

Anmietung zur Weitervermietung als Werkswohnung; Anwendbarkeit des § 565 BGB zum Schutz des Mieters?

Sachverhalt:

Die P-AG vermietete im Jahr 1965 eine Wohnung in Frankfurt am Main an die M-AG, die diese (wie in zahlreichen anderen Fällen) als Werkswohnung an einen ihrer Arbeitnehmer, den Beklagten zu 2, und dessen Ehefrau, die Beklagte zu 3, weitervermietete. Die Konditionen des Haupt- und des Untermietvertrages waren jeweils gleich und entsprachen den marktüblichen Bedingungen. Auch Miet- und Betriebskostenerhöhungen wurden in beiden Verträgen in gleicher Weise geltend gemacht. Der Beklagte zu 2 war aufgrund eines Sozialplans der M-AG berechtigt, nach Beendigung seines Arbeitsverhältnisses im Jahr 1994 die Wohnung weiterhin als Pensionär zu bewohnen.

Der Kläger ist Rechtsnachfolger der P-AG (auf Vermieterseite). Er kündigte gegenüber der Beklagten zu 1 als Rechtsnachfolgerin der M-AG (auf Mieterseite) den Hauptmietvertrag zum 30. Juni 2015 und forderte die Beklagten zu 2 und 3 zur entsprechenden Räumung und Herausgabe der Wohnung auf.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Landgericht hat die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage abgewiesen und auf die Widerklage festgestellt, dass der Kläger mit Wirkung ab 1. Juli 2015 statt der Beklagten zu 1 in den Mietvertrag mit den Beklagten zu 2 und 3 eingetreten sei. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts ist das Untermietverhältnis infolge der Kündigung des Hauptmietverhältnisses in entsprechender Anwendung des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB auf den Kläger als Vermieter übergegangen. Diese Vorschrift sei zwar nicht unmittelbar anwendbar, weil die beabsichtigte Weitervermietung nicht dem Zweck dauernder Gewinnerzielung aus der Zwischenvermietung gedient habe. Angesichts der vergleichbaren Interessenlage der Beteiligten unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Gleichbehandlungsgebots sei jedoch eine entsprechende Anwendung geboten. Gewichtige Vermieterinteressen, die Wohnung nach Kündigung des Hauptmietvertrages unter Verkürzung des auf Mieterseite ansonsten bestehenden Kündigungsschutzes zurückzuerhalten, bestünden nicht. Es könne vielmehr davon

ausgegangen werden, dass die P-AG die Wohnung seinerzeit ohne Zwischenschaltung der M-AG zu vergleichbaren Bedingungen an die Beklagten zu 2 und 3 auch unmittelbar vermietet hätte.

Mit seiner vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein auf Stattgabe der Klage und Abweisung der Widerklage gerichtetes Begehren weiter.

Vorinstanzen:

Landgericht Frankfurt am Main - Urteil vom 15. Januar 2016 - 2-08 O 258/15

Oberlandesgericht Frankfurt am Main - Urteil vom 23. September 2016 - 2 U 19/16

§ 565 BGB Gewerbliche Weitervermietung

(1) 1 Soll der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten, so tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. [...]