



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 241/16

Verkündet am:
17. Januar 2018
Böhringer-Mangold
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 565 Abs. 1 Satz 1

Eine gewerbliche Weitervermietung, die eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete und mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit voraussetzt, liegt auch dann vor, wenn der Zwischenvermieter die von ihm angemieteten Wohnungen an die Arbeitnehmer seines Gewerbebetriebes weitervermieten will, um diese an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine Werkswohnungen anbieten können; eine Gewinnerzielungsabsicht aus der Vermietung selbst ist nicht erforderlich (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 311/14, NJW 2016, 1086, Rn. 22).

BGH, Urteil vom 17. Januar 2018 - VIII ZR 241/16 - OLG Frankfurt am Main
LG Frankfurt am Main

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main - 2. Zivilsenat - vom 23. September 2016 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten um das Bestehen eines Mietverhältnisses über Wohnraum.
- 2 Der Kläger nimmt die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung in Anspruch. Die Beklagten verlangen widerklagend die Feststellung, dass der Kläger anstelle der Beklagten zu 1 seit dem 1. Juli 2015 als Vermieter in die Rechte und Pflichten des Mietvertrags mit den Beklagten zu 2 und 3 als Mietern der streitgegenständlichen Wohnung eingetreten ist.

- 3 Die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 mietete in den 1960er und 1970er Jahren in großem Umfang Wohnungen in Frankfurt am Main an, um diese ihren Arbeitnehmern als Werkwohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Rechtsvorgängerin des Klägers, der dies bekannt war, vermietete im Jahr 1965 die streitgegenständliche Wohnung an die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1, die die Wohnung im Jahr 1971 an ihren Arbeitnehmer, den Beklagten zu 2, und dessen Ehefrau, die Beklagte zu 3, weitervermietete.
- 4 Die Konditionen des Haupt- und des Untermietvertrags waren jeweils gleich und entsprachen marktüblichen Bedingungen. Mieterhöhungen und Erhöhungen von Betriebskosten wurden in beiden Verträgen in gleicher Weise geltend gemacht. Die Korrespondenz erfolgte teilweise unmittelbar zwischen der Rechtsvorgängerin des Klägers als Vermieterin und den Beklagten zu 2 und 3 als Endmietern.
- 5 Der Beklagte zu 2 ist aufgrund eines Sozialplans der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 berechtigt, die Wohnung auch nach Beendigung seines Arbeitsverhältnisses im Jahr 1994 als Pensionär zu bewohnen. Der Kläger, der durch den Kauf der Liegenschaft Eigentümer der streitgegenständlichen Wohnung geworden ist, kündigte mit Schreiben vom 9. Dezember 2014 gegenüber der Beklagten zu 1 den Hauptmietvertrag zum 30. Juni 2015 und forderte die Beklagten zu 2 und 3 als Untermieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung auf.
- 6 Das Landgericht hat die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage abgewiesen und der Widerklage auf Feststellung stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung des Klägers hat das Berufungsgericht zurückgewiesen. Mit

der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren und die Abweisung der Widerklage weiter.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht (OLG Frankfurt am Main, ZMR 2017, 40) hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

9 Dem Kläger stehe gegen die Beklagten kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu.

10 Zwar sei das Hauptmietverhältnis des Klägers mit der Beklagten zu 1, aus welchem die Beklagten zu 2 und 3 ihr Besitzrecht ableiteten, aufgrund der Kündigungserklärung des Klägers vom 9. Dezember 2014 mit Ablauf des 30. Juni 2015 wirksam beendet worden (§ 580a Abs. 2 BGB), wogegen sich die Beklagten auch nicht wendeten. Jedoch sei infolge der Kündigung des Hauptmietverhältnisses das Untermietverhältnis zwischen der Beklagten zu 1 und den Beklagten zu 2 und 3 entsprechend § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB auf den Kläger als Vermieter übergegangen.

11 Allerdings bestehe zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1 kein gewerbliches Zwischenmietverhältnis im Sinne des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB, so dass diese Vorschrift nicht unmittelbar anwendbar sei. Die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 habe nicht gewerblich gehandelt, da es an der erforderlichen geschäftsmäßigen, auf Dauer gerichteten, mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübten Vermietungstätigkeit gefehlt habe. Die beabsichtigte Weitervermietung der Wohnung habe

nicht dem Zweck dauernder Gewinnerzielung aus der Zwischenvermietung dienen sollen. Mit dem Angebot von Werkswohnungen habe die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 im eigenen Interesse Anreize für qualifizierte Arbeitnehmer bieten wollen, eine Tätigkeit bei ihr aufzunehmen.

12 Die gesetzliche Regelung des § 565 BGB sei aber entsprechend auf das Verhältnis zwischen dem Kläger und den Beklagten zu 2 und 3 anzuwenden.

13 Unter Berücksichtigung der Interessenlage der an den Mietverhältnissen Beteiligten und unter Beachtung des verfassungsrechtlichen Gleichbehandlungsgebots des Art. 3 Abs. 1 GG erscheine eine entsprechende Anwendung des § 565 BGB auf die Rechtsverhältnisse der Beteiligten als geboten. Daraus folge, dass der Kläger mit der Kündigung des Hauptmietverhältnisses in das Untermietverhältnis mit den Beklagten zu 2 und 3 als Vermieter eingetreten sei. Zwar reiche es für eine entsprechende Anwendung des § 565 BGB nicht aus, dass die Beklagten zu 2 und 3 als Mieter schutzbedürftig seien. Jedoch liege eine der gewerblichen Weitervermietung entsprechende Interessenlage der Beteiligten vor. Zwar bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass die Rechtsvorgängerin des Klägers seinerzeit in ihrem eigenen Interesse die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 als Zwischenmieterin eingeschaltet habe, sondern vielmehr dafür, dass die Vermietung der Wohnung im Interesse der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 selbst erfolgt sei. Es lägen jedoch auch keine derart gewichtigen Interessen des Klägers vor, die Wohnung nach Beendigung des Hauptmietvertrags zurückzuerhalten, dass eine Verkürzung des ansonsten bestehenden Kündigungsschutzes für die Beklagten zu 2 und 3 gerechtfertigt sein könnte. Anders als bei einer Weitervermietung aus karitativen oder sonstigen sozialen Zwecken hätten die Arbeitnehmer der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 grundsätzlich über regelmäßiges Einkommen verfügt, was für einen Vermieter üblicherweise ein wesentliches Auswahlkriterium darstelle. Es könne

davon ausgegangen werden, dass die Rechtsvorgängerin des Klägers die Wohnung an die Beklagten zu 2 und 3 zu vergleichbaren Bedingungen auch unmittelbar vermietet hätte und die Beklagten zu 2 und 3 eine vergleichbare Wohnung auch anderweitig auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu gleichfalls tragbaren Bedingungen erhalten hätten.

14 Da der Kläger in den Mietvertrag mit den Beklagten zu 2 und 3 als Vermieter entsprechend § 565 BGB eingetreten sei, sei zugleich die zulässige Feststellungswiderklage der Beklagten begründet.

II.

15 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung jedenfalls im Ergebnis stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

16 Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass der Kläger nach Beendigung des mit der Beklagten zu 1 bestehenden gewerblichen Mietverhältnisses in das Mietverhältnis mit den Beklagten zu 2 und 3 eingetreten ist und deshalb die Räumungsklage gemäß § 546 Abs. 1 und 2 BGB unbegründet und die Feststellungswiderklage begründet ist. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts folgt dies jedoch bereits aus einer direkten Anwendung des § 565 BGB.

17 1. Die Bestimmung des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB regelt den Fall, dass der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten soll. Sie ordnet an, dass der Vermieter bei Beendigung des (Haupt-)Mietvertrags in den zwischen dem Mieter und dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrag eintritt (Senatsurteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 311/14, NJW 2016, 1086 Rn. 19).

18

a) Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass nach dem Vertragszweck des von den Rechtsvorgängerinnen des Klägers und der Beklagten zu 1 im Jahr 1965 abgeschlossenen Mietvertrags eine Weitervermietung der Wohnung an Arbeitnehmer der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 erfolgen sollte. Dies wird von der Revision auch nicht angegriffen.

19 b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revision ist jedoch auch das zweite Kriterium, wonach die Weitervermietung zu Wohnzwecken gewerblich erfolgen muss, durch die Weitervermietung der streitgegenständlichen Wohnung seitens der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 an den Beklagten zu 2 als ihren Arbeitnehmer und die Beklagte zu 3 als dessen Ehefrau gewahrt.

20 aa) Im Ausgangspunkt zutreffend hat das Berufungsgericht darauf abgestellt, dass eine gewerbliche Weitervermietung gemäß § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete, mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit des Zwischenmieters voraussetzt (Senatsurteile vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 311/14, aaO Rn. 22; vom 3. Juli 1996 - VIII ZR 278/95, BGHZ 133, 142, 148 [zur Vorgängerregelung in § 549a BGB aF]). Anders als das Berufungsgericht meint, sind diese Voraussetzungen hier jedoch durch die Weitervermietung der in großem Umfang angemieteten Wohnungen als Werkwohnungen an die Arbeitnehmer der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 erfüllt.

21 bb) Zwar hat die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 die von ihr angemieteten Wohnungen, so auch die streitgegenständliche Wohnung, - anders als bei der gewerblichen Zwischenvermietung im klassischen Sinne - nicht mit der Absicht der Gewinnerzielung (aus der Vermietung selbst) an ihre Arbeitnehmer weitervermietet. Dies hindert jedoch nicht die Feststellung einer im ei-

genen wirtschaftlichen Interesse der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 ausgeübten Vermietungstätigkeit.

22 (1) Wie der Senat (Urteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 311/14, aaO Rn. 24) zur Vorschrift des § 565 BGB bereits entschieden hat, zielt der Regelungszweck dieser Norm zwar nicht darauf ab, den Schutz des Mieters generell für alle Fälle einer Weitervermietung durch den Hauptmieter auszudehnen. Für eine solche Ausweitung des Gewerbebegriffs - etwa in der Weise, dass alle Fälle einer auf Dauer angelegten entgeltlichen Weitervermietung erfasst werden - besteht auch im Bereich des Wohnungsmietrechts trotz des darin geregelten sozialen Kündigungsschutzes des Mieters kein Anlass. Denn Anlass für die Schaffung der Regelung in § 565 BGB (und der gleichlautenden Vorgängerregelung des § 549a BGB aF) war die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Mieterschutz bei Weitervermietung im Rahmen des sogenannten Bauherrenmodells (BVerfGE 84, 197). Danach lag ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG vor, wenn dem Endmieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages nicht der soziale Kündigungsschutz zur Verfügung stand, den er bei direkter Anmietung gehabt hätte, obwohl keine gewichtigen Interessen des Eigentümers ersichtlich waren, die eine Verkürzung des Kündigungsschutzes hätten rechtfertigen können.

23 Nach seinem Regelungszweck gilt § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB hiernach für solche Sachverhalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass der Eigentümer einen Zwischenmieter einschaltet, der die Wohnung zu Wohnzwecken weitervermieten soll und hiermit eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt (Senatsurteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 311/14, aaO).

24

(2) Diese Voraussetzungen sind hier entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revision indes erfüllt.

25 Ein Mieter, der als Arbeitgeber an seine Arbeitnehmer eine Wohnung vermietet, verfolgt mit einer derartigen Vermietung jedenfalls auch (eigene) wirtschaftliche Interessen (vgl. Senatsurteil vom 11. Februar 1981 - VIII ZR 323/79, NJW 1981, 1377 unter 2 b cc). Das wirtschaftliche Interesse ist in dem Bestreben zu sehen, für das Unternehmen Arbeitnehmer an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine Werkwohnungen anbieten können. Dies gilt umso mehr, wenn Wohnraum zu tragbaren Bedingungen für Mieter in einem Ballungsgebiet - wie hier Frankfurt am Main - nicht ohne weiteres zu finden ist.

26 Die Anmietung und Weitervermietung der Wohnungen diene hier damit der Unterstützung der Geschäftsinteressen der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 und der Förderung ihres Geschäftsbetriebs und somit ihren eigenen wirtschaftlichen Interessen. Sie diene nicht etwa gemeinnützigen, karitativen oder ähnlichen sozialen Zwecken. Ein dem Senatsurteil vom 20. Januar 2016 (VIII ZR 311/14, aaO Rn. 34 ff.; vgl. BayObLG, NJW-RR 1996, 73, 75) vergleichbarer Sachverhalt einer Zwischenvermietung liegt ersichtlich nicht vor.

27 Für die direkte Anwendung der Vorschrift des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB reicht damit das eigene wirtschaftliche Interesse des Zwischenmieters aus, auch wenn es nicht auf eine Gewinnerzielung aus der Vermietung an sich gerichtet ist.

28 c) Entgegen der im Termin der mündlichen Verhandlung von der Revision geäußerten Auffassung bestehen gegen die Anwendung des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB auf die hier vorliegende Fallgestaltung auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken im Hinblick auf die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte

Eigentumsgarantie. Die konkrete Reichweite des Schutzes durch die Eigentumsgarantie ergibt sich aus der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums, die nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Sache des Gesetzgebers ist (BVerfGE 95, 48, 58; 101, 54, 75). Hierbei ist sowohl der verfassungsrechtlich garantierten Rechtsstellung des Eigentümers aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG als auch der aus Art. 14 Abs. 2 GG folgenden Sozialbindung des Eigentums angemessen Rechnung zu tragen (vgl. Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 35 mwN).

29 Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG wird aber nicht schon dadurch in Frage gestellt, dass nicht die höchstmögliche Rendite aus dem Eigentumsobjekt oder nicht die Marktmiete ohne jede Verzögerung und in voller Höhe erzielt werden kann (BVerfGE 71, 230, 250, 253; BVerfG, NJW 1992, 1377; vgl. Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 46, 121). Ein unverhältnismäßiger Eingriff und damit eine Verletzung von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG wäre daher nur dann anzunehmen, wenn durch den Eintritt des Vermieters in das Mietverhältnis mit den (End-)Mieterinnen die Wirtschaftlichkeit der Vermietung ernsthaft in Frage gestellt würde. Dafür bestehen hier schon angesichts der Vermietung zu marktüblichen Bedingungen keinerlei Anhaltspunkte. Im Übrigen beruht die Einschaltung eines Zwischenmieters bei einem Gebäudekomplex mit mehreren Wohnungen - wie hier - regelmäßig in erster Linie auf eigenen Interessen des Eigentümers, der dadurch etwa seine Steuerlast oder seinen Verwaltungsaufwand reduzieren will (vgl. Senatsurteile vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 311/14, aaO Rn. 34; vom 3. Juli 1996 - VIII ZR 278/95, aaO S. 152). In solchen Fällen ist kein Grund ersichtlich, warum der Endmieter nicht in gleicher Weise Kündigungsschutz genießen sollte, als wenn er direkt vom Eigentümer gemietet hätte.

2. Die Feststellungswiderklage der Beklagten zu 1 bis 3 ist zulässig (§ 256 Abs. 1 ZPO). Die Beklagten haben ein berechtigtes Interesse an der alsbaldigen Feststellung, dass der Kläger nach Beendigung des Mietverhältnisses mit der Beklagten zu 1 in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen der Beklagten zu 1 und den Beklagten zu 2 und 3 auf Vermieterseite eingetreten ist. Aus den Ausführungen unter II. 1. folgt zugleich, dass die Feststellungswiderklage der Beklagten begründet ist.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 15.01.2016 - 2-8 O 258/15 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 23.09.2016 - 2 U 19/16 -