

Wann muss der Vermieter einen Nachmieter akzeptieren? – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Dresden (LG Dresden) vom 07.08.2020, 3 S 359/19

I.

Gewerberaummietverträge werden üblicherweise zeitlich befristet abgeschlossen, zum Beispiel für fünf oder zehn Jahre. Auch bei Wohnraummietverträgen finden sich oft Regelungen, welche das Recht der Mietvertragsparteien zur ordentlichen Kündigung zeitweise ausschließen. Der Mieter kann daher sowohl bei gewerblichen Mietverträgen, wie auch bei Wohnraummietverträgen daran gehindert sein, das Mietverhältnis zu dem von ihm gewünschten Zeitpunkt zu beenden. Eine Möglichkeit dennoch vorzeitig aus dem Mietverhältnis auszuschneiden, kann die Übernahme des Mietvertrages durch einen Nachmieter sein. Das LG Dresden hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, wann der Vermieter einen potentiellen Nachmieter akzeptieren muss.

II.

Klägerin und Beklagte waren durch einen Gewerberaummietvertrag miteinander verbunden. Ursprünglich bestand der Mietvertrag zwischen der Klägerin (als Vermieterin) mit der Ärztin A (als Mieterin). Diese betrieb in dem Mietobjekt ihre Praxis. In dem Mietvertrag war u.a. vereinbart, dass der Vermieter verpflichtet sein sollte, das Mietverhältnis auch mit einem anderen Arzt oder Zahnarzt fortzusetzen, wenn der Mieter aus gesundheitlichen oder sonstigen Gründen seine Praxis nicht mehr weiterführen konnte. A verzichtete ab 01.04.2018 auf ihre Zulassung zur vertragsärztlichen Tätigkeit und vereinbarte mit der Beklagten, dass diese den Kassensitz der A und deren Praxis übernehme, sowie in das Mietverhältnis mit der Klägerin eintrete. Die Klägerin war mit dem Eintritt der Beklagten in das Mietverhältnis nicht einverstanden.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten den Mietzins für den Monat September 2018 einschließlich Nebenkosten. Erinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden, da mangels Zustimmung der Klägerin zum Eintritt der Beklagten in das Mietverhältnis diese nicht Mieterin geworden sei und die Miete somit nicht schulde. Auf die Berufung hin hat das LG Dresden der Klage stattgegeben. Es liege eine sog. echte Nachmieterklausel vor, bei welcher der Vermieter an den vom Mieter ausgesuchten Nachmieter gebunden sei. Seine Zustimmung zum Eintritt in das Mietverhältnis sei nicht notwendig. Die Beklagte sei daher in das Mietverhältnis eingetreten und schulde die Miete.

III.

1.

Für den Vermieter ist die Person des Mieters, insbesondere dessen Zahlungsfähigkeit, von extremer Wichtigkeit. Kann der Mieter die vereinbarte Miete nicht zahlen, erleidet der Vermieter finanzielle Einbußen, die erheblich werden können. Daher ist es für den Vermieter wichtig, dass er sich seinen Vertragspartner sorgfältig aussucht.

Umgekehrt kann der Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis ausscheiden wollen. Muss der Mieter zum Beispiel wegen finanzieller Schwierigkeiten seinen Standort aufgeben, ist es für ihn wichtig, ob er sofort oder erst zum vertraglich vorgesehenen Ende des Mietverhältnisses aus diesem ausscheiden kann. Dies wird insbesondere wichtig, wenn der Mieter bei einem gewerblichen Mietverhältnis sich auch einer Betriebspflicht unterworfen hat und diese Betriebspflicht durch eine Vertragsstrafe gesichert ist. Stellt der Mieter den Betrieb zu früh ein, kann dies die Vertragsstrafe auslösen.

2.

a)

Liegt ein befristeter Mietvertrag vor, bzw. haben die Vertragsparteien bei einem zeitlich unbefristeten Mietverhältnis auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet, kann der Mieter nicht vorzeitig aus dem Mietvertrag ausscheiden. Das Recht zur ordentlichen Kündigung besteht dann nicht.

b)

Eine Möglichkeit dennoch aus dem Mietvertrag auszuscheiden, ist die Übernahme des Mietverhältnisses durch einen Nachmieter. Es stellt sich die Frage, ob der Vermieter einen vom Mieter vorgeschlagenen Nachmieter akzeptieren muss.

aa)

Ist im Mietvertrag nichts ausdrücklich geregelt, ist der Vermieter nur im Rahmen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verpflichtet, einen vorgeschlagenen Nachmieter zu akzeptieren. Der Mieter hat also keinen Anspruch darauf, dass ein von ihm vorgeschlagener Nachmieter akzeptiert wird. Vielmehr muss sich der Vermieter nach Treu und Glauben nur dann so behandeln lassen, als habe er einen Mietvertrag mit dem Nachmieter abgeschlossen, wenn der vorgeschlagene Nachmieter sowohl von seiner finanziellen Leistungsfähigkeit, als auch nach sonstigen Umständen keinen Anlass gibt, den Abschluss des Mietvertrages zu verweigern. Wichtig ist daher bei der Stellung eines Nachmieters, dass der Nachmieter finanziell leistungsfähig ist, so in den Mietvertrag eintritt, wie er vorliegt und auch sonst keine Ablehnungsgründe existieren. Ist z.B. der Nachmieter nur bereit, den Mietvertrag zu übernehmen, wenn die Miete verringert wird, kann der Vermieter den Nachmieter ablehnen.

bb)

Ist dagegen im Mietvertrag eine sog. „echte Nachmieterklausel“ vereinbart worden, ist die Stellung des Mieters deutlich stärker. Bei der „echten Nachmieterklausel“ ist der Vermieter verpflichtet, den vom Mieter ausgewählten Nachmieter zu akzeptieren. Dies war in der besprochenen Entscheidung der Fall, der Vermieter war verpflichtet, das Mietverhältnis mit dem vorgeschlagenen Nachmieter fortzusetzen. Diese Verpflichtung bestand aber nur, wenn ein Mieter aus gesundheitlichen oder sonstigen Gründen die Praxis nicht weiterführen konnte. Da A ihre kassenärztliche Zulassung zurückgegeben hatte, war sie nicht mehr in der Lage, die Praxis fortzuführen und die Bedingung des Vertrages daher eingehalten. Hätte A die Praxis aufgegeben, weil sie der Liebe wegen in eine andere Stadt gezogen wäre, hätte die Klägerin einen vorgeschlagenen Nachmieter nicht akzeptieren müssen.

Die sog. „echte Nachmieterklausel“ gibt dem Mieter daher ein echtes Instrument in die Hand, vorzeitig aus dem Mietvertrag auszuscheiden. Auch bei der „echten Nachmieterklausel“ muss aber genau geprüft werden, ob die vereinbarten Voraussetzungen der Klausel auch vorliegen. Bereits bei Abschluss des Mietvertrages sollte die Klausel so formuliert werden, dass Streitigkeiten nicht aufkommen.

Wichtig: Auch wenn der Vermieter bei einer sog. „echten Nachmieterklausel“ an die Auswahl des Mieters gebunden ist, können sich Schadensersatzansprüche aus positiver Forderungsverletzung ergeben, wenn der Mieter einen ungeeigneten Nachmieter vorschlägt. Weiß der Mieter z.B. positiv, dass der von ihm vorgeschlagene Nachmieter nicht in der Lage ist die Miete zu erwirtschaften, würde er seine gegenüber dem Vermieter bestehenden Pflichten verletzen und könnte auf diesem Wege dennoch für die Miete verantwortlich sein.

IV.

Will der Mieter vorzeitig aus Mietverhältnis ausscheiden, kann dies unter Umständen durch Übernahme des Mietverhältnisses durch einen Nachmieter geschehen. Ob im Einzelfall der Vermieter einen vorgeschlagenen Nachmieter akzeptieren muss, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.