

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 556a, 564b

Der Mietvertrag, den die Bundesrepublik Deutschland mit dem Vermieter von Wohnungseigentum abschließt, um der ihr nach dem Natotruppenstatut und dem Zusatzabkommen zum Natotruppenstatut obliegenden Verpflichtung zur Deckung des Wohnraumbedarfs der US-Streitkräfte nachzukommen, ist kein Wohnraummietvertrag.

BGH, Urt. v. 13. Februar 1985 - VIII ZR 36/84 - OLG Bamberg

LG Aschaffenburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 36/84

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
13. Februar 1985
Kanik
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Bundesrepublik Deutschland, gesetzlich vertreten durch das Bundesvermögensamt W■■■■■, B■■■■■straße ■■■■,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ■■■■■■ -

g e g e n

Gemeinschaft der Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage B■■■■■straße ■■■■
in M■■■■■, bestehend aus

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.
- 35.
- 36.
- 37.
- 38.
- 39.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 40.
- 41.
- 42.
- 43.
- 44.
- 45.
- 46.
- 47.
- 48.
- 49.
- 50.
- 51.
- 52.
- 53.
- 54.
- 55.
- 56.
- 57.
- 58.
- 59.
- 60.
- 61.
- 62.
- 63.
- 64.
- 65.
- 66.
- 67.
- 68.

69.

70.

71.

72.

73.

74.

75.

76.

77.

78.

79.

80.

81.

82.

83.

84.

85.

86.

87.

88.

89.

90.

91.

92.

93.

94.

95.

96.

97.

98.

99.

diese vertreten durch die Firma Werner P. [REDACTED], Vermögensverwaltung,
D. [REDACTED]straße [REDACTED] in F. [REDACTED] [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Februar 1985 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Skibbe, Treier, Dr. Zülch und Dr. Paulusch

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Bamberg vom 24. November 1983 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Den Klägern gehören die 110 Wohnungen mit Garagen und Abstellplätzen der Wohnanlage B. Straße in M. Die frühere Eigentümerin der Wohnanlage, die H. Landesbank, hat sie mit Vertrag vom 24. März 1977 an die beklagte Bundesrepublik Deutschland vermietet. In § 2 des Mietvertrages ist vereinbart, das Mietobjekt werde der Mieterin zur Benutzung durch die US-Streitkräfte für Wohnzwecke überlassen. § 4 Nr. 3 des Mietvertrages enthält die Abrede, Mietzinserhöhungen seien nur im Rahmen von Artikel 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes möglich. In § 3 des Mietvertrages ist eine Vertragsdauer bis 31. März 1982 mit Verlängerungsmöglichkeit vereinbart. Ein Nachtrag zum Mietvertrag enthält die Abrede, eine Kündigung des Vermieters könne "nur gemäß § 565 Abs. 2 BGB ausgesprochen werden".

Nach Aufteilung des Grundstücks in Eigentumsanteile und damit verbundenes Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen vereinbarten die Wohnungseigentümer mit der Beklagten, alle Eigentümer träten in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag vom 24. März 1977 ein. Die Wohnungen werden seit der Anmietung durch die Beklagte von Mitgliedern der US-Streitkräfte und ihren Familienangehörigen bewohnt.

Mit Schreiben vom 1. Februar 1982 kündigten die Kläger und der Verwalter ihres gemeinschaftlichen Eigentums an der Wohnanlage den Mietvertrag zum 30. Juni 1982, hilfsweise zum 30. September 1982. Die Beklagte weigert sich unter Berufung auf die Kündigungsschutzvorschriften der §§ 556 a, 564 b BGB, das Mietobjekt zu räumen.

Mit der Klage erstreben die Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Räumung und Herausgabe der einzelnen Wohnungen der Wohnanlage an deren Verwalter. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

1. Das Berufungsgericht führt aus: Die Beklagte sei nach § 556 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe der Wohnungen verpflichtet. Die vereinbarte Kündigungsfrist hätten die Kläger eingehalten. Die Kündigungsschutzvorschriften der §§ 556 a, 564 b BGB und des Art. 2 des Zweiten Wohnraumkündi-

gungsschutzgesetzes (seit 1. Januar 1983 § 564 c BGB) seien im vorliegenden Fall nicht anwendbar, weil die Mietverhältnisse der Parteien keine solchen über Wohnräume seien. Eine Vereinbarung über die Gewährung von Kündigungsschutz hätten die Parteien nicht getroffen, auch nicht durch schlüssiges Verhalten. Als treuwidrig könne die Kündigung nicht beurteilt werden. Zwar sei sie in erster Linie erklärt worden, um einen höheren Mietzins durchzusetzen und um eine Vereinbarung zu erreichen, die der Regelung in § 2 des Vertragsentwurfs der Kläger entspreche, den diese der Beklagten überlassen hätten. Darin sei vorgesehen gewesen, klarzustellen, daß das neue Mietverhältnis nicht den gesetzlichen Vorschriften über Kündigungsschutz unterliege. Diese Motive für die Kündigung ständen deren Wirksamkeit aber nicht entgegen. Die Kläger hätten nur von ihrem vertraglich vereinbarten Recht Gebrauch gemacht, das Mietverhältnis zu dem im Mietvertrag festgelegten Zeitpunkt zu beenden. Die Mieterhöhungsklausel in § 4 des Vertrages stehe der Wirksamkeit der Kündigung nicht entgegen. Sie regele ausschließlich die Möglichkeit und den Umfang einer Mieterhöhung im Rahmen des bestehenden Vertrages, nicht aber die Frage, ob dieser zum Zweck der Mieterhöhung gekündigt werden könne. Der Mietzins, den die Kläger forderten, sei auch nicht so hoch, daß er als sittenwidrig bezeichnet werden könne. Darauf, daß ungeklärt sei, ob die Beklagte derzeit in der Lage sei, ihre Herausgabepflicht zu erfüllen, komme es nicht an. Auch wenn ein Unvermögen zur Herausgabe einer Unmöglichkeit im Rechtssinne gleichzusetzen sein sollte, hätten die Kläger einen Anspruch auf einen Räumungstitel. Die Beklagte wäre von der Verpflichtung zur Herausgabe nur frei geworden, wenn diese infolge eines Umstandes unmöglich wäre, den sie nicht zu vertreten hätte. Letzteres könne aber nicht angenommen werden. Die Beklagte habe bereits bei Übernahme des Mietobjektes dafür sorgen müssen, es nach Ablauf der vereinbarten Vertragszeit und zum ersten Kündigungstermin herausgeben zu können.

2. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagten stehe Kündigungsschutz nach den von ihm bezeichneten gesetzlichen Vorschriften nicht zu, ist nicht zu beanstanden.

aa) Diese Vorschriften gelten nur für Wohnraummietverhältnisse. Mit Recht hat es das Berufungsgericht abgelehnt, den von der Rechtsvorgängerin der Kläger mit der Beklagten abgeschlossenen Mietvertrag als solchen über Wohnraum einzuordnen.

Wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 15. November 1978 - VIII ZR 14/78 (WM 1979, 148) angenommen hat, ist bei Entscheidung der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, auf den Zweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjektes vertragsgemäß verfolgt. Er hat es deshalb abgelehnt, den damals zu beurteilenden Vertrag, mit dem Räume zum Betrieb einer Pension vermietet worden waren, als Wohnungsmietvertrag einzuordnen, obwohl die Räume zum Wohnen geeignet und zur Benutzung hierzu durch die Untermieter des Mieters auch bestimmt waren. An dieser Auffassung hat er festgehalten. Er hat deshalb in dem Urteil vom 11. Februar 1981 - VIII ZR 323/79 (WM 1981, 409 = NJW 1981, 1377) angenommen, ein im Rahmen eines Werkförderungsvertrages geschlossener Mietvertrag zwischen dem Darlehensgeber und dem Bauherrn über von diesem zu errichtende Wohnungen, die bestimmungsgemäß an die Bediensteten des Darlehensgebers untervermietet werden sollen, könne nicht als Mietvertrag über Wohnraum eingeordnet werden. Er hat in diesem Urteil darauf abgestellt, daß der vertragsgemäße Gebrauch durch den Mieter für die Vertragsteile gerade nicht im Wohnen, sondern im Weitervermieten lag. In dem Rechtsentscheid vom 21. April 1982 - VIII ARZ 16/81 (BGHZ 84, 90 = WM 1982, 770) hat der Senat es abgelehnt, einen im Rahmen des sogenannten Bauherrenmodells zwischen dem Wohnungs-

eigentümer und einem Vermietungsunternehmen zur Weitervermietung der Wohnung abgeschlossenen Mietvertrag als Mietverhältnis über Wohnraum anzusehen. Er hat auch in diesem Fall als entscheidend für die rechtliche Einordnung des Vertrages erachtet, daß der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch den Mieter in der Weitervermietung und nicht im Wohnen lag. In dem Urteil vom 20. Oktober 1982 - VIII ZR 235/81 (WM 1982, 1390) hat er ebenfalls auf den vertragsgemäßen Gebrauch abgestellt und daher angenommen, ein Mietvertrag über Räume zum Betrieb eines Studentenwohnheimes sei kein Wohnraummietverhältnis. Der Senat sieht keinen Anlaß, von dieser Rechtsprechung abzuweichen, die weitgehend Zustimmung gefunden hat (OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid vom 24. Oktober 1983 - 3 Re-Miet 4/83 = RiM S. 1116 = RE Miet Band 2; OLG Braunschweig, Rechtsentscheid vom 27. Juni 1984 - 1 W 15/84 = WuM 1984, 237; OLG Stuttgart, Rechtsentscheid vom 25. Oktober 1984 - 8 REMiet 2/84; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 2. Aufl. 1984 Vorbemerkungen zu BGB §§ 535, 536 Rdn. 12; Barthelmeß, 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Miethöhegesetz, 3. Aufl. Einführung Rdn. 26; Zöllner/Vollkommer, ZPO, 14. Aufl. § 29 a Rdn. 6; Emmerich JuS 1982, 777; Crezelius JZ 1984, 70, 71 rechte Spalte oben; Nassall MDR 1983, 9, 14 Fn. 81; Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetze, 5. Aufl. B 9 nur für den Fall, daß sich die Anmietung als gewerbliche Tätigkeit darstellt; ablehnend Baumbach/Lauterbach/Hartmann, ZPO, 43. Aufl. § 29 a Anm. 1; Haase JR 1982, 456 letzter Absatz; Hille WuM 1983, 46, 47 zu III 2 b).

Die Revision meint, den Gegensatz zum Mietverhältnis über Wohnraum bilde die gewerbliche Miete, weshalb in einem Fall wie hier, in dem die Wohnungen gemietet worden seien, um die der Beklagten obliegenden völkerrechtlichen Verpflichtungen nach Art. IX Abs. 3 des Natotruppenstatutes und Art. 48 Abs. 1 des Zusatzabkommens zum Natotruppenstatut (Deckung des Liegenschaftsbedarfs der Truppen der Vertragsparteien des Nordatlantikvertrages) zu erfüllen, ein Mietverhältnis über Wohnraum nicht angenommen

werden könne. Dem kann nicht zugestimmt werden. Die gewerbliche Miete ist nur eine von mehreren Nutzungsarten, die in Betracht kommen, wenn ein Wohnraummietvertrag nicht anzunehmen ist. In den vom Senat am 15. November 1978, 21. April 1982 und 20. Oktober 1982 entschiedenen Fällen lag in der Tat jeweils ein eindeutig zu gewerblichen Zwecken abgeschlossener Mietvertrag vor. In dem Fall, den der Senat am 11. Februar 1981 entschieden hat, war dem Mieter eine Wohnanlage zur Weitervermietung an seine Betriebsangehörigen vermietet worden. In diesem Urteil hat der Senat ausgesprochen, daß entscheidend für die Frage, ob ein Wohnraummietverhältnis vorliegt, ist, ob das Mietobjekt dem Mieter zum Wohnen dienen soll. Er hat sich auf den Standpunkt gestellt, daß diese Frage zu verneinen ist, wenn die Mietsache zum Weitervermieten gemietet ist, wobei es unerheblich ist, ob der Vermieter Gewinn erzielt. Wenn in diesem Urteil ausgeführt ist, der Vertragszweck für den Mieter habe darin bestanden, Räume für seine Angestellten zur Verfügung zu haben, um damit seinem Geschäftsbetrieb zu dienen, was ein wirtschaftlicher und kein Wohnzweck sei, so ist damit nur der entschiedene Fall angesprochen, in dem die Anmietung für die Geschäftsinteressen des Mieters nützlich war. Diese Ausführungen dienten indessen nur der Verdeutlichung der vorher vorgenommenen Abgrenzung, deren maßgebliches Kriterium darin gesehen wurde und zu sehen ist, ob der vertragsgemäße Gebrauch für den Mieter im Wohnen oder im Weitervermieten besteht. Nichts anderes kann gelten, wenn für die Anmietung nicht geschäftliche Interessen des Mieters maßgebend sind, dieser vielmehr, wie hier, einer völkerrechtlichen Verpflichtung nachkommen will. Auch in diesem Fall wird ein Wohnungsmietvertrag nur im Verhältnis zwischen dem Mieter und dem Untermieter abgeschlossen. Der Vertrag zwischen dem Hauptvermieter und dem Mieter ist dagegen kein Wohnungsmietvertrag, weil der vertragsgemäße Gebrauch auch dann gerade nicht im Wohnen, sondern im Weitervermieten besteht. Auf das Motiv für den Vertragsabschluß, hier die Bereitstellung von Wohnraum für die Mitglieder

der US-Streitkräfte, kommt es für die rechtliche Einordnung nicht entscheidend an. Deshalb haben die Oberlandesgerichte Karlsruhe, Braunschweig und Stuttgart (a.a.O.) mit Recht die Annahme eines Mietvertrages über Wohnraum in Fällen abgelehnt, in denen gemeinnützige Vereine Räume zur Weitervermietung an von ihnen betreute Personen gemietet hatten.

bb) Der Zweck der Kündigungsschutzvorschriften erfordert eine andere rechtliche Beurteilung nicht. Sie dienen dazu, den Mieter von Wohnraum vor dem sozial nicht gerechtfertigten Verlust seiner Wohnung als dem Mittelpunkt seiner Lebensinteressen zu schützen. Auf den Mieter, der die Wohnung selbst nicht nutzt, sondern sie vertragsgemäß an einen Dritten weitervermietet, trifft dieser Schutzzweck nicht zu. Ein solcher Mieter wird zwar in seinen Interessen beeinträchtigt, wenn er sich nicht auf die Vorschriften über den Kündigungsschutz berufen kann. Für solche Belange ist der gesetzliche Kündigungsschutz für Wohnraum aber nicht vorgesehen. Hierfür ist er auch nicht geboten. Deshalb ist entgegen der Meinung der Revision auch eine entsprechende Anwendung der gesetzlichen Vorschriften über den Kündigungsschutz nicht möglich.

b) Die Parteien haben auch weder ausdrücklich noch durch schlüssiges Verhalten vereinbart, der gesetzliche Kündigungsschutz solle für den Vertrag maßgebend sein. Die in diesem Zusammenhang vom Berufungsgericht vorgenommene rechtliche Würdigung ist nicht zu beanstanden. Aus der im Mietvertrag getroffenen Kündigungsregelung ergibt sich, daß die Vereinbarung in § 4 Nr. 3 nur für die Laufzeit des auf 5 Jahre abgeschlossenen Vertrages gedacht ist. Selbst wenn aber anzunehmen wäre, durch diese Abrede habe entsprechend der Regelung in § 1 Satz 1 von Art. 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausgesprochen werden sollen, ist die Kündigung der Kläger berechtigt. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts

diente die Kündigung nämlich nicht nur dazu, bei der Neubegründung eines Mietverhältnisses einen höheren Mietzins durchzusetzen. Sie wurde vielmehr auch deswegen erklärt, weil die Kläger eine Vereinbarung erstrebten, durch die klargestellt wurde, daß ein neues Mietverhältnis nicht den gesetzlichen Vorschriften über den Kündigungsschutz unterliegt.

c) Der Meinung der Beklagten, die Kündigung stelle sich als Mißbrauch einer aus der Vertragskonstruktion erworbenen formalen Rechtsstellung dar und sei deshalb nach § 242 BGB unbeachtlich, kann nicht gefolgt werden. Das Berufungsgericht hat hierzu treffende Ausführungen gemacht. In der mündlichen Verhandlung hat die Revision geltend gemacht, der Beklagten müsse gegenüber der Kündigung der Kläger der gleiche Schutz gewährt werden, der nach dem Rechtsentscheid des Senats vom 21. April 1982 (BGHZ 84, 90) nach § 242 BGB den Bewohnern der Wohnanlage gegenüber einem Herausgabeverlangen der Kläger zugestanden werden müsse. Damit kann sie keinen Erfolg haben, weil sie in unzulässiger Weise einen Einwand aus dem Recht eines Dritten erhebt. Dabei bleibt dahingestellt, ob überhaupt eine Anwendung des § 242 BGB im Verhältnis der Kläger zu den Bewohnern der Wohnanlage in Betracht kommt.

d) Mit Recht hat es das Berufungsgericht dahingestellt gelassen, ob das Vorbringen der Beklagten zutrifft, ihr sei die Rückgabe der Wohnanlage unmöglich. Die Unmöglichkeit der Rückgabe hätte die Beklagte zu vertreten, weil sie, wie das Berufungsgericht richtig ausführt, Vorsorge für die Möglichkeit rechtzeitiger Erfüllung ihrer im Falle einer Vertragskündigung eintretenden Rückgabepflicht hätte treffen müssen. Sollte sie zur Rückgabe außerstande sein, so ist sie daher von der Verpflichtung hierzu nicht freigeworden (§ 275 BGB; BGHZ 90, 145, 149). Zwar kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch dann, wenn feststeht, daß der Schuldner die

Unmöglichkeit der Leistung zu vertreten hat, die Verurteilung zur Leistung unzulässig sein, weil es nicht Aufgabe des Gerichts ist, eine sinnlose - weil nicht vollstreckbare - Verurteilung auszusprechen. Dies gilt aber nur dann, wenn die Unmöglichkeit der Leistung feststeht (BGH-Urteil vom 21. Juni 1974 - V ZR 164/72 = NJW 1974, 1552, 1554 = WM 1974, 780, 782 m.w.N.). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Die Richtigkeit des Vorbringens der Beklagten, zur Rückgabe der Wohnungen außerstande zu sein, ist ungeklärt.

3. Die demnach unbegründete Revision der Beklagten war daher zurückzuweisen. Als unterliegender Teil hat die Beklagte die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Braxmaier

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Zülch

Dr. Paulusch

BUNDESGERICHTSHOF

VIII ZR 36/84

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

Bundesrepublik Deutschland, gesetzlich vertreten durch das Bundesvermögensamt W [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

Gemeinschaft der Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage B [REDACTED]straße [REDACTED]
in M [REDACTED], bestehend aus

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.
- 35.
- 36.
- 37.
- 38.
- 39.

40.

41.

42.

43.

44.

45.

46.

47.

48.

49.

50.

51.

52.

53.

54.

55.

56.

57.

58.

59.

60.

61.

62.

63.

64.

65.

66.

67.

68.

- 69.
- 70.
- 71.
- 72.
- 73.
- 74.
- 75.
- 76.
- 77.
- 78.
- 79.
- 80.
- 81.
- 82.
- 83.
- 84.
- 85.
- 86.
- 87.
- 88.
- 89.
- 90.
- 91.
- 92.
- 93.
- 94.
- 95.
- 96.
- 97.
- 98.
- 99.

diese vertreten durch die Firma Werner P. [REDACTED], Vermögensverwaltung,
D. [REDACTED]straße [REDACTED] in F. [REDACTED] [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch den
Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Skibbe, Treier,
Dr. Zülch und Dr. Paulusch

am 28. März 1985

beschlossen:

Das Urteil vom 13. Februar 1985 wird gemäß § 319 Abs. 1 ZPO
wegen offenkundiger Unrichtigkeit auf Seite 10 letzte Zeile und
Seite 11 erste Zeile dahin berichtigt, daß es statt "ein Miet-
verhältnis über Wohnraum nicht angenommen werden könne" richtig
heißen muß: "ein Mietverhältnis über Wohnraum angenommen werden
müsse".

Braxmaier

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Zülch

Dr. Paulusch