

Gewerbliche Untervermietung verweigert?

Vermieter muss wissen, mit wem er es künftig zu tun hat

Das Fotostudio lief wohl nicht so gut. Die Inhaber wollten deshalb vorzeitig aus dem langfristigen Mietvertrag für die Gewerberäume aussteigen. Die Vermieterin verlangte 39.000 Euro Bares oder einen "solventen Nachmieter" - beides konnten die Eheleute nicht bieten. Sie baten deshalb um die Erlaubnis, die Räume einem anderen gewerblichen Mieter per Untermiete zu überlassen, den sie allerdings noch nicht gefunden hätten. Davon wollte die Vermieterin nichts wissen. Dieses "Nein" deuteten die Mieter als prinzipielle Ablehnung der Untervermietung und kündigten aus diesem Grund den Mietvertrag.

Die Vermieterin hielt dies für unzulässig und bekam vom Oberlandesgericht Celle Recht (2 W 16/03). Den Mietern sei es nicht grundsätzlich verwehrt worden, die Räume unterzuvermieten. Die Vermieterin habe ihnen nur bei der Auswahl des Untermieters nicht freie Hand lassen wollen. Einen konkreten Untermieter hätten die Mieter nicht benannt. Niemand könne vom Hauseigentümer erwarten, dass er die Untervermietung gewerblicher Räume pauschal genehmige, ohne zu wissen, welches Gewerbe der mögliche Untermieter ausübe und ob dadurch die Art der Nutzung der Mietsache verändert werde. Auf diesen Vorschlag habe sich die Vermieterin nicht einlassen müssen. Deshalb stehe den Mietern auch kein Sonderkündigungsrecht (wegen verweigerter Erlaubnis zur Untervermietung) zu: Sie müssten so lange Miete zahlen, bis sie der Vermieterin einen akzeptablen Untermieter bzw. Nachmieter oder die geforderte Abfindung bieten könnten.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/gewerbliche-untervermietung-verweigert>