

Auch Werkwohnungen unterfallen dem Schutzbereich der gewerblichen Zwischenvermietung – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH vom 17.01.2018, VIII ZR 42/16)

I.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten ist derzeit eines der wichtigsten Probleme in Deutschland. Täglich sind in Zeitung, Rundfunk und Fernsehen Berichte darüber zu hören, wie explosionsartig sich die Mieten in Deutschland immer weiter nach oben bewegen. In Ballungsräumen, wie etwa Frankfurt am Main, aber auch Stuttgart, ist es bereits schwierig bis unmöglich geworden Mietwohnungen zu tragbaren Bedingungen zu finden. Wenn Arbeitgeber ihren Arbeitnehmern Werkwohnungen zur Verfügung stellen zu können, kann daher ein erheblicher Wettbewerbsvorteil sein. Der BGH stellt mit der besprochenen Entscheidung klar, dass solche Wohnungen auch dann dem Kündigungsschutz des Mietrechts unterfallen, wenn der Arbeitgeber seinerseits die Wohnung angemietet und an den Arbeitnehmer weitervermietet hat.

II.

1.

Die Beklagten zu 2 und 3 sind Mieter. Der Beklagte zu 2 hatte 1965 von der M – AG, bei der er als Arbeitnehmer tätig war – die streitgegenständliche Wohnung angemietet. Die Beklagte zu 3 ist seine Ehefrau und wohnt in der streitgegenständlichen Wohnung. Der Beklagte zu 1 darf aufgrund eines Sozialplanes mit der M - AG auch nach Beendigung seines Arbeitsverhältnisses die Wohnung als Pensionär bewohnen. Zwischenzeitlich ist die Beklagte zu 1 als Rechtsnachfolgerin der M – AG als Vermieterin in das Mietverhältnis mit den Beklagten zu 2 und 3 eingetreten.

Die M - AG und nachfolgend die Beklagte zu 1 hatte ihrerseits die streitgegenständliche Wohnung 1965 von der P – AG angemietet. Der Kläger des vorliegenden Rechtsstreits ist zwischenzeitlich als Rechtsnachfolger der P - AG Vermieter der Beklagten zu 1 geworden.

Es gab somit zwei Mietverhältnisse: Kläger (Hauptvermieter) – Beklagte zu 1 (Zwischenmieterin) und Beklagte zu 1 – Beklagte zu 2 und 3 (Endmieter)

2.

Der Kläger kündigte den mit der Beklagten zu 1 bestehenden Hauptmietvertrag und forderte die Beklagten zu 2 und 3 zur Räumung der Wohnung auf. Nachdem die Beklagten zu 2 und 3 dem nicht nachkamen, erhob der Kläger Räumungsklage. Widerklagend haben die Beklagten begehrt festzustellen, dass der Kläger mit Wirkung ab 01.07.2015 in den Endmietvertrag mit den Beklagten zu 2 und 3 eingetreten sei. Die Klage des Klägers hatte in allen Instanzen keinen Erfolg, während die Widerklage erfolgreich war. Auch der BGH hat mit dem besprochenen Urteil das Räumungsverlangen des Klägers abgelehnt. Im Unterschied zu den Vorinstanzen, welche die Vorschriften der gewerblichen Zwischenvermietung nicht direkt, sondern nur entsprechend (analog) angewendet haben, hat der BGH die Regeln der gewerblichen Zwischenvermietung direkt angewendet. Eine gewerbliche Zwischenvermietung könne auch dann gegeben sein, wenn der Hauptmieter mit der Weitervermietung der Wohnung an die Endmieter keinen Gewinn erzielen möchte, sondern die Wohnung als Arbeitgeber seinen Arbeitnehmern als Werkwohnung zur Verfügung stellt und hierdurch eigene wirtschaftlichen Interessen verfolgt. Der Arbeitgeber binde damit den betreffenden Arbeitnehmer an sich und verschaffe sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen, die ihren Arbeitnehmern keine entsprechenden Werkwohnungen anbieten könnten. Der BGH betont,

dass dies umso mehr gelte, wenn Wohnraum zu tragbaren Bedingungen in einem Ballungsgebiet wie Frankfurt am Main nicht ohne weiteres zu finden sei

III.

1.

Die gewerbliche Zwischenvermietung zeichnet sich dadurch aus, dass es zwei Mietverhältnisse gibt:

Hauptvermieter – Zwischenmieter und Zwischenmieter - Endmieter

Anders als bei einem gewöhnlichen Mietvertrag will der Zwischenmieter nicht selber in die Wohnung einziehen, sondern sie anderen Personen – den Endmietern - zur Verfügung stellen. Neben Werkwohnungen kommen in der Praxis auch Vereine in Betracht, welche Wohnungen anmieten um sie an bestimmte Personengruppe, wie Kranke oder Hilfsbedürftige, weiter zu vermieten.

2.

Dem Kündigungsschutz des Mietrechts unterfallen aber nur gewerbliche Zwischenmietverhältnisse. Dies setzt voraus, dass der Zwischenmieter mit der Absicht handelt, gewerblich vorzugehen. Dazu ist ein auf Dauer mit Gewinnerzielungsabsicht oder der Absicht im eigenen wirtschaftlichen Interesse vorzugehen angelegtes Handeln notwendig.

Gewerbliche Zwischenvermietung scheidet daher aus, wenn der Zwischenmieter etwa aus karitativen Gründen die Wohnungen unter Marktwert anbietet und die Finanzierung aus anderen Quellen, etwa Spenden, gesichert wird.

Problematisch bei der gewerblichen Zwischenvermietung ist, dass der Endmieter nur gegenüber seinem direkten Vermieter – dem Zwischenmieter - Kündigungsschutz genießt, nicht aber gegenüber dem Hauptvermieter. Beendet der Hauptvermieter sein Mietverhältnis mit dem Zwischenmieter steht der Endmieter grundsätzlich schutzlos dar. Aus diesem Grund ordnet das BGB über die Regeln der gewerblichen Zwischenvermietung (§ 565 BGB) an, dass bei der gewerblichen Zwischenvermietung der Hauptvermieter die Kündigungsschutzbestimmung des Mietrechts einhalten muss.

3.

Im besprochenen Fall war die gewerbliche Zwischenvermietung fraglich, weil die Beklagte zu 1 die Wohnung zu denselben Konditionen an die Beklagten zu 2 und 3 weitervermietete, die sie selber an den Kläger zahlen musste. Eine Gewinnerzielung lag damit nicht vor. Allerdings stellte auch die Beklagte zu 1 – bzw. vorher die M – AG, die Wohnungen nicht aus Nächstenliebe zur Verfügung. Die Wohnungen werden zur Verfügung gestellt, um sich gegenüber Konkurrenten abzuheben und Fachkräfte zu gewinnen. Ein Arbeitnehmer soll nicht dadurch abgeschreckt werden, dass er womöglich erst nach langwieriger Suche oder vielleicht überhaupt nicht am neuen Arbeitsort eine Wohnung findet. Daher ist es vertretbar, wenn der BGH ein eigenes wirtschaftliches Interesse des Arbeitgebers bejaht. Dieses Interesse wird noch dadurch unterstrichen, dass sogar in einem Sozialplan geregelt wurde, dass der Beklagte zu 2 auch nach Eintritt in den Ruhestand in der Wohnung verbleiben darf. Üblicherweise steht der Mietvertrag über eine Werkwohnung unter der Bedingung, dass der Arbeitnehmer auch bei dem Arbeitgeber beschäftigt bleibt. Im Verhältnis Arbeitgeber - Arbeitnehmer als Mietvertragsparteien bestehen sogar erleichterte Kündigungsmöglichkeiten für den Fall, dass das Arbeitsverhältnis endet und die Werkwohnung dem nachfolgenden Arbeitnehmer zur Verfügung gestellt werden soll.

IV.

Das gewerbliche Zwischenmietverhältnis zeichnet sich dadurch aus, dass der Hauptvermieter in das Mietverhältnis mit dem letzten Mieter eintritt, wenn das Mietverhältnis mit dem Zwischenmieter endet. Nach der besprochenen Entscheidung des BGH gilt dies nunmehr auch für Werkwohnungen.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.