



Nachmieter stellen ist gar nicht so einfach!

Nachmieter stellen ist gar nicht so einfach!

Begehrt der Mieter, dem gemäß § 537 Abs. 1 BGB das **Verwendungsrisiko der Mietsache zugewiesen ist**, wegen besonderer Umstände des Einzelfalls mit Rücksicht auf Treu und Glauben die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters, **obliegt es allein ihm**, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, den Vermieter über dessen Person aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können. (Leitsatz BGH, Urteil vom 7. Oktober 2015 - VIII ZR 247/14 - LG Duisburg AG Mülheim an der Ruhr)

Sachverhalt (leicht vereinfacht):

M war aufgrund eines am 30. April 2011 unterzeichneten Mietvertrages seit 1. Mai 2011 Mieter eines Einfamilienhauses der Klägerin. Die Miete betrug anfänglich 1.450 € netto monatlich und erhöhte sich gemäß § 3 des Mietvertrages jeweils zum 1. Mai der Folgejahre um zwei Prozent.

In § 2 Nr. 1 des maschinenschriftlich abgefassten Mietvertrages heißt es zur Laufzeit des Vertrages:

"Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2011 und läuft fest bis zum 30.04.2015. Innerhalb dieser Festlaufzeit kann das Mietverhältnis von keiner Vertragspartei gekündigt werden. Ab dem 01.05.2015 läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden."

Vor Abschluss des Mietvertrages hatten sich die Beklagten über die Regelung unterhalten (vereinfacht).

Im März 2013 wechselte der Beklagte zu 1 den Arbeitgeber und nahm eine neue Stelle in Norddeutschland an. Mit Schreiben vom 27. März 2013 erklärten die Beklagten mit Blick auf die geänderten Lebensumstände die "fristgerechte Kündigung" des Mietvertrages zum 30. Juni 2013. Zu diesem Zeitpunkt stellten sie die Mietzahlungen ein, räumten das Anwesen und gaben der Klägerin die Schlüssel zurück.

Die Klägerin akzeptierte die vorzeitige Kündigung der Beklagten nicht, erklärte sich aber bereit, sie bei Stellung eines geeigneten Nachmieters aus dem Mietvertrag zu entlassen. Der Nachmieter müsse allerdings - ebenso wie die Beklagten vor Vertragsschluss - eine kurze schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung, den bisherigen Mietvertrag, Personalausweiskopien, eine Bonitätsauskunft sowie eine Bescheinigung vorlegen, dass er den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben werde.

Im Januar 2014 baten die Beklagten um Mitteilung eines Besichtigungstermins für einen zwischenzeitlich gefundenen Mietinteressenten. Die Klägerin, die in 120 Kilometern Entfernung vom Mietobjekt lebt, verwies darauf, dass sie erst nach Eingang und Prüfung der von den Mietinteressenten vorzulegenden Unterlagen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bereit sei. Der Interessent lehnte die Erteilung der geforderten Auskünfte ab.

Für welchen Zeitraum kann die Klägerin (V) einen Anspruch auf Mietzahlung gegen den Beklagten (M) begehren?"

A. Anspruch des V gegen M aus § 535 II für die Miete bis Januar 2014?

I. Anspruch entstanden?

Der Anspruch ist entstanden da ein wirksamer Mietvertrag geschlossen wurde.

Klausurtyp: § 550 sollte - wenn überhaupt - beim Vertragsschluss selbst nur kurz angerissen werden. Die Rechtsfolge aus einem Verstoß gegen die Form berührt die Wirksamkeit des Vertrags nicht (lies § 550) und ist daher hier nicht relevant. Wer unseren Online-Klausurenkurs absolviert hat sollte sich hier an den Fall „Lästige Formen“ erinnern.

II. Anspruch untergegangen?

Der Anspruch könnte infolge der Kündigung vom 27.3.13 mit Wirkung zum 30.6.13 untergegangen sein.

a. Erklärung/Frist

Die Kündigung ist dem V gem. § 130 BGB spätestens am dritten Werktag zugegangen und würde daher grds. zum 30.6.13 ihre Wirkung entfalten.

b. Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts?

Hier ist zunächst die Vertragsklausel zu qualifizieren, da die Rechtsfolge bei Vorliegen einer AGB eine andere ist, als bei einer individualvertraglichen Vereinbarung.

(1) Rechtslage bei Vorliegen einer AGB

Zur Wirksamkeit eines vierjährigen Kündigungsverzichts in AGB's führt der BGH folgendes aus:

„Im Ansatzpunkt zutreffend ist das Berufungsgericht (Vorinstanz) davon ausgegangen, dass ein Kündigungsausschluss für die Dauer von längstens vier Jahren auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam vereinbart werden kann.

Nach der vom Berufungsgericht insoweit nicht ausreichend berücksichtigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss die Kündigung aber jedenfalls zum Ablauf von vier Jahren seit Abschluss des Mietvertrages möglich sein. Eine Formalklausel, die das nicht gewährleistet, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 BGB insgesamt unwirksam (Senatsurteil vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 86/10, NJW 2011, 597 Rn. 14 ff.).“

Diesem Erfordernis würde die die o.g. Klausel nicht genügen und wäre daher **insgesamt unwirksam**

(2) Rechtslage im Fall einer Individualvereinbarung

Zur Wirksamkeit einer individualvertraglichen Vereinbarung dieser Art führt der BGH aus:

„Sollte es sich bei § 2 des Mietvertrages hingegen um eine Individualvereinbarung handeln, wäre zwar die angesichts der gleichzeitigen Staffelmietvereinbarung höchstens zulässige Dauer des Kündigungsausschlusses gleichfalls überschritten. Denn gemäß § 557a Abs. 3 BGB kann bei einer Staffelmiete ein Kündigungsausschluss längstens in der Weise vereinbart werden, dass die Kündigung erstmals auf den Zeitpunkt erfolgt, zu dem seit Vertragsschluss vier Jahre abgelaufen sind. Hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind unwirksam (§ 557a Abs. 4 BGB). Dies würde bei einer Individualvereinbarung aber lediglich zur Teilunwirksamkeit des Kündigungsausschlusses insoweit führen, als die Höchstfrist des § 557a Abs. 3 BGB überschritten ist (vgl. Senatsurteil vom 14. Juni 2006 - VIII ZR 257/04; NJW 2006, 2696 unter II 1 b bb). Die Beklagten hätten in diesem Fall das Mietverhältnis erstmals zum Ablauf des 30. April 2015 kündigen können.“

Die Regelung wäre daher **teilunwirksam**.

Da die Parteien die Frage der Laufzeit zuvor explizit erörtert haben, ist vorliegend nicht vom Vorliegen einer AGB auszugehen. Der Fall ist mithin an der Rechtslage im Fall des Vorliegens einer Individualvereinbarung zu messen (s.o.).

I.E. besteht ein Anspruch des V auf Zahlung der Miete bis Januar 2014

Klausurtyp: 2 Punkte müssen sie in der Klausur deutlich erarbeiten. 1. Die Regelung qualifizieren. 2. Die Rechtsfolge jeweils ganz sauber erarbeiten.

B. Anspruch des V gegen M aus § 535 II für die Miete bis April 2015?

Der Vermieter hätte keinen Anspruch auf diese Zahlung, wenn der Mieter einen geeigneten Nachmieter vorgeschlagen hätte.

Der Vermieter könnte sich nicht auf den Anspruch aus dem Mietvertrag berufen (ab Februar 2013), wenn ihm treuwidriges Verhalten zur Last fällt. Dies wäre dann der Fall wenn er zunächst eine Vereinbarung trifft, welchem dem Mieter erlaubt einen Nachmieter zu stellen und sodann die Stellung eines solchen durch treuwidriges Verhalten vereitelt.

Zu prüfen ist daher:

1. Bestand eine Einigung (zwischen M und V) dahingehend, dass der Mieter - zwecks Beendigung des eigenen Mietvertrags - Nachmieter vorschlagen darf?

2. Hat der Vermieter dem Mieter die Suche nach einem Nachmieter und/oder das Verfahren einen solchen zu ermitteln unzumutbar erschwert und sich hierdurch treuwidrig verhalten?

Hier müssen sie insbesondere aufzeigen, wem das Verwendungsrisiko der Mietsache zugewiesen ist und die besonderen Umstände des Einzelfalls in die Bewertung aufnehmen.

Der BGH zu Frage 1:

„Im Ausgangspunkt zutreffend hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, dass die Beklagten bei Stellung eines geeigneten und zumutbaren Nachmieters die vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen konnten. Dies ergibt sich schon daraus, dass die Klägerin sich im Anschluss an die Kündigung der Beklagten hiermit ausdrücklich einverstanden erklärt hat.“

Eine vertragliche Einigung lag mithin vor.

Der BGH zu Frage 2:

„Einen geeigneten Nachmieter haben die Beklagten aber nicht gestellt.“

Die Einleitung ist eher für Kandidaten zum 2. Staatsexamen interessant.

„Zwar ist die tatrichterliche Würdigung, ob ein Verhalten als rechtsmissbräuchlich zu bewerten ist, revisionsrechtlich nur eingeschränkt daraufhin überprüfbar, ob der Tatrichter den Sachverhalt zutreffend festgestellt hat, ob er den unbestimmten Rechtsbegriff des Rechtsmissbrauchs richtig erfasst hat und ob seine Wertung gegen Denk- oder Erfahrungssätze verstößt (vgl. Senatsurteil vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 154/14, NJW 2015, 1087 Rn. 16 mwN, zur Veröf- 22 23 24 25 - 10 - fentlichung in BGHZ 204, 145 vorgesehen).“

Einer Prüfung an diesem Maßstab hält das Berufungsurteil jedoch nicht stand.

Das Berufungsgericht hat verkannt, dass es allein dem Mieter obliegt, einen geeigneten Nachfolger zu benennen, wenn er vom Vermieter mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis begehrt. Denn der Mieter trägt gemäß § 537 Abs. 1 BGB das Verwendungsrisiko der Mietsache. Es ist deshalb allein seine Sache, einen geeigneten Nachfolger zu suchen, den Vermieter über die Person des Nachfolgers aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können.

Der Vermieter ist demgegenüber nicht gehalten, aktiv an der Suche eines Nachmieters mitzuwirken. Anders als das Berufungsgericht offenbar meint, hatten sich deshalb allein die Beklagten - gegebenenfalls unter Einschaltung eines Maklers oder eines anderen Dritten - um Mietinteressenten zu bemühen, erforderliche Besichtigungstermine durchzuführen sowie - in gleicher Weise wie von den Beklagten bei ihrer Anmietung verlangt - Unterlagen über die Bonität und Zuverlässigkeit vorzuschlagender Nachmieter anzufordern und der Klägerin zu übermitteln. Der Hinweis der Revisionserwidrerin, dass der Vermieter einen Untermieter nicht wegen fehlender Bonität ablehnen dürfe, weil der Hauptmieter weiter für die Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag hafte, ist unbehelflich, denn die Beklagten haben von der Klägerin nicht die Erlaubnis zu einer Untervermietung erbeten, sondern die Entlassung aus dem Mietverhältnis begehrt, so dass es wegen des damit verbundenen Wegfalls der Mithaftung der Beklagten entscheidend auf die Bonität des neuen Mieters ankam. 26 27 - 11 - (1) Vor dem Hintergrund der vorgenannten Aufgaben- und Risikoverteilung kann es der Klägerin nicht als widersprüchliches oder sonst rechtsmissbräuchliches Verhalten angelastet werden, dass sie die Durchführung von Besichtigungsterminen, die für sie mit einer Anreise von 120 Kilometern verbunden gewesen wäre, von der Durchführung einer Vorauswahl möglicher Nachmieter abhängig gemacht hat.

Das Berufungsgericht hat insoweit außer Acht gelassen, dass es den Beklagten frei gestanden hat, vor der Räumung des Mietobjekts auch ohne Vorauswahl selbst Besichtigungstermine durchzuführen oder zu diesem Zweck die Schlüssel für das Anwesen zurückzuverlangen. Dass die Klägerin entsprechende Bemühungen der Beklagten behindert hätte, ist weder festgestellt noch sonst ersichtlich.

Entgegen der Würdigung des Berufungsgerichts hat die Klägerin die Suche der Beklagten nach einem Nachmieter auch nicht dadurch vereitelt, dass sie ihnen untersagt hat, im Garten ein Hinweisschild eines Maklers aufzustellen und im Rahmen der Suche nach einem Nachmieter die von ihr gefertigten Fotos, Texte und Grundrisszeichnungen zu verwenden. Denn die Klägerin war auch mit Rücksicht auf Treu und Glauben weder gehalten, den Beklagten die Verwendung des vorhandenen Datenmaterials zu gestatten noch Werbemaßnahmen eines Maklers auf ihrem Grundstück zu dulden oder hinzunehmen, dass auf diese Weise die Aufmerksamkeit Dritter auf den Leerstand des Anwesens gelenkt würde“.

Denken sie bei der Prüfung des § 242 stets daran den Einzelfall genau unter die Lupe zu nehmen. Hier reicht es nicht sich an das vorliegende Urteil zu erinnern, da nur wenige Abweichungen im Examenssachverhalt reichen würden, um § 242 greifen zu lassen.

Aus diesem Fall sollten sie jedoch mitnehmen, dass sie in diesem Teil mit dem Verwendungsrisiko der Mietsache argumentieren sollten. Dies sollte den Ausgangspunkt ihrer Überlegungen darstellen. Wenn sie sodann die Einzelaspekte aus dem jeweiligen Sachverhalt sauber herausarbeiten und logisch und nachvollziehbar argumentieren, kommen sie sicher zu einer zumindest vertretbaren Lösung.

Wer das Urteil gern in seiner Gesamtheit lesen würde, benutzt den unten stehenden Link.

<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=2015-10-7&nr=72754&pos=4&anz=7>

Das JURIQ- Team ZR wünscht viel Freude bei der Nachbearbeitung!

<https://www.juracademy.de>

Stand: 21.03.2016