



UNTERVERMIETUNG UND FRAGERECHT DES GEWERBLICHEN VERMIETERS

18.09.2007 Fachinformation

Das OLG Stuttgart hat im Dezember 2006 entschieden, dass die Quantität und Qualität des Besucherverkehrs der Mitmieter den Mieter gewerblicher Mieträume unter Berücksichtigung der konkreten Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses zur Mietminderung wegen eines Sachmangels berechtigen könne. Der BGH hat mit Urteil vom 15. November 2006 – XII ZR 92/04 – entschieden, dass in dem Fall, in dem der gewerbliche Mieter um die Erlaubnis zur Untervermietung nachsuche, der Vermieter jedenfalls bei vereinbarter Betriebspflicht auch Auskunft über die wirtschaftliche Situation des potenziellen Untermieters verlangen könne. Die Parteien hatten in einem befristeten Mietvertrag über eine Gewerbefläche in einem Einkaufszentrum mit vereinbarter Betriebspflicht die Berechtigung des Mieters aufgenommen, das Mietobjekt nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Vermieterin unterzuvermieten. Die Mieterin bat um Zustimmung zur Untervermietung an einen Sonderpostenhändler für asiatische Lebensmittel- und Geschenkartikel. Daraufhin verlangte die Vermieterin folgende Angaben: "Person des Untermieters, Daten zur Beurteilung der Zuverlässigkeit und Bonität, Mietbedingungen, insbesondere die Miethöhe im Untermietverhältnis ..." Die Hauptmieterin lehnte eine Auskunft bis auf den Namen des Untermieters ab. Daraufhin verweigerte die Vermieterin die Zustimmung. Die Mieterin kündigte das Mietverhältnis deswegen außerordentlich und stellte ihre Mietzahlungen ein. Auf die Revision der Mieterin gegen das der Mietzinsklage stattgebende OLG-Urteil hat der BGH die Sache zurückverwiesen. Der BGH hat entschieden, dass die außerordentliche Kündigung nicht berechtigt war, weil die Voraussetzungen von § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht vorlagen. Die Vermieterin hatte die Untervermietung nicht endgültig verweigert, sondern berechtigterweise von der Erteilung weiterer Auskünfte abhängig gemacht. Nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB könne der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung verweigere, ohne dass in der Person des Dritten hierfür ein wichtiger Grund vorliege. Der Mieter habe keinen Anspruch auf generelle Erlaubnis der Untervermietung. Er müsse die Erlaubnis vielmehr für einen bestimmten Untermieter einholen. Das Gericht hat ausgeführt, dass der Mieter dem Vermieter den Dritten namentlich benennen müsse und auf Nachfrage nähere Angaben zur Person zu machen habe, da nur so dem Vermieter die Entscheidung ermöglicht werde, ob er die Erlaubnis zur Untervermietung wegen in der Person des Dritten liegender Gründe verweigern könne oder nicht. Maßgeblich seien in erster Linie die persönlichen Verhältnisse des Dritten. So sei es von Bedeutung, ob er eine Störung des Hausfriedens befürchten lasse, weil er mit anderen Mietern verfeindet oder streitsüchtig oder unverträglich sei. Daneben sei das Gewerbe des Dritten wegen etwaiger Konkurrenz für den Vermieter oder andere Mieter von Wichtigkeit. Des Weiteren hält es der BGH auch für zulässig, dass der Vermieter auch Angaben über die wirtschaftliche Situation des künftigen Untermieters verlangen dürfe. In Rechtsprechung und Literatur werde zwar die Auffassung vertreten, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere die Kreditwürdigkeit des Dritten keinen wichtigen Grund für die Versagung abgeben könne, weil der Vermieter ausreichend abgesichert sei, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters keinen Anlass zur Besorgnis gäben. Der Untermieter begründe keinen Vertrag mit dem Hauptmieter. Er müsse daher weder den Hauptmietzins aufbringen, noch unterlägen seine Sachen dem Pfandrecht des Hauptvermieters. Diese Auffassung werde jedoch in erster Linie auf die Untervermietung von Wohnraum gestützt und nicht auf die gewerblichen Mietverhältnisse, sodass dies auch nicht ohne Weiteres auf gewerbliche Mietverhältnisse übertragbar sei. Für die gewerbliche Miete werde ein Bedürfnis des Vermieters bejaht, die wirtschaftlichen

Verhältnisse des Untermieters zu erfahren. Dies sei in jedem Fall dann von Bedeutung, wenn, wie im vorliegenden Fall, der Hauptmieter eine Betriebspflicht übernommen habe, sodass das Interesse des Vermieters nicht allein durch dessen Solvenz gedeckt werde. Das Interesse des Vermieters gehe in diesen Fällen dahin, dass der Betreiber des Mietobjekts nicht allzu häufig wechsele und das Objekt nicht leer stehe. Vor diesem Hintergrund vertritt der BGH die Auffassung, dass der Vermieter berechtigt war, die wesentlichen Bedingungen der geplanten Untervermietung und insbesondere auch die Miethöhe zu erfahren. Der Vermieter habe ein Interesse in Erfahrung zu bringen, ob der Untermieter zu den geplanten Bedingungen das beabsichtigte Geschäft wirtschaftlich betreiben könne oder ein Scheitern zu befürchten sei. Insbesondere sei für ihn von Wichtigkeit, dass der Untermietvertrag keine längere Laufzeit als der Hauptmietvertrag aufweise. Die Untervermietung wurde somit zu Recht verweigert. Anmerkung des BBU: Hinsichtlich der gewerblichen Mietverhältnisse ist nunmehr klargestellt, dass der Vermieter erhebliche Auskunftsrechte bei Untervermietungswünschen, jedenfalls in Einkaufszentren genießt. Auch in anderen gewerblichen Bereichen sollte sich ein Mieter, der die Untervermietung beabsichtigt, dennoch auch an die Vorgaben dieser Entscheidung halten. Die Auskunftsrechte der Vermieter werden durch diese Entscheidung gestärkt. Das Urteil liegt in PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen im Online-Angebot des BBU abgerufen werden. Gewerberaummiете

Downloads

1C82A_17-07%20Gewerberaummiете

162

PDF

<https://bbu.de/beitraege/untervermietung-und-fragerecht-des-gewerblichen-vermieters>