

Beschluss vom 25.07.2008 Oberlandesgericht Düsseldorf. AZ: I-24 W 53/08

Vorinstanz:

Landgericht Duisburg, 12 O 21/08

Tenor

Die sofortige Beschwerde des Klägers gegen den Beschluss der 12. Zivilkammer des Landgerichts Duisburg vom 13. Juni 2008 -Einzelrichter- in der Fassung der Nichtabhilfeentscheidung vom 08. Juli 2008 wird zurückgewiesen.

Gründe

I. Die gemäß §§127 Abs. 2 S. 2, 1. Alt., 567 Abs. 1 Nr. 1, 569 ZPO an sich statthafte und auch im Übrigen zulässige (sofortige) Beschwerde ist in der Sache unbegründet. Das Landgericht hat dem Kläger zu Recht die beantragte Prozesskostenhilfe mangels hinreichender Erfolgsaussicht der beabsichtigten Rechtsverfolgung verweigert, § 114 ZPO. Das bis zum 28. Februar 2009 befristete Mietvertragsverhältnis ist durch die fristlose Kündigung des Klägers (Mieter) vom 25. September 2007 nicht beendet worden, so dass der auf Feststellung der Vertragsbeendigung mit Ablauf des 29. September 2007 gerichtete Antrag ebenso unbegründet ist, wie der gegen den Beklagten (Vermieter) gerichtete Antrag auf Teilrückzahlung der Barkaution (8.000 EUR nebst Zinsen und Kosten).

1. Die behauptete schwere Krebserkrankung des Klägers rechtfertigt entgegen seiner Ansicht keine Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grunde. Hat, wie im Streitfall, der Vermieter die Vertragspflichten, die er gegenüber dem Mieter zu beobachten hat, unstreitig nicht verletzt, kann ein befristeter Mietvertrag allenfalls dann ausnahmsweise vorzeitig gekündigt werden, wenn sonstige wichtige Gründe aus dem Interessenbereich des Mieters vorliegen, die nicht in dessen Risikosphäre fallen (Senat MDR 2001, 83 = ZMR 2001, 106 = NZM 2001, 669 = WuM 2002, 94; Palandt/Weidenkaff, BGB, 67. Aufl., § 543 Rn 8 m. w. N.). Das trifft für den Fall der Erkrankung des Mieters aber nicht zu. Nach § 537 Abs. 1 Satz 1 BGB trägt nämlich der Mieter das persönliche Verwendungsrisiko, und zwar gleichgültig, aus welchem Grunde er für langfristig angemietete Räume keine Verwendung mehr hat (Senat aaO und GuT 2006, 25 = OLG Düsseldorf 2006, 103). Zu dem vom Mieter zu tragenden Risiko gehört deshalb auch der Erhalt seiner Gesundheit; selbst sein Tod fällt in seinen Risikobereich, beendet also das Mietverhältnis nicht, sondern lässt es auf die Erben übergehen (§§ 542 Abs. 2, 1922, 1967 Abs. 2, Halbs. 1 BGB (vgl. Senat MDR 2001, 83; Palandt/Weidenkaff, aaO, § 537 Rn 4 m.w.N.). Schließlich gilt auch die den Erben des Wohnungsmieters privilegierende Ausnahmebestimmung des § 564 Satz 2 BGB (außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist, aber nicht fristlos (!))

mangels Verweisung (vgl. § 578 Abs. 2 Satz 1 BGB) nicht im gewerblichen Mietrecht.

2. Diese gesetzliche Risikozuweisung kann entgegen der Ansicht des Klägers auch nicht mit allgemeinen Erwägungen unter Verweis auf die Grundsätze von Treu und Glauben im Rechtsverkehr (§ 242 BGB) überspielt werden.

a) Der Kläger übersieht, dass das ihm gesetzlich zugewiesene Risiko durch die gesetzlich (§ 540 Abs. 1 Satz BGB) und vertraglich (§ 10 Nr. 2 Satz 1 Mietvertrag) eingeräumte Möglichkeit zur Untervermietung deutlich reduziert ist (vgl. BGHZ 130, 50 = BGH NJW 1995, 2034, 2035; Senat GuT 2006, 25 = OLGR Düsseldorf 2006, 103). Zwar ist die Untervermietung von der Zustimmung des Vermieters abhängig; wird diese aber ohne wichtigen Grund verweigert, hat der Mieter das Recht, den Mietvertrag gemäß § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB außerordentlich mit gesetzlicher Frist (nicht fristlos (!)) zu kündigen. Das beim Mieter verbleibende und im Streitfall verwirklichte Risiko, keinen geeigneten Untermieter zu finden, ist nicht unangemessen und rechtfertigt weder die Anpassung der Vertragsbedingungen noch eine außerordentliche Kündigung (Senat, aaO m. w. N.).

b) Keiner weiteren Erörterung bedarf im Streitfall die Frage, ob und unter welchen Umständen der Vermieter im Einzelfall gemäß § 242 BGB die Rechte aus dem Mietvertrag verliert, wenn der Mieter zwar keinen Untermieter, wohl aber einen solventen Mietnachfolger präsentiert, der bereit ist, mit dem Vermieter unmittelbar zu kontrahieren (vgl. dazu OLG Naumburg WuM 2002, 537 = OLGR Naumburg 2002, 529). Einen abschlussbereiten Mietnachfolger hat der Kläger nicht beigebracht.

c) Der Kläger ist schließlich aber auch deshalb nicht schutzwürdig, weil er das ihm auf die (unberechtigte) fristlose Kündigung unterbreitete Angebot, das Mietverhältnis mit Ablauf des 29. Februar 2008 einvernehmlich aufzuheben, aus eigensüchtigen Motiven (sofortige Beendigung des Vertrags und Rückzahlung der Kautions) und damit grundlos ausgeschlagen hat.

II. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, § 127 Abs. 4 ZPO.