

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 553

Belästigt der Mieter einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch der Mietsache ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters, so ist dieser zur fristlosen Kündigung berechtigt, ohne daß es der Feststellung einer erheblichen Beeinträchtigung seiner Rechte bedarf.

BGH, Urt. v. 28. November 1984 - VIII ZR 186/83 - OLG Frankfurt/M
LG Limburg/
Lahn

43

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 186/83

URTEIL

Verkündet am
28. November 1984
Kam.,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Herbert W.,
2. Walter W.,
3. Brigitte W.,
4. Maria W. geb. H.,

sämtlich wohnhaft L. Straße in B. C.

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

August R., F. Straße in I.

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. November 1984 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Treier und Groß

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden die Urteile des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 22. April 1983 und das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Limburg vom 19. November 1982 geändert.

Der Beklagte wird verurteilt, die im Grundbuch von C. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 90 eingetragenen beiden Grundstücke Flur 20 Flurstück [REDACTED]/4 Hof- und Gebäudefläche L [REDACTED] Straße [REDACTED] mit 1761 Quadratmetern und Flur 20 Flurstück [REDACTED]/5 Gartenland T [REDACTED] Straße [REDACTED] mit 360 Quadratmetern zu räumen und an die Kläger herauszugeben.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger sind Miteigentümer der Grundstücke L [REDACTED] Straße [REDACTED] und T [REDACTED]straße [REDACTED] in B [REDACTED]. Aufgrund schriftlichen Vertrages vom 31. Mai 1969 vermietete die Klägerin zu 4 - damals noch Alleineigentümerin - diese Grundstücke an den Beklagten "zum Bau und Betrieb einer Autoreparaturwerkstätte mit Tankstelle" (§ 2 Mietvertrag). § 7 Mietvertrag bestimmt unter anderem:

"Der Mieter ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen...."

Das Mietverhältnis sollte mit einer Frist von einem Jahr erstmals zum 31. Dezember 1995 kündbar sein (§ 8 Mietvertrag). Zu notarieller Urkunde vom 2. Juni 1969 bot die Klägerin zu 4 dem Beklagten den Kauf der Grundstücke an. Die Annahme ist frühestens am 1. Januar 1995 möglich (§ 3 des notariellen Angebots). § 4 des notariellen Kaufangebots lautet:

"Der Kaufpreis beträgt DM 27 000. Sollte sich

im Zeitpunkt der Annahmeerklärung des Kaufangebots der zwischen der Erschienenen und Herrn R. vereinbarte Pachtzins von monatlich jetzt DM 450 erhöht oder ermäßigt haben, erhöht oder ermäßigt sich der Kaufpreis in dem gleichen prozentualen Verhältnis."

Der Auflassungsanspruch des Beklagten ist gemäß § 6 durch eine bis zum 31. Dezember 1999 befristete Vormerkung gesichert.

Der Beklagte bebaute die Grundstücke und betrieb in den Gebäuden einen Kraftfahrzeughandel und eine Werkstatt. Im Herbst 1981 verlegte er seinen Betrieb nach I./Taunus. Nach Umbaumaßnahmen überließ er Verkaufsflächen, Neben- und Lagerräume sowie Kraftfahrzeugabstellplätze im Wege der Untervermietung einer Lebensmittelhandelsgesellschaft zum Betrieb eines Supermarktes zum monatlichen Mietzins von 8.000 DM. Die Werkstatt Räume hat der Beklagte an einen Motorradhandel mit Werkstatt unterverpachtet. Mit Anwaltsschreiben vom 18. Dezember 1981 wandten sich die Kläger gegen die Nutzungsänderung und die Untervermietung. Es kam zu Verhandlungen über einen sofortigen Verkauf des Grundstücks an den Beklagten. Sie scheiterten an der Preisvorstellung der Kläger von 400.000 DM. Die Kläger kündigten daraufhin das Mietverhältnis fristlos und ließen die fristlose Kündigung später durch Anwaltsschreiben vom 16. und 17. Februar 1982 wiederholen.

Dem Räumungs- und Herausgabeverlangen ist der Beklagte ent-

gegengetreten und hat geltend gemacht, die frühere Miteigentümerin Gisela W. sei mit der Untervermietung einverstanden gewesen und habe das Einverständnis ausdrücklich für die Erbengemeinschaft erklärt. Der Beklagte ist der Meinung, den Klägern fehle ein berechtigtes Interesse daran, ihm die Zustimmung für die Untervermietung zu versagen. Da er zu gegebener Zeit das Kaufangebot annehmen werde, würden die Kläger auch künftig nicht über die vermieteten Grundstücke verfügen können.

Das Landgericht hat die Räumungs- und Herausgabeklage abgewiesen. Die Berufung der Kläger, die im zweiten Rechtszuge hilfsweise beantragt haben, den Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, die Grundstücke unterzuvermieten und darauf einen Lebensmittelsupermarkt sowie einen Motorradverkauf mit angeschlossener Werkstatt betreiben zu lassen, hatte keinen Erfolg. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihre im zweiten Rechtszug gestellten Sachanträge weiter.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht meint, die Kläger seien verpflichtet, dem Beklagten das Mietobjekt auch zu dem Gebrauch zu überlassen, den er seit Ende 1981 davon mache. Es hänge nicht allein vom Wortlaut des Vertrages, sondern vielmehr von den Umständen des Einzelfalles ab, ob es dem Vertragszweck zuwiderlaufe, wenn ein Mieter, der Räume für einen bestimmten Zweck gemietet habe, diese nunmehr anders verwende. Ein Wechsel in der Benutzungsart sei dann nicht statthaft, wenn der Vermieter an der ursprünglichen Nutzung ein besonderes Interesse habe oder die Nutzungsänderung für ihn - oder andere Mieter - wesentliche Belästigungen mit sich bringe. Beide Gesichtspunkte kämen im vorliegenden Falle nicht in Betracht.

Grundsätzlich sei eine Nutzungsänderung allerdings auch dann ausgeschlossen, wenn der neue Gebrauch ein wesentlich anderer als der bisherige sei. Jedoch könne im Einzelfall auch eine wesentliche Veränderung zulässig sein, wenn es die Grundsätze von Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Belange beider Vertragsparteien erforderten. Ein solcher Ausnahmefall liege hier vor.

1. Die Revision rügt, die Vorinstanz habe das Verhalten des Beklagten nur unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsänderung in Gestalt des Wechsels vom Betrieb eines Kfz-Handels mit Repa-

raturwerkstatt zum Betrieb eines Lebensmittelsupermarktes sowie eines Motorradhandels mit Werkstatt gewürdigt und rechtsfehlerhaft verkannt, daß die Belassung des einem Dritten unbefugt überlassenen Gebrauchs trotz Abmahnung in § 553 BGB als selbständiger Grund zur außerordentlichen Kündigung ausgestaltet sei, welcher nicht von der Feststellung abhängt, daß dadurch die Rechte des Mieters in erheblichem Maße verletzt worden seien.

Die Revision räumt ein, daß das von den Klägern in Anspruch genommene außerordentliche Kündigungsrecht unter dem Vorbehalt des § 242 BGB stehe, meint aber, der vorliegende Sachverhalt rechtfertige den Vorwurf treuwidriger Ausübung der Kündigungsbefugnis nicht.

2. Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer Nachprüfung nicht stand.

a) Dem Anspruch des Mieters auf Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mietsache steht seine Verpflichtung gegenüber, den Mietgebrauch in den vertraglichen Grenzen zu halten. Ist, wie hier, die Mietsache zur Ausübung eines bestimmten Gewerbes - "Bau und Betrieb einer Autoreparaturwerkstätte mit Tankstelle" - vermietet, so bedeutet das nicht, daß der Mieter berechtigt wäre, die Mietsache zu jedem beliebigen anderen gewerblichen Zweck zu nutzen (vgl. Senatsurteil BGHZ 89, 308). Weicht der Mieter von der vertraglich vorgesehenen Nutzungsart ab, so

gerät er in die Gefahr, daß ihm vertragswidriger Gebrauch der Mietsache angelastet wird. Das kann indessen auf sich beruhen. Eine Form des Gebrauchs, den der Mieter von der Mietsache macht, ist auch deren Untervermietung (Senatsurteil BGHZ 89, 308). Kraft gesetzlicher Regelung schließt das Recht des Mieters auf Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs nicht die Befugnis ein, die Mietsache ohne Erlaubnis des Vermieters einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiter zu vermieten (§ 549 Abs. 1 Satz 1 BGB). Für Gewerberaummietverhältnisse gilt dieser Grundsatz uneingeschränkt; nur bei Wohnungsmiete hat der Mieter nach Maßgabe des § 549 Abs. 2 BGB einen Anspruch auf Erlaubniserteilung (vgl. Senatsbeschluß vom 3. Oktober 1984 - VIII ARZ 2/84 = WM 1984, 1511). Der Gesetzeslage entspricht die Regelung in § 7 Mietvertrag, der überdies bestimmt, die Erlaubnis (Zustimmung) müsse von der Vermieterin schriftlich erteilt werden. Eine schriftliche Zustimmung der Kläger liegt unstreitig nicht vor. Die Behauptung des Beklagten, Frau Gisela W. habe der Untervermietung ausdrücklich für die Miteigentümer zugestimmt, ist unerheblich. Daß Frau W. hierzu bevollmächtigt gewesen wäre, ist nicht ersichtlich und auch vom Beklagten nicht geltend gemacht worden. Überläßt der Mieter, wie hier der Beklagte, den Gebrauch der Mietsache im Wege der Untervermietung (Unterverpachtung) Dritten ohne Erlaubnis des Vermieters, so macht er damit von der Mietsache einen vertragswidrigen Gebrauch.

b) Macht der Mieter von der Mietsache einen vertragswidrigen Gebrauch, so ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch beläßt oder die Sache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet (§ 553 BGB).

Der in der unbefugten Überlassung an einen Dritten liegende vertragswidrige Gebrauch allein rechtfertigt danach die außerordentliche Kündigung erst, wenn der Mieter trotz einer an ihn gerichteten Abmahnung die Sache dem Dritten weiterhin beläßt, d.h. nichts unternimmt, um den Dritten zu veranlassen, die Sache zurückzugeben. Fraglich ist, ob die Tatsache, daß der Mieter es bei der unbefugten Gebrauchsüberlassung an den Dritten beläßt, bereits die Verletzung der Vermieterrechte "in erheblichem Maße" indiziert, wie die Revision meint, oder ob es dazu, wie in anderen Fällen vertragswidrigen Gebrauchs, der Feststellung zusätzlicher Beeinträchtigungen des Vermieters bedarf. Beide Ansichten werden vertreten. Den Standpunkt, daß § 553 BGB zwei Beispiele einer erheblichen Verletzung der Vermieterrechte gibt - a) wenn die Sache selbst durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet wird, b) wenn der Mieter einem Dritten den unbefugt überlassenen Gebrauch beläßt - vertreten Mittelstein (Die Miete, 4. Aufl., S. 377 und

S. 627 dort vgl. auch Fußn. 14), Staudinger/Emmerich (BGB, 12. Aufl., § 553 Rdn. 27 a.E., widersprüchlich dazu allerdings Rdn. 29), Münchener Kommentar Voelskow (BGB, § 553 Rdn. 7, ebenfalls nicht eindeutig). Die B e l a s s u n g d e s G e b r a u c h s - nach Abmahnung - als die Aufrechterhaltung des Zustandes der unzulässigen Gebrauchsüberlassung sehen Roquette (Das Mietrecht, § 553 Rdn. 8) und Sternel (Mietrecht, 2. Aufl., Rdn. 255) als Voraussetzung für die außerordentliche Kündigung an. Diese Ansicht liegt auch dem Urteil des Reichsgerichts in JW 1920, 140 (mit zustimmender Anmerkung von Mittelstein) und dem Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Hamburg vom 17. Dezember 1981 = NJW 1982, 1157) zugrunde. Dem tritt der Senat bei. Er teilt die Auffassung, daß das Gesetz in § 553 BGB in der Tat zwei Beispiele anführt, die eine Verletzung der Vermieterrechte "in erheblichem Maße" indizieren. Das ist der Fall, wenn der Mieter dem Dritten das unbefugt überlassene Mietobjekt belästigt oder wenn durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt die Mietsache erheblich gefährdet wird. Die Gesetzessprache bedient sich des Wortes "insbesondere" regelmäßig, um aufzählend Beispiele für einen normierten Tatbestand zu nennen. Grundtatbestand des § 553 BGB ist die Fortsetzung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße - trotz Abmahnung des Mieters - verletzt. Diese Voraussetzungen sind, ohne daß es noch weiterer Feststellungen bedürfte, schon dann erfüllt, wenn der Mieter einem Dritten die diesem ohne Erlaubnis des Vermie-

ters - mithin vertragswidrig - untervermietete Sache - trotz Abmahnung - b e l ä ß t . Soweit dem Senatsurteil vom 29. November 1967 (VIII ZR 103/65 = WM 1968, 252) etwas anderes entnommen werden könnte, wird daran nicht festgehalten. Der Mietvertrag begründet regelmäßig ein Dauerschuldverhältnis mit personalem Bezug. Diesen personenbezogenen Charakter schützt unter anderem die Vorschrift des § 549 Abs. 1 Satz 1 BGB. Der Vermieter soll darüber befinden, ob das Mietobjekt, das er dem von ihm ausgewählten Mieter zum vertragsgemäßen Gebrauch überlassen hat, in die Hände Dritter gelangt oder nicht. Deshalb ist die Befugnis zur Untervermietung an die Erlaubnis des Vermieters geknüpft.

Im vorliegenden Fall haben die Kläger den Beklagten mit Anwaltsschreiben vom 18. Dezember 1981 abgemahnt. Darin kommt unmißverständlich zum Ausdruck, daß sie mit der Untervermietung nicht einverstanden seien und die Erlaubnis auch in Zukunft nicht erteilen würden. In Kenntnis dessen hat der Beklagte nichts unternommen, um die unbefugte Gebrauchsüberlassung an die Parteien des Untermiet- und des Unterpachtvertrages rückgängig zu machen.

3. Waren danach die Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung gemäß § 553 BGB erfüllt, so verkennt andererseits auch die Revision nicht, daß es den Klägern verwehrt sein müßte, von diesem Recht Gebrauch zu machen, wenn dies mit dem Grundsatz

von Treu und Glauben nicht vereinbar wäre (vgl. OLG Hamburg aaO m.w.Nachw.). Entscheidend ist, ob die Kläger aufgrund besonderer Umstände des vorliegenden Falles die Untervermietung bzw. Unterverpachtung dulden müssen. Beide Vorinstanzen haben darauf abgestellt, daß die Klägerin zu 4) alsbald nach Abschluß des Mietvertrages dem Beklagten ein Kaufangebot für das Mietgrundstück gemacht hat, an das sie und die übrigen drei Kläger bis zum Ende der Mietzeit gebunden sind, weil es frühestens am 1. Januar 1995 angenommen werden kann. Die Klägerin zu 4) hat dem Beklagten außerdem zur Sicherung seines Anspruchs auf Auflassung des Grundstücks die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligt und beantragt, mit der das Grundstück belastet ist. Die Vorinstanzen haben gemeint, nach jetziger Beurteilung würden die Kläger das Eigentum nach dem Ende der Mietzeit verlieren, denn der Beklagte sei nach wie vor ernsthaft entschlossen, von der Erwerbsmöglichkeit Gebrauch zu machen. Selbst wenn diese Beurteilung zutrifft und auch vom Wollen des Beklagten unabhängige Gründe außer Betracht bleiben, die einem Erwerb des Grundstücks im Jahre 1995 entgegenstehen könnten, so rechtfertigt das nicht, den Klägern treuwidriges Verhalten anzulasten. Treuwidrig handelt zwar, wer etwas verlangt, was er sogleich wieder zurückgeben muß. Davon kann im vorliegenden Falle jedoch nicht die Rede sein. Erst nach Ablauf von zehn Jahren, nämlich frühestens am 1. Januar 1995, kann der Beklagte das Angebot zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrages annehmen und dadurch die Übereignungsverpflichtung der Kläger auslösen. Das vertragswi-

drige Verhalten des Beklagten, das, wie dargelegt, nach der Wertung des Gesetzes eine erhebliche Beeinträchtigung der Vermieterrechte darstellt, kann nicht deshalb der Sanktion des § 553 BGB entkleidet werden, weil die Vermieter neben dem Mietvertrag für die Zeit nach dessen vereinbartem Ablauf das Entstehen kaufrechtlicher Beziehungen zwischen den Mietvertragsparteien ermöglicht haben. Erst als Eigentümer darf der Kläger mit dem Grundstück nach Belieben verfahren (§ 903 BGB). Solange er diese Stellung nicht erreicht hat, sondern zum Besitz des Grundstücks lediglich schuldrechtlich aufgrund Mietvertrages berechtigt ist, muß er sich in den Grenzen mietrechtlicher Nutzungsbezugnis halten. Auch der Umstand, daß der Beklagte das Grundstück bebaut und auf diese Weise in einen Zustand versetzt hat, der beträchtliche Mietzinseinnahmen gewährleistet, rechtfertigt eine andere Beurteilung nicht. Die durch den Investitionsaufwand geschaffene günstige Ertragslage geht dem Beklagten durch die Verurteilung zur Räumung und Herausgabe des Grundstücks nicht ersatzlos verloren. Die Vorteile, die die Kläger daraus erzielen können, daß sie in den Genuß derjenigen Nutzungsmöglichkeit des Mietobjekts gelangen, die dem beklagten Mieter für die Zeit nach Vertragsbeendigung aufgrund der Kündigung bis zum an sich vorgesehenen Vertragsablauf am 31. Dezember 1995 entgeht, werden nach § 812 Abs. 1 Satz 2, 1. Alternative BGB unter Beachtung der Grundsätze auszugleichen sein, die der erkennende Senat für den Ausgleich von Mieterleistungen (Baukostenzuschuß, eigene Aus- und Umbauten) bei vorzeitiger Vertragsbeendigung entwickelt

hat (vgl. BGHZ 29, 289; BGH WM 1967, 750; Senatsurteil vom 10. Oktober 1984 - VIII ZR 152/83 zur Veröffentlichung vorgesehen, m.w.Nachw.).

II. Die mit der Berufung und der Revision angefochtenen Urteile der Vorinstanzen konnten danach keinen Bestand haben. Da es weiterer Sachaufklärung nicht bedarf, konnte der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO). Als im Rechtsstreit unterlegene Partei hat der Beklagte die Kosten zu tragen (§ 91 ZPO).

Braxmaier

Wolf

Dr. Skibbe

Treier

Groß