

27. Darf im Falle des § 549 BGB. der Mieter die Gründe, die der Vermieter für die Verweigerung der Erlaubnis zur Weitervermietung angibt, als maßgebend ansehen und andere außer Betracht lassen?

III. Zivilsenat. Urt. v. 29. Januar 1918 i. S. R. (Bekl.) w. B. (Ml.).
Rep. III. 415/17.

I. Landgericht Cöln.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Klägerin vermietete im Februar 1915 dem Beklagten drei Räume im Erdgeschoß ihres Hauses, die früher ihr Mann zur Ausübung seiner Amtstätigkeit als Notar verwendet hatte, zu dem gleichen Zwecke für die Zeit vom 15. Februar 1915 bis zum 31. März 1918.

Der Beklagte teilte am 24. März 1916 der Klägerin mit, daß er die Räume teilweise dem Rechtsanwalt v. d. S. zur Benutzung überlassen wolle, und ersuchte die Klägerin um ihre Zustimmung. Mit Schreiben vom 28. März 1916 versagte die Klägerin die Zustimmung, da die Auskunft, die sie über den genannten Anwalt erhalten habe, befürchten lasse, daß sie mit ihm kein angenehmes Mietverhältnis werde unterhalten können. Daraufhin kündigte der Beklagte mit Schreiben vom 29. März 1916 das Mietverhältnis zum 1. Juli 1916. In einem Schreiben vom 8. April 1916 gab die Klägerin durch ihren Bevollmächtigten als Gründe für ihre Weigerung an: einmal allgemein, daß sie die Benutzung der Räume nur durch einen Notar, also auch die Untervermietung nur an einen Notar gestatte, und außerdem, wie schon im Schreiben vom 28. März 1916, daß auch die Persönlichkeit des genannten Rechtsanwalts keine Gewähr für ein ersprießliches Mietverhältnis gebe. Der Beklagte hielt die Kündigung aufrecht. Die Klägerin bestritt die Rechtmäßigkeit der Kündigung und verlangte mit der Klage Verurteilung des Beklagten zur Bezahlung der fälligen und der künftig fällig werdenden Mietzinse.

Die erste Instanz wies die Klage ab. Das Berufungsgericht gab ihr statt. Auf die Revision des Beklagten wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Aus den Gründen:

(Nach Ausführungen über die Gültigkeit des Mietvertrags wird fortgefahren:)

... „Dagegen beruhen die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht die Rechtmäßigkeit der Kündigung verneint, auf einer rechtsirrigen Anwendung des § 549 BGB. Das Berufungsgericht geht von den Gründen aus, mit denen die Weigerung der Klägerin in dem Schreiben vom 8. April 1916 gerechtfertigt wurde, läßt den zweiten, die Persönlichkeit des Rechtsanwalts v. d. S. betreffenden Grund dahingestellt und erklärt die Weigerung aus dem ersten Grunde, daß nur ein Notar die Räume benutzen dürfe, für gerechtfertigt, ohne sich mit der Frage zu befassen, ob eine Berücksichtigung dieses erst nach der Kündigung vom 29. März 1916 angegebenen Weigerungsgrundes überhaupt zulässig sei. Diese Frage ist aber zu verneinen.

Nach § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB. kann der Mieter, wenn der

Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung des Gebrauchs der Miet-
sache an einen Dritten verweigert, das Mietverhältnis unter Ein-
haltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person
des Dritten ein wichtiger Grund für die Verweigerung vorliegt.
Das Gesetz spricht also nur vom Vorliegen eines solchen Grundes,
nicht von der Mitteilung des Grundes an den Mieter. Der erkennende
Senat hat aber schon in RGZ. Bd. 74 S. 176 ausgesprochen, daß
grundsätzlich der Vermieter — jedenfalls auf Befragen des Mieters —
die Gründe der Verweigerung anzugeben habe, damit der Mieter sie
prüfen und sein Verhalten danach einrichten könne, und weiter, daß
der Mieter die angegebenen Gründe als maßgebend betrachten und
andere außer Betracht lassen dürfe. Nur dann sei der Vermieter
befugt, einen bei der Verweigerung der Erlaubnis nicht angegebenen
Grund noch nach der Kündigung geltend zu machen, wenn er bei
der Verweigerung den Grund nicht gekannt habe und die Unkenntnis
entschuldigbar sei. Diese Grundsätze, die auch von der Rechtslehre
überwiegend anerkannt worden sind (vgl. Dernburg, Bürg. Recht,
4. Aufl., § 221 Nr. 5; von Staudinger BGB. § 549 V c, d;
Mittelstein, Miete, 3. Aufl., S. 575; Riendorff, Mietrecht,
10. Aufl. S. 284; a. M. Pland BGB. § 549 Erl. 3b; Dertmann
BGB. § 549 Anm. 4b), entsprechen dem, was Treu und Glauben
bei Mietverhältnissen erfordern, und müssen auch dann angewendet
werden, wenn der Vermieter die Gründe seiner Weigerung unauf-
gefordert angibt. Der Mieter muß wissen, weshalb der Vermieter die
Erlaubnis verweigert, damit er seine Entschlüsse, insbesondere in
der Frage der Kündigung, danach treffen kann. Es kann ihm auch
nicht zugemutet werden, Erwägungen darüber anzustellen, ob die
Gründe des Vermieters vollständig seien, noch weniger, den Vermieter
etwa ausdrücklich darüber zu befragen. Sind die vom Vermieter an-
gegebenen Gründe nicht geeignet, die Verweigerung der Erlaubnis
zu rechtfertigen, so ist die Kündigung des Mieters berechtigt, und ihre
Wirkung kann nicht dadurch wieder rückgängig gemacht werden, daß
der Vermieter nachträglich andere Gründe geltend macht. Die Ent-
scheidung hängt also im vorliegenden Falle davon ab, ob der im
Schreiben der Klägerin vom 28. März 1916 aus der Person des in
Aussicht genommenen Untermieters entnommene Grund die Verweigerung
der Klägerin rechtfertigte. Es ist Sache der Klägerin, die Tatsachen

nachzuweisen, die ihrer Weigerung in diesem Punkte zugrunde liegen. Das Berufungsgericht hat dazu überhaupt noch nicht Stellung genommen.“