

Wesentliches zur Untermiete bei Gewerbemietverträgen*

Berlin, 09.08.2019

André Maturana-Nuñez

T: +49 (0)30 886 200 322

E: maturana@maturana-nunez.de

Gewerbemietverträge sehen häufig eine Laufzeit über mehrere Jahre vor. Hieraus ergeben sich für den Mieter erhebliche Mietzahlungsverpflichtungen. Falls der Mieter in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät, oder er keine Verwendung mehr für die angemietete Fläche hat, können die Vertragslaufzeit und die hiermit einhergehenden Zahlungspflichten für ihn zum Problem werden.

Ein Anspruch des Mieters, einen Ersatzmieter stellen zu dürfen, besteht entgegen weitverbreiteter Ansicht grundsätzlich nicht. Wirtschaftliche Entlastung kann der Mieter daher regelmäßig nur erreichen, indem er die angemieteten Räumlichkeiten ganz oder teilweise untervermietet.

Dieser Beitrag gibt einen Überblick über wesentliche Aspekte der Untermiete.

A. Gesetzlicher Ausgangspunkt

Gemäß § 540 Abs. 1 S. 1 BGB ist der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Demnach setzt eine rechtmäßige Untervermietung die Erlaubnis des Vermieters voraus.

B. Erlaubnis zur Untervermietung

Da die Erlaubnis des Vermieters für die Berechtigung zur Untervermietung von zentraler Bedeutung ist, sind insoweit mehrere Gesichtspunkte zu beachten:

I. Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung

Aus Sicht eines Mieters wäre es sicherlich optimal, wenn der Vermieter ihm schon in dem Mietvertrag uneingeschränkt gestatten würde, die Mietfläche unterzuvermieten. Dies geschieht jedoch in der Regel nicht, weil Vermieter ein durchaus nachvollziehbares Interesse daran haben, mitzuentcheiden, wer die Räumlichkeiten nutzt. So hat sich der Vermieter möglicherweise gegenüber anderen Mietern vertraglich dazu verpflichtet, diese vor unerwünschter Konkurrenz zu schützen. Es könnte dem Vermieter auch darum gehen, Untermieter zu verhindern, die von anderen Mietern als belästigend empfunden werden und/oder in der öffentlichen Wahrnehmung geringes Ansehen genießen (z.B. Bordellbetrieb, extremistische politische Parteien).

Häufig werden deswegen in Gewerbemietverträgen Mietvertragsklauseln verwendet, nach denen der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung verweigern darf, sofern er sich auf einen wichtigen Grund berufen kann. Durch eine solche Vertragsbestimmung werden sowohl das Interesse des Mieters an einer Untervermietung, als auch das Interesse des Vermieters daran, über eine etwaige Untervermietung mitzuentcheiden, berücksichtigt. Zudem entspricht eine derartige Regelung der gesetzlichen Wertung des § 540 Abs. 1 S. 2 BGB.

Ein der Untervermietung entgegenstehender wichtiger Grund liegt nach allgemeinem Verständnis vor, wenn dem Vermieter nach den Umständen des Einzelfalls die Überlassung des Gebrauchs der Mietsache an den Dritten (d.h. an den potentiellen Untermieter) nicht zumutbar ist. Zu der Frage, wann dies konkret der Fall ist, hat die Rechtsprechung bestimmte Fallgruppen herausgearbeitet. Ein wichtiger Grund kann sich hiernach beispielsweise aus Folgendem ergeben:

* Dieser Beitrag ist nicht als rechtswissenschaftliche Veröffentlichung gedacht. Vielmehr ist beabsichtigt, allgemeine Hinweise zu der behandelten Thematik zu erteilen. Eine auf ein konkretes Mandat bezogene rechtliche Beratung können und sollen die Ausführungen nicht ersetzen.

- Die vom Untermieter angestrebte Nutzung der Mietfläche weicht nicht unerheblich von der im Mietvertrag vorgesehenen Nutzung ab (z.B. Nutzung als Gaststätte anstelle der vereinbarten Nutzung als Büro).
- Eine schlechte Bonität des Untermieters, jedenfalls sofern sich diese negativ auf den Zustand des Mietobjektes auswirken kann.
- Die bereits erwähnte Konkurrenzsituation zwischen dem möglichen Untermieter und anderen Mietern.
- Der Vermieter und der potentielle Untermieter sind persönlich verfeindet.

Die Details der richterlich anerkannten Fallgruppen sind umstritten. Im Übrigen steht den Gerichten bei der Prüfung eines wichtigen Grundes ein Ermessensspielraum zu. Aufgrund dessen können Mietvertragsklauseln, welche die Zulässigkeit einer Untermiete davon abhängig machen, dass der Vermieter sich nicht auf einen wichtigen Grund berufen kann, zu Rechtsunsicherheit führen.

Dem kann bei der Gestaltung des Gewerbemietvertrages entgegengewirkt werden, indem z.B. näher definiert wird, wann ein wichtiger Grund tatsächlich vorliegt und/oder genau festgeschrieben wird, in welchen Fällen sich der Vermieter nicht auf einen wichtigen Grund berufen darf.

II. Konsequenzen fehlender Erlaubnis zur Untervermietung

Erfordert die angestrebte Untervermietung eine Erlaubnis des Vermieters und hat dieser die Erlaubnis zu Recht nicht erteilt, verstößt der Mieter mit einer dennoch erfolgenden Untervermietung gegen den mit dem Vermieter abgeschlossenen Mietvertrag (den sogenannten Hauptmietvertrag). In diesem Fall kann der Vermieter verlangen, dass die (weitere) Untervermietung unterlassen wird. Außerdem darf der Vermieter den Hauptmietvertrag außerordentlich und fristlos kündigen (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BGB) und kann Schadensersatz vom Mieter fordern. Als ersatzpflichtige Schadenspositionen kommen beispielsweise infolge einer außerordentlichen Kündigung entgangene Mieteinnahmen des Vermieters sowie ein Ausgleich einer ggf. gesteigerten Abnutzung der Mietsache durch die unzulässige Untervermietung in Betracht.

Auch der Untermieter kann gegenüber dem Mieter Schadensersatzansprüche geltend machen, falls der Vermieter die Untervermietung zu Recht untersagt. Dies gilt selbst dann, wenn dem Untermieter bei Abschluss des Untermietvertrages bekannt ist, dass noch keine Erlaubnis des Vermieters vorliegt. Ausgeschlossen ist Schadensersatz nur, sofern der Untermieter damit rechnet, dass die Erlaubnis verweigert wird und er dieses Risiko bewusst akzeptiert. Für den Mieter bietet es sich zur Vermeidung dieser Haftung an, die Wirksamkeit des Untermietvertrages im Sinne einer rechtlichen Bedingung von der Erlaubnis des Vermieters abhängig zu machen.

III. Konsequenzen zu Unrecht verweigerter Erlaubnis

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung zu Unrecht, hat der Mieter zum einen die Möglichkeit, den Vermieter auf Erteilung der Erlaubnis zu verklagen. Zum anderen kann der Mieter Schadensersatz (z.B. wegen des entgangenen Untermietvertrages) beanspruchen und den Hauptmietvertrag außerordentlich kündigen (vgl. § 540 Abs. 1 S. 2 BGB). Eine Aufforderung des Mieters an den Vermieter, eine Untervermietung zu erlauben, kann deshalb aus Sicht des Mieters ein strategischer Ansatz dafür sein, sich vorzeitig von einem ungewünschten Mietvertrag zu lösen.

Des Weiteren steht dem Vermieter nach richtiger Ansicht kein Recht zur Kündigung des Hauptmietvertrages wegen unberechtigter Untervermietung zu, falls der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der erforderlichen Erlaubnis hat.

IV. Widerruf der Erlaubnis zur Untermiete

Ein Widerruf der Erlaubnis zur Untermiete ist insbesondere zulässig, sofern sich der Vermieter auf einen wichtigen Grund berufen kann. Maßstab für die entsprechende Prüfung ist die durch die zunächst erteilte Erlaubnis erweiterte Nutzungsmöglichkeit der Mietfläche. Überschreitet die tatsächliche Nutzung der Räumlichkeiten den Umfang der erteilten Erlaubnis erheblich, wird ein zum Widerruf berechtigender wichtiger Grund anzunehmen sein.

Durch einen wirksamen Widerruf der Erlaubnis wird die Untervermietung unzulässig, was die dargestellten Konsequenzen (vgl. Ziffer I, 2) hat.

C. Zum Untermietvertrag und seinen Rechtswirkungen

Auf Grundlage des Untermietvertrages gelten zwischen Mieter und Untermieter prinzipiell die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften. So ist unter anderem bei Untermietverträgen, die eine Vertragslaufzeit von mehr als einem Jahr vorsehen, nach § 550 BGB die gesetzliche Schriftform zu beachten (vgl. zu diesem wichtigen Aspekt den Beitrag des Verfassers vom 9. April 2019; <https://maturana-nunez.de/die-gesteigerte-bedeutung-der-schriftform-fuer-gewerbemietvertraege-und-sich-hieraus-ergebende-risiken-und-chancen/>).

Im Gegensatz zum infolge Eigentums dinglich berechtigten Vermieter hat der Mieter und Untervermieter das Mietobjekt jedoch nur angemietet. Dies führt gemäß § 546 Abs. 2 BGB dazu, dass der Vermieter von dem Untermieter die Herausgabe der Mietfläche verlangen kann, sobald der zwischen Vermieter und Mieter abgeschlossene Hauptmietvertrag endet. Ein noch bestehender Untermietvertrag ändert hieran nichts.

Kommt der Untermieter dem Herausgabeverlangen des Vermieters nicht nach, ist der Mieter gegenüber dem Vermieter schadensersatzpflichtig und hat unter anderem einen Ausgleich für dem Vermieter ggf. entgangene höhere Mieteinnahmen zu zahlen. Übergibt der Untermieter wiederum dem Vermieter die Mietfläche trotz fortbestehenden Untermietvertrages, kann der Untermieter von dem Mieter wegen Verletzung des Untermietvertrages Schadensersatz verlangen. Sofern die Verhandlungsposition des Mieters dies hergibt, ist deswegen zu empfehlen, in dem Untermietvertrag festzuschreiben, dass die Laufzeit des Untermietvertrages in jedem Fall mit Ablauf des Hauptmietvertrages endet. Alternativ kann versucht werden, den Vermieter in den Untermietvertrag einzubeziehen und ihn an die Laufzeit des Untermietvertrages zu binden. Durch diesen Ansatz würde auch das Interesse des Untermieters an einer verlässlichen Vertragslaufzeit geschützt werden.

Um die tatsächliche Herausgabe der Mietfläche durch den Untermieter abzusichern, kann in dem Untermietvertrag vorgesehen werden, dass der Untermieter sich bezüglich seiner Herausgabepflicht der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft (vgl. § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO). Ein Herausgabeanspruch gegen den Untermieter müsste dann nicht mehr gerichtlich bestätigt werden, bevor er im Wege der Zwangsvollstreckung durchgesetzt werden kann.

D. Zusammenfassung und Handlungsempfehlung

Mieter und Vermieter sollten darauf achten, dass die in dem Hauptmietvertrag enthaltenen Regelungen zur Untermiete ihren Interessen entsprechen und hinreichend präzise sind. Erfolgt eine Untervermietung, ist es für den Mieter wichtig, sicherzustellen, dass diese berechtigt ist. Ferner sollten die Laufzeiten des Hauptmietvertrages und des Untermietvertrages aufeinander abgestimmt werden.

Melden Sie sich gerne, falls Sie Interesse daran haben, sich von der Anwaltskanzlei Maturana-Nuñez unterstützen zu lassen. Eine erste Besprechung der Angelegenheit ist hier stets kostenfrei.