


Gericht:	KG
Entscheidungsdatum:	18.09.2024
Aktenzeichen:	8 U 40/24
Dokumenttyp:	Beschl.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2025, 6
Normen:	§ 549 BGB, § 578 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2025, 6

Titelzeile

Gewerbliche Weitervermietung: Reicht bloße Nutzung der Wohnung von Arbeitnehmern des Mieters?

BGB §§ 549, 578

Leitsatz

§ 565 BGB setzt voraus, dass der Zwischenmieter mit dem Dritten einen Wohnraummietvertrag abschließt, dessen Durchführung unabhängig vom Bestand des Zwischenmietvertrages gewährleistet werden soll. Die bloße Nutzung der Wohnung von Arbeitnehmern des Zwischenmieters reicht dafür nicht aus.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2025, 5 (vorstehend).

Das Problem Es geht um eine Wohnung, welche der Mieter, ein Unternehmen, anmietet, um dort bei ihm beschäftigte Arbeitnehmer zu Wohnzwecken unterzubringen. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis mit Schreiben vom 31.3.2023 mit Wirkung zum 30.9.2023. Der Mieter wendet u.a. ein: Ihm sei die Räumung unmöglich, weil der Vermieter gem. § 565 BGB in das Überlassungsverhältnis mit den Nutzern der Wohnung eingetreten wäre und diese daher nach wie vor zum Besitz und zur Nutzung berechtigt wären. Der Vermieter erhebt Räumungsklage.

Die Entscheidung des Gerichts Das KG gibt der Räumungsklage statt. Der Mieter, dem insofern die Darlegungs- und Beweislast obliege, habe nicht ausreichend substantiiert zu den Voraussetzungen des § 565 BGB vorgetragen.

Die Anwendung von § 565 BGB setze neben dem Zwischenmietvertrag einen Wohnraummietvertrag mit dem Endnutzer voraus, dessen Durchführung unabhängig vom Bestand des Zwischenmietvertrages durch § 565 BGB gewährleistet werden solle. Dagegen greife § 565 BGB nicht ein, wenn die Überlassung an den Dritten zwar zu Wohnzwecken erfolge, aber nicht durch einen Wohnraummietvertrag, sondern etwa unentgeltlich (Leihe, Unterhaltspflicht etc.); dann fehle es an einer Weitervermietung (Verweis auf Schmidt-Futterer/*Streyll*, 16. Aufl. 2024, BGB § 565 Rz. 14). Wesentliches Merkmal des Wohnraummietvertrag sei dabei die Überlassung der Wohnung gegen Entrichtung der vereinbarten Miete.

Eine Anwendung auf Verträge über Dienstwohnungen scheidet daher in der Regel schon deswegen aus, weil diese in erster Linie Dienstverträge seien, auf die das Mietrecht allenfalls analog anwendbar sein könne. Ferner komme die Vorschrift des § 565 BGB nur zur Anwendung, wenn der Vertrag zwischen dem Endnutzer und dem Zwischen(ver)mieter dem Kündigungsschutz des Wohnraummietrechts unterliege (Verweis auf Gaedtke in: *Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger*, ju-

risPK/BGB, 10. Aufl., Stand: 17.6.2024 § 565 BGB Rz. 13). Sei dem Arbeitnehmer eine Werkdienstwohnung überlassen worden, richte sich die Beendigung der Wohnraumüberlassung während des bestehenden Arbeitsverhältnisses jedoch ausschließlich nach arbeitsrechtlichen Bestimmungen. Die Vorschrift des § 576b Abs. 1 BGB fände erst Anwendung, wenn das Arbeitsverhältnis bereits beendet sei und der Arbeitnehmer die Werkdienstwohnung noch bewohne.

Aufgrund welcher konkreten vertraglichen Regelungen der Mieter gegenüber seinen Arbeitnehmern an „das Wohnraummietrecht“ gebunden sei, wie er lediglich pauschal behauptete, sei jedoch weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Im Gegenteil: Die Einlassung des Mieters, dass seine Arbeitnehmer für die Überlassung der Wohnräume kein Entgelt zahlten, sondern die Überlassung als Sachleistung mit dem Lohn verrechnet würde, spreche gerade dafür, dass den Arbeitnehmern die Wohnräume nicht im Rahmen eines eigenständigen (Unter-)Mietvertrags überlassen worden seien, sondern dass es sich lediglich um einen Teil der Gegenleistung aus dem Dienstvertrag ohne gesonderten Mietvertrag handle.

Konsequenzen für die Praxis Das Gericht verlangt für die Anwendung des § 565 BGB auf der zweiten Stufe einen Wohnraummietvertrag. Dies kann bei Werkdienstwohnungen zwar ggf. durch § 576b BGB überbrückt werden. Aber dazu war im Streitfall nichts vorgetragen. Die bloße Nutzung durch den Geschäftsführer oder durch Arbeitnehmer des Mieters reicht jedenfalls nicht aus (vgl. auch OLG Düsseldorf v. 3.5.2011 - I-24 U 150/10, MietRB 2012, 40 [*Hoffmann*] = MDR 2012, 20).

Beraterhinweis Der Mietvertrag zwischen Vermieter und Zwischenmieter (erste Stufe) fällt dann unter § 565 BGB, wenn er im wirtschaftlichen Interesse des Zwischenmieters liegt. Dafür genügt, dass die Anmietung und Weitervermietung einer Wohnung der Unterstützung der Geschäftsinteressen des Zwischenmieters und der Förderung seines Geschäftsbetriebes dient; das ist bei der Anmietung zur Überlassung an den eigenen Geschäftsführer oder die eigenen Arbeitnehmer der Fall (vgl. BGH v. 17.1.2018 - VIII ZR 241/16, MDR 2018, 398; OLG Hamburg v. 20.7.2023 - 4 U 16/23, MietRB 2024, 105 [*Burbulla*]). Dann muss der Zwischenmieter seinerseits aber noch einen gesonderten Wohnraummietvertrag mit dem Geschäftsführer oder dem Arbeitnehmer schließen (zweite Stufe).

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de