

Eine Wohnung, zwei Mietverträge, zwei Kündigungen und vier Beteiligte: Ein komplizierter Sachverhalt als Anlass für klare Grundsätze der Abgrenzung der Wohnraummiete von anderen Mietverhältnissen

BGH, Urteil vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 66/19^{1 2}

Dass Dreiecksbeziehungen nicht nur im allgemeinen Leben, sondern auch im Mietrecht Probleme verursachen können, hatte der VIII. Senat vor nicht allzu langer Zeit - in einem Urteil vom 22. August 2018³ - festgestellt. Damals ging es um die „Reichweite“ einer Renovierungsvereinbarung im Dreiecksverhältnis Vormieter – Neumieter – Vermieter. Dass die mit einem Mehr-Personenverhältnis verbundenen Komplikationen sich noch steigern lassen, zeigt der Fall, den der Senat mit dem Urteil vom 13. Januar 2021 entschieden hat und in dem es um die (miet-)rechtlichen Beziehungen zwischen insgesamt vier Beteiligten geht. Zentraler Punkt der Entscheidung ist die klare, gut begründete Abgrenzung zwischen der Wohnraummiete und anderen Mietverhältnissen, die der Senat mit sehr grundsätzlichen und überzeugenden Erwägungen vorgenommen hat.

Der Fall:

Die J. GmbH & Co KG (im Folgenden: J. KG) hatte im September 2009 acht Wohnungen in dem Anwesen F.-Straße 71 in Berlin an die D. GmbH & Co. KG (im Folgenden: DPS) vermietet. Der mit "Mietvertrag über Wohnraum" überschriebene Vertrag enthält u.a. folgende Vereinbarungen:

"§ 1 Mietobjekt

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken nachstehende Wohnungen:.....

§ 2 Mietzeit

....

2. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.

3. Die Kündigungsfrist richtet sich nach § 573c BGB.

4. Die Kündigung muss in Schriftform erfolgen [...].

§ 6 Benutzung der Mieträume, Gebrauchsüberlassung

...

2. [...] Der Mieter ist zu einer Untervermietung und zur Stellung eines Nachmieters oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.

§ 15 Tierhaltung

1. Das Halten von Haustieren bedarf der Erlaubnis des Vermieters

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 18. März 2021)

² Die Parallelsache VIII ZR 58/19 ist ebenfalls mit Urteil vom 13. Januar 2021 entschieden worden. Der Sachverhalt ist nahezu identisch, Beide Berufungsurteile stammen von der ZK 67 des LG Berlin (67 S 341/17 und 67 S 241/19)

³ VIII ZR 277/16, Grundeigentum 2018, 1214; WuM 2018, 635; NJW 2018, 3302; NZM 2018, 863; ZMR 2018, 994

Im August 2011 wurde die Zwangsverwaltung über das Grundstück F.-Straße 71 angeordnet; der Kläger wurde zum Zwangsverwalter (im Folgenden: Z.) bestellt. Kurz danach - mit Schreiben vom 25. August 2011 - kündigte Z. das Mietverhältnis der J. KG mit der DPS zum 30. November 2011 ohne Angabe von Gründen.

Trotz dieser Kündigung vermietete die DPS wenige Wochen später - am 21. September 2011 - eine der acht Wohnungen an den Beklagten des vorliegenden Verfahrens (im Folgenden M.). Der Zwangsverwalter Z. nahm dies jedoch offensichtlich (stillschweigend?) längere Zeit hin; erst im Juni 2016 kündigte er dieses Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß wegen Zahlungsverzugs des M.

Das Amtsgericht hat der Klage des Z. auf Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie auf Zahlung rückständiger Miete, einer Nutzungschädigung und einer Betriebskostennachforderung stattgegeben. Auf die Berufung des Mieters hat das Berufungsgericht das Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, *Z. sei nicht gemäß § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB durch die am 25. August 2011 gegenüber der DPS erklärte Kündigung (des Mietverhältnisses mit der J. KG) in das Mietverhältnis mit dem Mieter M. eingetreten*, weil die Kündigung mangels einer Begründung (§ 573 Abs. 3 Satz 1 BGB) unwirksam sei. Ob es sich bei dem Mietverhältnis J. KG - DPS um eine Gewerberaummietverhältnis handle, können offenbleiben, weil sich die Parteien zumindest konkludent auf die Geltung des Wohnraummietrechts, insbesondere im Hinblick auf etwaige Kündigungsmöglichkeiten (einschließlich der Geltung des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB) geeinigt hätten, was sich aus der Überschrift, dem Wortlaut und einzelnen Bestimmungen des Mietvertrages ergebe.⁴

Die Entscheidung

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Z. hat der Senat die Revision zugelassen, das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

1) *Eintritt des Z. in das Mietverhältnis DPS - Mieter nach wirksamer Kündigung (§ 565 Abs. 1 Satz 1 BGB)*

Ausgangspunkt der Begründung des Senats sind die Befugnisse des Zwangsverwalters, der im Rahmen der ihm obliegenden Aufgaben (§ 152 ZVG) alle Rechte und Pflichten der J. KG aus dem Mietverhältnis mit der DPS wahrzunehmen hat. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die von Z. erklärte Kündigung des Mietverhältnisses sei wegen des Fehlens einer Begründung unwirksam, trifft nicht zu, weil es sich nicht um die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses handelt.

⁴ Rn. 11 - 16

2) *Auslegung des Mietvertrages J. KG - DPS vom 28./30. September 2009*

a) *Auslegung nach dem Vertragszweck: kein Wohnraummietverhältnis*

Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist nach der Rechtsprechung des BGH *auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt.*⁵ Besteht dieser Vertragszweck in der Weitervermietung oder anderweitigen Überlassung der Räume an Dritte - auch zu Wohnzwecken -, sind die Bestimmungen des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar. Nur wenn der Mieter die Räume *zu eigenen Wohnzwecken* anmietet, liegt ein Wohnraummietverhältnis vor; andernfalls gilt das allgemeine Mietrecht.⁶

Welcher *Vertragszweck* im Vordergrund steht, ist durch *Auslegung (§§ 133, 157 BGB) der getroffenen Vereinbarungen* zu ermitteln. Dies ist zwar grundsätzlich Aufgabe des Tatrichters; nachdem das Berufungsgericht im vorliegenden Fall diese Frage jedoch offen gelassen hat, kann (und muss) der Senat die Auslegung selbst vornehmen. Das Ergebnis liegt auf der Hand: *Als Personenhandelsgesellschaft* kann die DPS - ebenso wie eine juristische Person - *keinen eigenen Wohnbedarf* haben, die Annahme eines Wohnraummietverhältnisses scheidet deshalb aus, was bereits das Amtsgericht zutreffend angenommen hat. Im Übrigen spricht auch die Anzahl der (acht) Wohnungen aus tatsächlichen Gründen gegen einen Vertragszweck des eigenen Wohnens der Mieterin DPS. Die Überschrift „Mietvertrag über Wohnraum“ und die Formulierung „zu Wohnzwecken“ in § 1 des Mietvertrages erklären sich aus dem *Zweck der Weitervermietung*, sind für die rechtliche Einordnung des Vertrages J. KG - DPS aber ohne Bedeutung.⁷

b) *Auslegung anhand einzelner Klauseln: Keine konkludente Vereinbarung einer Begründungspflicht für die Kündigung*

Das Berufungsgericht hatte angenommen, die J. KG und die DPS hätten in dem Mietvertrag vom September 2009 jedenfalls konkludent vereinbart, dass das in § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB normierte Begründungserfordernis für die Kündigung von Wohnraummietverträgen auch für die Kündigung dieses Vertrages gelten solle. Diese Auslegung des Mietvertrages beruht jedoch auf Rechtsfehlern, und zwar auch dann, wenn es sich bei dem Mietvertrag nicht um eine Allgemeine Geschäftsbedingung i.S.d. § 305 Abs. 1 BGB, sondern um eine Individualvereinbarung handeln sollte, deren tatrichterliche Auslegung vom Revisionsgericht nur eingeschränkt überprüft werden kann, etwa auf Verletzung allgemein anerkannter Auslegungsregeln.⁸

⁵ so wörtlich in Rn. 23 unter Bezugnahme auf einschlägige Urteile des VIII. Senats (u.a. BGHZ 202, 39, Rn. 21) und des XII. Senats (BGHZ 223, 290, Rn. 21)

⁶ Rn. 23

⁷ Rn. 25, 26

⁸ Rn. 28, 29

Die *Überschrift des Vertrages „Mietvertrag über Wohnraum“* lässt, wie bereits erwähnt, die Annahme einer konkludenten Vereinbarung bezüglich einer Begründungspflicht für die Kündigung nicht zu, weil es *insoweit entscheidend auf den Zweck des Vertrages* ankommt, mithin nicht auf eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken des Mieters, sondern auf die *Weitervermietung an Dritte*. Entsprechendes gilt für Klauseln über die Maßgeblichkeit der Kündigungsfristen des § 573c BGB und des Schriftformerfordernisses des § 568 Abs. 1 BGB (§ 2 Nr. 3 und 4 des Mietvertrages). Diese „selektive“ Verweisung auf einzelne Bestimmungen spricht gegen die Annahme einer stillschweigenden Vereinbarung von weiteren, hier nicht genannten Vorschriften.⁹ Schließlich bietet auch die *Tierhaltungsklausel* in § 15 Nr. 1 Satz 1 des Mietvertrages „schon im Ansatz kein belastbares Indiz“ für die Anwendung des sozialen Mietrechts; ihre Bedeutung erschöpft sich in der Klarstellung für die Mietverträge mit Dritten.¹⁰

Auch die beiderseitige Interessenlage der J. KG als Vermieterin und der DPS als gewerbliche Zwischenvermieterin spricht gegen die Annahme, die Parteien hätten die Angabe eines Kündigungsgrundes gem. § 573c Abs. 3 Satz 1 BGB als notwendig vereinbart - im Gegenteil: als Vermieterin von Geschäftsraum konnte die J. KG kein Interesse an einer solchen Einschränkung haben.¹¹

3) Ergebnis: *Zurück an das Berufungsgericht zur inhaltlichen Prüfung der Ansprüche des Zwangsverwalters Z. (Räumung und Herausgabe der Wohnung, Mietnachzahlung usw.)*

War nach alledem die von Z. ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses J. KG - DPS auch ohne Angabe von Gründen wirksam und ist Z. infolgedessen gem. § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB kraft Gesetzes in das Mietverhältnis der DPS mit dem Dritten - dem Mieter M. - eingetreten, müssen nunmehr in der neuen Berufungsverhandlung die geltend gemachten Ansprüche auf Herausgabe der Wohnung usw. im Einzelnen geprüft werden. Hierfür hat der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht und das Verfahren „vorsorglich“ an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.¹²

Leitsätze

a) Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt (...). Geht der Zweck des Vertrags dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten - auch zu Wohnzwecken - überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar (...).

⁹ Rn. 32, 33

¹⁰ Rn. 34

¹¹ Rn. 35

¹² Rn. 36, 37

b) Zur konkludenten Vereinbarung von Regelungen des Wohnraummietrechts bei Mietverhältnissen über Räume, die nach dem insoweit maßgeblichen vertraglichen Nutzungszweck nicht als Wohnräume vermietet sind.

Anmerkungen

Auf Grund der Vielzahl von Beteiligten wirkt der Sachverhalt zunächst etwas unübersichtlich. Deshalb empfiehlt es sich, die einzelnen Rechtsverhältnisse und Personen strikt auseinander zu halten:

1) Das „Sammelmietverhältnis“ (8 Wohnungen) J. KG - DPS

Bei diesem Mietverhältnis handelte es sich - trotz der anderslautenden Vertragsüberschrift - nicht um **ein** Wohnraummietverhältnis, sondern, wie der Senat mit ausführlicher und überzeugender Begründung dargelegt hat, um ein *anderes Mietverhältnis mit dem Zweck der gewerblichen Weitervermietung.*

2) „Eintritt“ des Zwangsverwalters Z. in das Mietverhältnis J. KG - DPS (§ 152 ZVG)

Als vom Gericht bestellter Zwangsverwalter ist Z. de facto in dieses Mietverhältnis eingetreten. Zur Vereinfachung sei hier der Text des § 152 ZVG wiedergegeben:

§ 152 [Rechte und Pflichten des Verwalters]

(1) Der Verwalter hat das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsmäßig zu benutzen; er hat die Ansprüche, auf welche sich die Beschlagnahme erstreckt, geltend zu machen und die für die Verwaltung entbehrlichen Nutzungen in Geld umzusetzen.

(2) Ist das Grundstück vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassen, so ist der Miet- oder Pachtvertrag auch dem Verwalter gegenüber wirksam.

Auch wenn nach § 152 Abs. 2 der Zwangsverwalter *nicht förmlich als Partei in das Mietverhältnis eintritt*, hat er doch auf Grund des Abs. 1 ZVG *eine dem Vermieter ähnliche Stellung*, insbesondere also im vorliegenden Fall die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis J. KG - DPS, konkret: das Recht zur Kündigung des (gewerblichen) Mietverhältnisses, und zwar ohne Angabe von Gründen.

3) Eintritt der J. KG, vertreten durch Z., in das Mietverhältnis der DPS mit dem Dritten M., § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB

Liest man die Bestimmung des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB, möchte man fast annehmen, der Gesetzgeber habe sie exakt für den vorliegenden Fall geschaffen: Die DPS hat die von der J. KG gemieteten Wohnungen im Rahmen ihres Geschäftszwecks, also *gewerblich, an Dritte - u.a. den Mieter M. - zu Wohnzwecken weitervermietet.* Nach der wirksamen Kündigung des ursprünglichen Mietverhältnisses J. KG - DPS durch den Zwangsverwalter ist die J. KG, ver-

treten durch den Zwangsverwalter, kraft Gesetzes unmittelbar in die Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses DPS - Mieter M. eingetreten.

Der Zweck dieser Spezialregelung liegt auf der Hand: Der einzelne Wohnungsmieter soll bei der Beendigung des „vorgeschalteten“ gewerblichen Mietverhältnisses nicht schutzlos dastehen. Seine Rechte und Pflichten aus dem Wohnraummietverhältnis bleiben unverändert und uneingeschränkt bestehen.

4) *Kündigung des Mietverhältnisses DPS - M. durch den Zwangsverwalter Z.;*

Der vierte und - vorerst - letzte Schritt in dem gesamten Komplex ist die von Z. erklärte Kündigung des Mietverhältnisses mit dem Mieter M. wegen Zahlungsverzug. An der bereits vom Amtsgericht bejahten Wirksamkeit *dieser* fristlosen, hilfsweise ordentlichen) Kündigung hatte offensichtlich auch das Berufungsgericht keine Zweifel.

5) *Der letzte Schritt: Prüfung der mit der Klage geltend gemachten Ansprüche in der neuen Berufungsverhandlung*

Dementsprechend hat der Senat die Zurückverweisung an das Berufungsgericht ausschließlich damit begründet, dass bisher keine Feststellungen zur inhaltlichen Berechtigung der geltend gemachten Ansprüche getroffen worden seien¹³; diese Formulierung kann sich nach ihrem Wortlaut nur auf die mit der Klage geltend gemachten *Ansprüche auf Räumung und Herausgabe der Wohnung, Zahlung rückständiger Miete, der Nutzungsentschädigung und Betriebskostennachforderung*¹⁴ beziehen.

6) *Zusammenfassung, insbesondere: der Schutz des Wohnraummieters bleibt gewährt*

Im Mittelpunkt der Entscheidung steht die umfassende, überzeugende Auslegung des ursprünglichen Mietvertrages J. KG - DPS und die Einordnung als Mietvertrag zum Zweck der gewerblichen Weitervermietung von Wohnraum an Dritte. Die durchaus verständliche Absicht des Berufungsgerichts, auf Grund verschiedener Indizien - unabhängig von der rechtlichen Einordnung des Vertrages als Wohnraummietvertrag oder allgemeiner Mietvertrag - jedenfalls die mieterschützende Verpflichtung zur Begründung einer Kündigung entsprechend der Bestimmung des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB in den Vertrag zu interpretieren, ist verständlich, entspricht jedoch nicht dem Vertragszweck der *gewerblichen Weitervermietung* von Wohnraum an Dritte zu Wohnzwecken und ist im Übrigen auch nicht zum Schutz des einzelnen Wohnungsmieters geboten. *Die Belange des Dritten bleiben* trotz dieser Qualifizierung auf Grund der Spezialregelung des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB *in vollem Umfang gewahrt*, und zwar insbesondere auch im Hinblick auf die Kündigung des gewerblichen Mietvertrages J. KG - DPS durch den Zwangsverwalter.

¹³ Rn. 36

¹⁴ Rn. 8. der vom Senat an dieser Stelle verwendete Begriff „Nebenkostennachforderung“ ist für den Bereich der Wohnraummiete verfehlt. Er gehört ausschließlich in den Bereich der Geschäftsraummiete, weil dort außer den gesetzlich definierten Betriebskosten i.S.d. §§ 1, 2 BetrKV auch Kosten der Verwaltung, der Instandhaltung u.ä. auf die Mieter umgelegt werden können.

Dasselbe gilt aber auch für die berechtigten Interessen des Vermieters, hier also die Möglichkeit der (zu begründenden) Kündigung wegen Zahlungsverzug - einschließlich der Schonfristregelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB.

7) *Eine offene Frage: Beendigung des Mietverhältnisses DPS - M. durch ordentliche oder fristlose Kündigung?*

Nicht eindeutig zu entnehmen ist den Gründen der Entscheidung, ob das Amtsgericht sich in seinem Urteil, das der Klage des Z. in vollem Umfang stattgegeben hatte¹⁵, auf die fristlose oder auf die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung gestützt hatte. Auch das Urteil des Berufungsgerichts verhält sich hierzu nicht; der Hinweis auf die Begründungspflicht des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB kann sich *nur auf die ordentliche Kündigung* beziehen, die jedoch nur und erst dann eingreifen kann, wenn die in erster Linie erklärte fristlose Kündigung - aus welchen Gründen auch immer - unwirksam gewesen wäre. Andernfalls hätte sich für das Berufungsgericht eine Bezugnahme auf die in § 569 Abs. 4 BGB normierte Begründungspflicht für die fristlose Kündigung aufdrängen müssen. Auch der Entscheidung des Senats ist insoweit nichts zu entnehmen.

Am Ergebnis ändert diese „Lücke“ jedoch nichts. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts hätte auch dann ein zur Unwirksamkeit der Kündigung führender Begründungsmangel vorgelegen

Auswirkungen für die Praxis

Für die Praxis verbleiben nach dieser Entscheidung an sich keine offenen Fragen bei der Prüfung der Ansprüche der verschiedenen Beteiligten in einem derartigen „mehrstufigen“ Mietverhältnis. Mit dem klassischen Untermietverhältnis i.S.d. § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB hat es nichts zu tun; insofern ist die Formulierung in § 6 Nr. 2 des Mietvertrages J. KG - DPS („Der Mieter ist zu einer Untervermietung... berechtigt“) nicht ganz treffend. *Entscheidend ist stets der eigentliche Vertragszweck* - der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken des Mieters oder zur (gewerblichen) Weitervermietung, der aber, wie der vorliegende Fall zeigt, nicht in erster Linie vom Wortlaut des Vertrags abhängt.

Die Rechtslage ändert sich durch das Urteil vom 13. Januar 2021 nicht. Wichtig ist *die klare Einordnung der einzelnen Mietverhältnisse in einem einschlägigen Fall* und insbesondere die Berücksichtigung der *Spezialvorschrift des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB*. Dabei kann diese Entscheidung eine wertvolle und gut handhabbare Orientierungshilfe geben.

¹⁵ Rn. 8