

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 2 – 23. Januar 2018

> BGH schützt Mieter von Werkswohnungen: § 565 BGB unmittelbar anwendbar

Bundesgerichtshof, Urteil vom 17.01.2018, VIII ZR 241/16

§ 565 BGB gilt auch, wenn der Hauptmieter mit der Weitervermietung der betreffenden Wohnung keinen Gewinn erzielen will, sondern sie als Arbeitgeber Arbeitnehmern als Werkswohnung zur Verfügung stellt.

Die P-AG vermietete im Jahr 1965 eine Wohnung an die M-AG, die diese (wie in zahlreichen anderen Fällen) als Werkswohnung an einen ihrer Arbeitnehmer, den Beklagten, weitervermietete. Der Beklagte war aufgrund eines Sozialplanes 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 als Rechtsnachfolgerin der M-AG (auf Mieterseite) den Hauptmietvertrag zum 30.06.2015 und forderte sie und den untermietenden Arbeitnehmer zur entsprechenden Räumung und Herausgabe der Wohnung auf.

Nach dem BGH soll eine gewerbliche Zwischenvermietung i.S.v. § 565 BGB auch dann gegeben sein, wenn der Hauptmieter mit der Weitervermietung der Wohnung selbst keinen Gewinn zu erzielen beabsichtigt, sondern sie als Arbeitgeber seinen Arbeitnehmern als Werkswohnung zur Verfügung stellt und hierdurch eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt. Diese Vorschrift ordnet an, dass der Vermieter bei Beendigung des (Haupt-) Mietvertrags in den zwischen dem Mieter und dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrag eintrete. Hiermit solle dem Mieter derselbe soziale Kündigungsschutz zur Verfügung stehen, den er bei direkter Anmietung gehabt hätte. Nach Auffassung des BGH sind diese Voraussetzungen im Streitfall durch die Weitervermietung der in großem Umfang angemieteten Wohnungen als Werkswohnungen an die Arbeitnehmer der M-AG erfüllt. Zwar hätte die M-AG seinerzeit die von ihr angemieteten Wohnungen – anders als bei der gewerblichen Zwischenvermie-

tung im klassischen Sinne – nicht mit der Absicht der Gewinnerzielung (unmittelbar aus der Weitervermietung selbst) an ihre Arbeitnehmer weitervermietet. Aber auch ein Arbeitgeber, der Wohnungen an seine Arbeitnehmer weitervermietet, verfolge hiermit (zumindest auch) eigene wirtschaftliche Interessen.

Fazit: Der soziale Mieterschutz stellt eine Säule des deutschen Mietrechts dar. Entsprechend verwundert es wenig, dass der BGH seine Entscheidung mit diesem Prinzip begründet. Angesichts von steigender Wohnungsknappheit dürften sich Werkswohnungen wieder größerer Beliebtheit erfreuen – entsprechend aufmerksam sollten (unter-) vermietende Arbeitgeber die Entscheidung lesen und kennen!

> Anspruch auf Unterlassung abredewidriger Nutzung verjährt nicht!

OLG Celle, Urteil vom 05.01.2018, Az.: 2 U 94/17

Der Anspruch auf Unterlassung abredewidriger Nutzung verjährt solange nicht, wie das Mietverhältnis andauert.

Der Kläger macht gegen die Beklagte einen Unterlassungsanspruch aus einem Mietverhältnis geltend auf Grundlage des § 541 BGB. Das Landgericht hatte die Beklagte verurteilt, es zu unterlassen, das gemietete Grundstück zu Wohnzwecken zu nutzen. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass dem Kläger gegen die Beklagte aus dem Mietvertrag ein Anspruch auf Unterlassung zustehe. Nach den Vereinbarungen im Mietvertrag sei die Vermietung zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros erfolgt. Gegenständlicher Streitpunkt war, ob der Unterlassungsanspruch zwischenzeitlich bereits verjährt oder verwirkt gewesen sein könnte.

Zwar – so das Gericht – sei richtig, dass nach herrschender Meinung auch ein Unterlassungsanspruch in drei Jahren verjähre. Die Verjährungsfrist beginnt bei Unterlassungsansprüchen grundsätzlich mit der Zuwiderhandlung zu laufen. Anders verhalte es sich aber bei Dauer-

rechtsverstößen. Ohne Erfolg macht die Beklagte nach Ansicht des Gerichts zudem geltend, dass der Unterlassungsanspruch verwirkt sei.

Hierbei stelle auch die (vertragliche) Pflicht, bei Gewerbebaummietverhältnissen eine Wohnnutzung ohne Erlaubnis des Vermieters zu unterlassen, eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung dar. Diese Pflicht des Mieters erschöpfe sich auch nicht in einer einmaligen Unterlassung, sondern geht dahin, die Mietsache während der Mietzeit zu keinem Zeitpunkt als Wohnung zu nutzen. Diese Verpflichtung erstünde während des Mietverhältnisses ständig neu. Gerade bei einem anhaltenden Dauererstoß gegen Unterlassungspflichten bestehe keine Verdunkelungsgefahr durch Zeitablauf, was gegen die Verjährbarkeit des Anspruches spreche.

Fazit: Das Urteil schafft Klarheit auf Vermieterseite für den Zeitrahmen eines Vorgehens gegen die vertragswidrige Nutzung durch einen Mieter. Die vertragswidrige Nutzung stellt einen Dauerrechtsverstoß dar, dessen Verjährung mit jeder Zuwiderhandlung neu beginnt. Insoweit ist die Verjährung zugunsten des Vermieters solange gehemmt, wie das Mietverhältnis andauert.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25
+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 23. Januar 2018

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.