
Datum: 18.04.2008
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 30. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 30 U 120/07
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2008:0418.30U120.07.00

Vorinstanz: Landgericht Paderborn, 2 O 482/06

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 13. April 2007 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 2. Zivilkammer des Landgerichts Paderborn wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Beklagte verurteilt bleibt, an den Kläger 50.686,20 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 8.215,70 EUR seit dem 06. Oktober 2006, seit dem 06. November 2006 und seit dem 06. Dezember 2006 und aus jeweils 8.679,70 EUR seit dem 06. Januar 2007, seit dem 06. Februar 2007 und 06. März 2007 zu zahlen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von jeweils 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Gründe

1

I.

2

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Zahlung rückständiger Mietzinsen aus einem Mietvertrag über Geschäftsräume in Anspruch.	3
Mit Vertrag vom 25.02.1991 vermietete der Rechtsvorgänger des Klägers der Beklagten die streitgegenständlichen Geschäftsräume in M, M1-Straße 21. Der Kläger erwarb das Objekt im Jahr 2003.	4
Zum Vertragsbeginn und zur Vertragslaufzeit haben die Parteien folgende Regelungen getroffen:	5
<i>"§ 2 Mietzeit</i>	6
<i>Das Mietverhältnis ist auf 15 Jahre fest abgeschlossen. Es beginnt voraussichtlich am 01.02.1992 und endet mit dem Ablauf desjenigen Kalendervierteljahres, in welchem die vorgenannte Frist abläuft.</i>	7
<i>Sollten wider Erwarten zum Zeitpunkt des vereinbarten Mietbeginns wesentliche Teile des Mietgegenstandes noch nicht fertiggestellt oder vom Vermieter nicht geräumt sein, so verschiebt sich der Beginn des Mietverhältnisses bis zur Fertigstellung bzw. Räumung. Die Übergabe der Räume findet aber spätestens bis zum 01.August 1992 statt. Schadensersatzansprüche des Mieters wegen verspäteter Übergabe der Mieträume durch den Vermieter sind ausgeschlossen."</i>	8
Hinsichtlich der Miete und der Nebenkosten haben die Parteien Folgendes vereinbart:	9
<i>"§ 4 Miete</i>	10
<i>Die monatliche Miete beträgt DM 12.500--. Die Miete ist im voraus bis zum 5. Werktag des Monats auf ein vom Vermieter zu bestimmendes Konto kostenfrei zu überweisen.</i>	11
<i>§ 9 Nebenkosten</i>	12
<i>Der Mieter hat neben der Miete noch folgende Nebenkosten zusätzlich zu zahlen, sofern die Kosten nicht direkt abgerechnet werden:</i>	13
<i>(...)</i>	14
<i>Auf die Nebenkosten hat der Mieter monatlich einen Abschlag von z.Z. DM 250,00 mit der Miete zu überweisen. Der Vermieter wird die Kosten einmal jährlich mit dem Mieter abrechnen. (...)"</i>	15
Im Übrigen enthält der Mietvertrag u.a. folgende Vereinbarungen:	16
<i>"§ 3 Mietzweck</i>	17
<i>Die Vermietung erfolgt (einschließlich der dazugehörigen Rand- und Nebensortimente) zur Nutzung als</i>	18
<i>Fachgeschäft mit Textilien</i>	19
<i>Das Führen anderer Artikel bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.</i>	20
<i>§ 7 Übergabe</i>	21
	22

(...)	
Anläßlich der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt, in welches insbesondere aufzunehmen ist, welche Mängel der Mieter eventuell vorbringt. Der Vermieter wird festgestellte und von ihm anerkannte Mängel nach Möglichkeit bis zur Eröffnung des Ladengeschäftes beseitigen lassen. Der Mieter wird dem Vermieter Gelegenheit für die Durchführung der Beseitigungsarbeiten geben.	23
§ 11 Wahrung der Allgemeininteressen	24
Ausgehend davon, daß im Interesse aller Anlieger ein positiver Gesamteindruck des Objektes gewährleistet sein muß, verpflichtet sich der Mieter, die nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten:	25
a. Der Mieter ist verpflichtet, sich mit der Darstellung seines Geschäftes (insbesondere hinsichtlich der Ladeneinrichtung und Warenpräsentation) einem hohen Standard anzupassen.	26
b. (...)"	
Seit April 2006 betrug der Nettomietzins monatlich 7.082,50 €, die monatliche Nebenkostenvorauszahlung betrug 400,00 € netto.	27
Am 31.05.2006 teilte die Beklagte über ihre Prozessbevollmächtigten dem Rechtsvorgänger des Klägers schriftlich mit, dass sich die Beklagte aufgrund der sehr negativen Entwicklung des Absatzes in der Vergangenheit entschlossen habe, den Geschäftsbetrieb zum 31.07.2006 einzustellen. Sie erklärte die Kündigung zum nächstmöglichen Termin aus allen in Betracht kommenden Gesichtspunkten.	28
Zum 31.07.2006 stellte die Beklagte ihre Geschäftstätigkeit ein.	29
Mit Schreiben vom 31.07.2006 teilte die Beklagte der von dem Kläger beauftragten Verwalterin des Objektes mit, dass das Objekt potentiellen Nach- bzw. Untermietinteressenten aufgegeben worden sei und einige – von der Beklagten benannte – Firmen konkretes Interesse bekundet hätten.	30
Am 28.08.2006 wendete sich die Beklagte erneut über ihre Prozessbevollmächtigten an den Kläger. Sie führte aus, dass die Firma C (Haushaltswaren) der Beklagten verbindlich angeboten habe, "das Mietobjekt vom 01.09.2006 bis zum Ablauf des Mietvertrages zum 31.03.2007 in Untermiete anzumieten". Sie bat um "Zustimmung zur Untervermietung des Ladenlokals ab dem 01.09.2006".	31
Mit Schreiben vom 29.08.2006 an die Verwalterin des Objektes wiesen die Prozessbevollmächtigten der Beklagten darauf hin, dass sie für ihre Mandantin "um die Zustimmung zur Untervermietung für die Firma C ab dem 01.09.2006 gebeten" hätten und entsprechende Unterlagen über die Firma C übersandt hätten. Sie wiesen darauf hin, dass für den Fall der "Verweigerung der Zustimmung zur Untervermietung ab dem 01.09.2006 an die Firma C" der Beklagten ein Schaden entstehen würde.	32
Unter dem 01.09.2006 teilten die Prozessbevollmächtigten der Beklagten den Prozessbevollmächtigten des Klägers mit, dass sie keine Einwendungen gegen eine kurzfristige Nachvermietung durch den Eigentümer selbst hätten. Sie verwiesen auf das konkrete Untervermietungsangebot der Firma C und auf den Umstand, dass die Firma C auf	33

eine unverzügliche Entscheidung dränge. Sie ersuchten die Prozessbevollmächtigten des Klägers "nochmals konkret um die Untervermietungserlaubnis für die Firma C bis zum Ende des Mietvertrages, also bis zum 31.03.2007".

Die Prozessbevollmächtigten des Klägers antworteten mit Schreiben vom 01.09.2006 und wiesen darauf hin, dass sich der Kläger mangels konkreter Informationen zur Firma C nicht zur Untervermietung entschließen könne und eine Nachvermietung sich an den Regelungen des § 11 des Mietvertrages zu orientieren habe. Darauf erklärten die Prozessbevollmächtigten der Beklagten im Schreiben vom 07.09.2006: "Es geht hier auch nicht um eine Nachvermietung nach § 11 des Mietvertrages, sondern um eine Untervermietung und zwar lediglich bis zum Ende des Mietvertrages unserer Mandantin, also bis zum 31.03.2007 und damit um 7 Monate". 34

Mit Schreiben vom 11.10.2006 nahmen die Prozessbevollmächtigten des Klägers Bezug auf ein nicht vorgelegtes Schreiben der Beklagtenseite vom 10.10.2006 und teilten mit, dass sich der Kläger keinesfalls bis zum 13.06.2006 entscheiden könne, ob er bereit sei, die angebotene Nachmieterin zu akzeptieren. Die Prozessbevollmächtigten der Beklagten beantworteten das Schreiben vom 11.10.2006 mit Schreiben vom 12.10.2006 und übersandten eine Bonitätsauskunft sowie eine Geschäftsrepräsentation zur Firma L GmbH. Sie verwiesen darauf, dass angesichts der wirtschaftlichen Bonität der Firma L GmbH "berechtigte Gründe, die gegen eine Untervermietung an die Firma L GmbH sprechen" schwer zu finden sein dürften. 35

Zu dem Abschluss eines Untermietvertrages oder eines Nachfolgemietvertrages kam es nicht. Die Beklagte zahlte den monatlichen Mietzins seit dem Monat Oktober 2006 nicht mehr an den Kläger. 36

Mit Datum vom 22.03./02.04.2007 schloss der Kläger einen Mietvertrag mit der Firma C1 GmbH über die streitgegenständlichen Räume für den Zeitraum vom 01.04.2007 bis 31.03.2012 ab. 37

Mit Schriftsatz vom 22.01.2007 hat die Beklagte hilfsweise die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen aus dem Untermietzins mit der Firma L GmbH erklärt und ein Zurückbehaltungsrecht wegen vertragswidrigen Verhaltens des Klägers geltend gemacht. 38

Der Kläger hat die Ansicht vertreten, er sei nicht zu einer Zustimmung zur Untervermietung der streitgegenständlichen Räume verpflichtet. 39

Er hat behauptet, die Beklagte habe ihm keinen Interessenten vorgestellt, der bereit gewesen sei, mit dem Kläger einen Nachfolgemietvertrag abzuschließen. 40

Der Kläger hat beantragt, 41

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 52.078,20 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über Basiszins seit dem 06.10. 06 auf 8.679,70 € zu zahlen und 5 Prozentpunkte über Basiszins seit dem 06.11. 06 auf 17.359,40 € und 5 Prozentpunkte über Basiszins seit dem 06.12. 06 auf 26.039,10 € und 5 Prozentpunkte über Basiszins seit dem 06.01.2007 auf 34.718,80 € und 5 Prozentpunkte über Basiszins seit dem 06.02.07 auf 43.398,50 € und 5 Prozentpunkte über Basiszins seit dem 06.03.07 auf 52.078,20 €. 42

Die Beklagte hat beantragt, 43

die Klage abzuweisen. 44

Sie hat behauptet, die Beklagte habe nach Juli 2006 der Verwalterin der streitgegenständlichen Räume die Firma C vorgestellt, die Verwalterin habe den Abschluss eines Nachmietvertrages abgelehnt. Im Oktober 2006 habe die Firma C1 GmbH gegenüber dem Kläger Interesse an einem Nachmietvertrag bekundet, der Kläger habe darauf mitgeteilt, dass der Abschluss eines Mietvertrages erst zum 01.04.2007 in Betracht komme. Auch die Firma L GmbH sei bereit gewesen, einen Nachmietvertrag abzuschließen.	45
Der Einzelrichter der 2. Zivilkammer des Landgerichts Paderborn hat mit dem angefochtenen Urteil die Beklagte antragsgemäß zur Zahlung von 52.078,20 € nebst Zinsen verurteilt.	46
Seine Entscheidung hat er wie folgt begründet:	47
Dem Kläger stehe gegen die Beklagte ein Anspruch auf Zahlung in Höhe der offenen Mieten aus dem Mietvertrag zwischen dem Rechtsvorgänger des Klägers und der Beklagten zu.	48
Ein Anspruch auf Untervermietung bestehe nicht, auch eine grundlose Verweigerung der Zustimmung zur Untervermietung löse keine Schadensersatzansprüche nach § 280 Abs. 1 BGB aus. Der Beklagten habe in diesem Fall allenfalls ein Sonderkündigungsrecht gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB zugestanden.	49
Ein aufrechenbarer Gegenanspruch der Beklagten bestehe nicht, da die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruches nach § 280 Abs. 1 BGB nicht vorlägen. Die Kammer könne nicht feststellen, dass die Beklagte dem Kläger überhaupt einen Nachmieter vorgeschlagen habe.	50
Hiergegen wendet sich die Beklagte mit ihrer form- und fristgerecht eingelegten und begründeten Berufung.	51
Unter Bezugnahme und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags behauptet sie, die Beklagte habe erst nach Ablehnung einer Zustimmung zur Nachvermietung durch den Kläger bzw. Mitteilung, dass eine solche Entscheidung längere Zeit in Anspruch nehmen werde, bei den Interessenten nachgefragt, ob diese auch übergangsweise zur Untervermietung bereit seien.	52
Sie ist der Ansicht, der Kläger sei auch verpflichtet gewesen, einen Untermietvertrag mit den von der Beklagten vorgeschlagenen Interessenten abzuschließen.	53
Im Termin zur mündlichen Verhandlung am 18.04.2008 hat die Beklagte die Ansicht vertreten, eine unberechtigte Verweigerung der Zustimmung zu einer Untervermietung durch den Vermieter führe zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters.	54
Die Beklagte beantragt,	55
das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen.	56
Der Kläger beantragt,	57
die Berufung zurückzuweisen.	58
Er behauptet, die Beklagte habe weder geeignete Untermieter noch Nachmieter dem Kläger oder der Hausverwaltung vorgeschlagen. So sei insbesondere die Firma C an einer eigenen Anmietung nicht interessiert gewesen, sie habe nur als Untermieter fungieren wollen. Die Firma L GmbH habe entgegen deren Ankündigung kein schriftliches Angebot erteilt. Der	59

Abschluss eines Mietvertrages mit der Firma C1 GmbH sei erst nach dem 01.04.2007 in Betracht gekommen.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 18.04.2008 haben die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache teilweise hinsichtlich der geltend gemachten Nebenkosten in Höhe von 1.392,00 € nebst anteiliger Zinsen für erledigt erklärt. 60

Der Kläger hat die Klage hinsichtlich der Zinsen teilweise zurückgenommen und die Klage beschränkt auf Zinsen aus jeweils 8.215,70 € für die Monate Oktober bis Dezember 2006 einschließlich und aus jeweils 8.679,70 € für die Monate Januar bis März einschließlich. 61

II. 62

Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet. 63

Die Klage ist nach teilweiser Klagerücknahme und übereinstimmender Erledigungserklärung begründet. 64

Die Beklagte ist gem. § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. §§ 4, 9 des Mietvertrages vom 25.01.1991 zur Zahlung der vereinbarten Nettomiete von monatlich 8.215,70 € für die Monate Oktober 2006 bis Dezember 2006 sowie zur Zahlung der Miete einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen von monatlich 8.679,70 € (8.215,70 € + 464,00 €) für die Monate Januar 2007 bis März 2007 in Höhe von insgesamt 50.686,20 € verpflichtet. 65

1. 66

Der Kläger ist in den Mietvertrag vom 25.01.1991 zwischen dem Rechtsvorgänger des Klägers und der Beklagten nach §§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB eingetreten. 67

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien war gem. § 2 des Mietvertrages auf 15 Jahre fest abgeschlossen, es endete am 31.03.2007. 68

2. 69

Das Mietverhältnis ist nicht vorzeitig durch eine Kündigung der Beklagten beendet worden. 70

Die Beklagte hat zwar mit Schreiben vom 31.05.2006 die Kündigung des Mietvertrages zum nächstmöglichen Termin erklärt. 71

Eine ordentliche Kündigung des wirksam auf eine bestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrages war jedoch vor dem Ablauf des Mietverhältnisses zum 31.03.2007 nicht möglich. 72

Ein Kündigungsrecht der Beklagten folgt insbesondere nicht aus §§ 542 Abs. 1, 580 a Abs. 2 BGB infolge einer formunwirksamen Vereinbarung der Mietdauer und einem daraus folgenden Vertragsschluss auf unbestimmte Zeit. 73

Die Vereinbarung der Festmietzeit in § 2 des Mietvertrages genügt dem Schriftformerfordernis der §§ 550, 126 BGB. Unschädlich ist, dass der Mietbeginn und der Übergabezeitpunkt in § 2 des Mietvertrages nur unter der Bedingung kalendermäßig bestimmt ist, dass das Mietobjekt zum 01.02.1992 vollständig fertiggestellt oder geräumt ist. Eine solche übergabeabhängige Laufzeitklausel bei Abschluss eines Mietvertrages ist insbesondere im Hinblick auf das praktische Bedürfnis der Mietparteien, den Mietbeginn bei 74

einer Vermietung vom Reißbrett von einem künftigen Ereignis wie der Fertigstellung oder der Übergabe der Mietsache abhängig zu machen, mithin einem Ereignis, dessen Eintritt die Mietvertragsparteien als gewiss ansehen, ohne den genauen Zeitpunkt des Eintritts vorhersagen zu können, zulässig (BGH, NJW 2007, 3273, 3274). Die Parteien des Mietvertrages haben bei Abschluss des Vertrages zudem einen spätesten Übergabezeitpunkt zum 01.08.1992 vereinbart, so dass aufgrund dieser Regelung auch der Schutz eines Rechtsnachfolgers gewahrt ist, da dieser Klarheit erlangt, dass das Mietverhältnis jedenfalls spätestens zum 31.09.2007 enden werde. Zudem haben die Parteien in § 7 des Mietvertrages vereinbart, den tatsächlichen Übergabezeitpunkt in einem Übergabeprotokoll festzuhalten. Selbst wenn dies in der Folgezeit unterblieben sein sollte, wäre das unschädlich, da das Übergabeprotokoll keine Anlage zum Mietvertrag darstellen sollte, in die weitere im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits getroffene Vereinbarungen "ausgelagert" werden sollten (vgl. BGH, NJW 2007, 3273).	
Auch der Schutzgedanke des § 550 BGB erfordert keine abweichende Beurteilung. Es gibt zahlreiche Fallgestaltungen, in denen § 550 BGB den Zweck, einem späteren Grundstückserwerber Klarheit über die Bedingungen eines langfristigen Mietvertrages zu verschaffen, in den er kraft Gesetzes eintritt, nicht umfassend gewährleisten kann (BGH, NJW 2007, 3273, 3274).	75
Der Beklagten stand bei Erklärung der Kündigung am 31.05.2006 auch kein außerordentliches Kündigungsrecht gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB zu.	76
Bis zu diesem Zeitpunkt hatte die Beklagte unstreitig noch nicht bei dem Kläger um Zustimmung zu einer Untervermietung nachgesucht.	77
3.	78
Dem Kläger steht somit ein Anspruch auf Zahlung der Nettomiete i.H.v. monatlich 8.215,70 € für die Monate Oktober 2006 bis März 2007 einschließlich aus § 535 Abs. 2 i.V.m. §§ 4, 6 des Mietvertrages vom 25.01.1991 zu.	79
Ein Anspruch auf Zahlung der Nebenkosten i.H.v. monatlich 464,00 € für die Monate Januar 2007 bis März 2007 einschließlich folgt aus § 535 Abs. 2 i.V.m. § 9 des Mietvertrages vom 25.01.1991. Hinsichtlich der in der ersten Instanz geltend gemachten Nebenkosten für die Monate Oktober 2006 bis Dezember 2006 einschließlich ist gem. § 9 des Mietvertrages Abrechnungsreife eingetreten, so dass ausstehende Vorauszahlungen für diesen Zeitraum nicht mehr verlangt werden können (vgl. BGH, NJW 2007, 288, Rn. 27; Palandt/Weidenkaff, BGB, 67. Aufl. 2008, § 535 Rn. 94).	80
Eine Abrechnung der Nebenkosten ist nicht erfolgt, die Parteien haben insoweit den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt.	81
4.	82
Die Klageforderung ist auch nicht infolge der am 22.01.2007 erklärten Aufrechnung der Beklagten gem. §§ 387, 389 BGB erloschen. Der Beklagten steht keine Aufrechnungsforderung gegen den Kläger zu.	83
Der Beklagten steht kein Schadensersatzanspruch gegen den Kläger wegen unberechtigter Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung der streitgegenständlichen Räume an die Firma L GmbH durch den Kläger gem. § 280 Abs. 1 BGB zu.	84

Dabei kann dahinstehen, ob die Beklagte dem Kläger Dritte benannt hat, die zum Abschluss eines Untermietvertrages bereit waren. Denn die unberechtigte Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung führt nur dazu, dass dem Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB zusteht. 85

Die Ansicht der Beklagten, neben dem Kündigungsrecht stehe dem Mieter bei unberechtigter Verweigerung der Zustimmung auch ein Schadensersatzanspruch zu, findet keine Stütze im Gesetz. Sie verkennt, dass bei einem Mietverhältnis über gewerbliche Räume dem Mieter entgegen einem Wohnraummieter gerade kein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis gegen den Vermieter zusteht. Jenseits des Anwendungsbereichs des § 553 BGB besteht grundsätzlich kein Anspruch des Mieters auf Erteilung der Genehmigung zur Untervermietung, sofern sich nicht im Einzelfall aus dem Mietvertrag, gegebenenfalls im Wege ergänzender Vertragsauslegung, etwas anderes ergibt (KG, KGR Berlin 2004, 23; Münchener Kommentar/Emmerich, BGB, 5. Aufl., 2008, § 540 BGB, Rn. 13). Ein Anspruch des Mieters auf Erlaubnis zur Untervermietung kann ferner dann in Betracht kommen, wenn der Vermieter durch die Versagung der Erlaubnis versucht, die vertragsgemäße Nutzung der Mieträume durch die Mieterin zu vereiteln (RG 138, 359/365). 86

Der Beklagten stand kein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung aus dem Mietvertrag vom 25.01.1991 zu. Eine solche Verpflichtung des Klägers ist weder ausdrücklich vereinbart, noch folgt sie aus einer Vertragsauslegung. Vielmehr sprechen die Regelungen in § 3 und § 11 des Mietvertrages, in denen die Verpflichtung des Mieters zum Betrieb eines Fachgeschäftes für Textilien sowie zur Präsentation seines Ladengeschäftes nach hohem Standard geregelt ist, dafür, dass ein Anspruch auf Untervermietung gerade nicht besteht. Denn diese Regelungen verdeutlichen, dass es dem Vermieter bei Vertragsschluss in besonderem Maße auf die Person des Mieters sowie den von diesem geführten Geschäftsbetrieb ankam, so dass ein Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung aus dem Vertrag nicht hergeleitet werden kann. 87

Andere Umstände, aus denen ein Anspruch der Beklagten auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung folgen könnte, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. 88

Die Regelung des § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB stellt damit klar, dass mangels abweichender Abreden der Parteien der vertragsgemäße Gebrauch grundsätzlich nicht die Überlassung der Sache an einen Dritten umfasst (Münchener Kommentar/Emmerich, a.a.O.). Steht dem Mieter entweder aufgrund vertraglicher Vereinbarung oder aber nach § 553 BGB ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zu, kann er bei Verweigerung der Erlaubnis nur die gerichtliche Durchsetzung seines Anspruches verfolgen oder aber die Kündigung nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB aussprechen (Münchener Kommentar/Emmerich, a.a.O., Rn. 17). Ein Schadensersatzanspruch folgt aus der unberechtigten Verweigerung der Erlaubnis grundsätzlich nicht (OLG Düsseldorf, WuM 1993, 399). 89

Entsprechend dieser gesetzlichen Wertung stellt die Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung jedenfalls dann keine Pflichtverletzung des Vermieters aus dem Mietverhältnis dar, die zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters führen kann, wenn der Mieter keinen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. 90

Vielmehr steht dem Mieter in einem solchen Fall allein die Möglichkeit offen, das Mietverhältnis vorzeitig unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen gem. § 540 BGB zu beenden. 91

Der Beklagten steht ferner auch kein Schadensersatzanspruch gegen den Kläger wegen unberechtigter Verweigerung der Erlaubnis zur Nachvermietung der streitgegenständlichen Räume an die Firma L GmbH durch den Kläger gem. §§ 242, 280 Abs. 1 BGB zu.

Das Landgericht hat hierzu zutreffend festgestellt, dass schon weder nachprüfbar
vorgetragen noch ersichtlich ist, dass die Beklagte dem Kläger einen Dritten, der zum
Abschluss eines Anschlussmietvertrages bereit gewesen wäre, vorgeschlagen hat. Das
Landgericht hat dazu ausgeführt: 93

"Letztendlich scheitert ein darauf gestützter Anspruch daran, dass die Beklagte überhaupt
keinen geeigneten Nachmieter vorgeschlagen hat, den der Kläger abgelehnt hat. Nachmieter
ist nur der, der in den bestehenden Mietvertrag eintritt oder einen Folgemietvertrag
abschließt. Insoweit ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass die Beklagte dem
Kläger einen Nachmieter vorgeschlagen hätte." 94

Der Senat ist an diese Feststellungen gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO gebunden, da keine
konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Vollständigkeit oder Richtigkeit der
entscheidungserheblichen Feststellungen vorliegen und das Landgericht zu Recht keinen
Beweis über die Behauptung der Beklagten, es seien für das streitgegenständliche Objekt
mehrere solvente und geeignete Nachmietinteressenten gefunden und vorgeschlagen
worden, erhoben hat. 95

Denn es ergibt sich aus dem vorprozessualen Schriftverkehr, dass die Beklagte bei dem
Kläger nur um Zustimmung zur Untervermietung nachgesucht hat. Zwar ist im
Kündigungsschreiben vom 31.05.2006 noch das Angebot der Beklagten enthalten,
"gemeinsam mit den Vermietern über Neuebelegungskonzeptionen zusammen mit
Nachmietinteressenten zu sprechen". Im Schreiben vom 31.07.2006 werden neben der
Mitteilung "Wir haben das Objekt einer Reihe von potentiellen Nach- bzw.
Untermietinteressenten aufgegeben, daraufhin haben bei uns konkretes Interesse bekundet:"
zwar Dritte benannt, ohne dass jedoch aufgeführt wird, welcher dieser Interessenten konkret
zum Abschluss eines Nachmietvertrages bereit sei. Es ist damit nicht ersichtlich, dass die
Beklagte bis zu diesem Zeitpunkt dem Kläger einen konkreten Nachmieter vorgeschlagen
hätte. 96

In der folgenden Korrespondenz wird dann jedoch die konkrete Benennung von Interessenten
stets mit der Bitte um Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung verbunden. So teilt die
Beklagte in den Schreiben vom 28.08.2006 und 29.08.2006 mit, dass die Firma C verbindlich
angeboten habe, das Objekt in Untermiete anzumieten. Im Schreiben vom 01.09.2006 teilt
die Beklagte mit, keine Vorbehalte gegen eine Nachvermietung durch den Eigentümer selbst
zu haben, weist jedoch nochmals auf das Untermietangebot der Firma C hin. Auch in der
Antwort des Klägers vom 01.09.2006 wird nur auf das Untermietangebot der Firma C Bezug
genommen. Schließlich führen die Prozessbevollmächtigten der Beklagten im Schreiben vom
07.09.2006 aus: "Es geht hier auch nicht um eine Nachvermietung nach § 11 des
Mietvertrages, sondern um eine Untervermietung und zwar lediglich bis zum Ende des
Mietvertrages unserer Mandantin, also bis zum 31.03.2007 und damit um 7 Monate". 97

In Bezug auf die Firma L GmbH teilt die Beklagte dann am 12.10.2006 mit: "Berechtigte
Gründe, die gegen eine Untervermietung an die Firma L GmbH sprechen, dürften insoweit
schwer zu finden sein". 98

Der Senat ist aufgrund dieses Schriftverkehrs davon überzeugt, dass – selbst wenn die
Beklagte zunächst versucht haben sollte, einen Nachmieter zu finden – diese Pläne dann 99

aufgegeben wurden und dem Kläger in der Folgezeit nur noch Dritte vorgeschlagen wurden, die bereit waren, die Mieträume in Untermiete zu übernehmen.

5. 100

Der Zinsanspruch folgt aus § 288 Abs. 1, 286 Abs. 2 BGB. 101

III. 102

1. 103

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 91a, 92 Abs. 2 Nr. ZPO. 104

Soweit die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt haben, sind der Beklagten die Kosten aufzuerlegen, weil die Abrechnungsreife der Nebenkosten für die Monate Oktober bis Dezember 2006 erst nach Erhebung der Klage eingetreten ist, so dass die Beklagte die insoweit durch die Klage veranlassten Kosten zu tragen gehabt hätte. 105

Die auf die Klagerücknahme entfallende Zuviehforderung betrifft nur die Zinsforderung, durch die keine besonderen Kosten veranlasst wurden. 106

2. 107

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. 108

IV. 109

Die Zulassung der Revision gem. § 543 Abs. 2 ZPO ist nicht veranlasst, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) noch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO). 110

Der Senat hat seine Entscheidung auf die Umstände des Einzelfalls gestützt und keine klärungsbedürftige Rechtsfrage aufgeworfen. Zudem weicht der Senat in der Frage des Schadensersatzanspruches wegen Verweigerung der Zustimmung zur Untervermietung nicht von Entscheidungen anderer Gerichte ab. 111