

ZfIR 2016, A 4

BGH: Verhandlungstermin gewerbliche Weitervermietung

Der BGH verhandelt am 20. 1. 2016 in einem Fall über die Frage, ob die Vorschrift des § 565 BGB (gewerbliche Weitervermietung) auch dann zur Anwendung kommt, wenn es sich bei dem Hauptmieter um eine Selbsthilfegenossenschaft der Endmieter handelt (**VIII ZR 311/14**).

Der Sachverhalt: Die Kläger sind Rechtsnachfolger ihrer Mutter als Eigentümer eines mit einem großen Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in Berlin, das während des NS-Regimes Gegenstand einer Enteignung war und in dem in der Folgezeit über viele Jahre keine Instandsetzungen durchgeführt wurden.

Nach der Wende stellte die Mutter der Kläger einen Restitutionsantrag für die streitgegenständliche Immobilie, die dann tatsächlich am 17. 7. 1996 auf sie zurückübertragen wurde. Bereits Ende 1991/Anfang 1992 war es zwischen der Mutter der Kläger (als „zukünftiger Eigentümer“), der Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg (als „derzeit Verfügungsberechtigte“) und der im Wesentlichen aus den bisherigen Nutzern bestehenden Hausgenossenschaft R. Selbstbau eG zu einem Vertragsabschluss über die Nutzung, Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes gekommen. Die Selbstbau eG sollte mit Hilfe öffentlicher Fördergelder umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vornehmen, und für die Dauer des auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossenen Nutzungsvertrags berechtigt sein, Mietverträge mit den bisherigen Nutzern abzuschließen. Das von der Selbstbau eG zu zahlende Nutzensentgelt belief sich auf 1,50 DM je qm und konnte aufgrund von Änderungen des Preisindexes für die Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes angepasst werden. In § 14 des Vertrags war vorgesehen, dass die Selbstbau eG nach Ablauf des Nutzungsvertrags berechtigt ist, bisherige Nutzer als Mieter für die jeweils eigengenutzte Wohnung zu benennen, wobei der zukünftige Eigentümer verpflichtet sein sollte, mit diesen Nutzern einen Mietvertrag nach üblichem Standardformular unter Vereinbarung der ortsüblichen Vergleichsmiete abzuschließen.

In der Folgezeit führte die Selbstbau eG die Sanierung mit einem Aufwand von rd. 4 Mio. DM durch, wobei ein Betrag von rd. 375 000 € auf Eigenleistungen entfielen und die übrigen Mittel durch öffentliche Fördergelder aufgebracht wurden. Anschließend vermietete die Selbstbau eG die Wohnungen an ihre Mitglieder zu Mieten zwischen 1,80 – 2,86 € je qm.

Nach Ablauf der Nutzungszeit kam es zwischen den Klägern und den Beklagten zu Meinungsverschiedenheiten darüber, ob die Kläger nach § 565 BGB in die zwischen der Selbstbau eG und den Beklagten abgeschlossenen Mietverträgen eingetreten waren. Die Beklagten stellten sich auf den Standpunkt, dass dies der Fall sei und sie daher lediglich die bisherigen Mieten nunmehr an die Kläger zu zahlen hätten, wobei eine Mieterhöhung nur nach § 558 BGB, also unter Beachtung der Kappungsgrenze, möglich sei. Ein vorprozessueller Schriftwechsel über einen etwaigen Neuabschluss von Mietverträgen blieb ohne Ergebnis.

Die auf Feststellung des Nichtbestehens von Mietverträgen gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgten die Kläger ihr Feststellungsbegehr weiter.

Vorinstanzen:

AG Mitte – Urteil vom 28. 5. 2014 (118 C 519/13)

LG Berlin – Urteil vom 2. 10. 2014 (67 S 413/14)

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 191/2015 vom 20. 11. 2015)