

Mietverhältnis für die Unterbringung von Flüchtlingen:

1) Kein Wohnraummietverhältnis

2) Kündigungsverzicht für 60 Monate wirksam

3) Keine außerordentliche Kündigung bei fehlender Zuweisung von Flüchtlingen (§ 543 BGB)

BGH, Urteil vom 23. Oktober 2019 - XII ZR 125/18¹

Der für allgemeine Mietverhältnisse² zuständige XII. Senat des BGH hat mit dem Urteil vom 23. Oktober 2019 einen Fall entschieden, in dem eine Gemeinde im Januar 2016 ein Wohnhaus für die Unterbringung von zugewiesenen Flüchtlingen gemietet hatte. Die Entscheidung ist alles andere als ein „schlichter“ Fall aus dem Bereich des Immobilienmietrechts; sie enthält ganz grundsätzliche Aussagen zur Abgrenzung der Wohnraummiere vom allgemeinen Mietrecht, zum Kündigungsverzicht und zur außerordentlichen Kündigung wegen Störung der Geschäftsgrundlage

Der Fall:

Nach dem am 26. Januar 2016, also kurze Zeit nach der „Flüchtlingswelle“ vom September 2015, geschlossenen Formular-Mietvertrag beträgt die Miete für das gesamte Wohnhaus 2.645,- € monatlich. In § 4 des Mietvertrages ist das Recht beider Parteien zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses für die Dauer von 60 Monaten ab Abschluss des Vertrages ausgeschlossen. Die Zahl „60“ ist an der in dem Vertragsformular vorgegebenen Stelle handschriftlich eingefügt. Der anschließende Satz enthält folgende Regelung: „Der darin liegende Kündigungsverzicht kann höchstens für die Dauer von 47 Monaten seit Abschluss des Vertrages und mit der Möglichkeit zum Ablauf dieses Zeitraums vereinbart werden.“ Außerdem enthält die Klausel den Hinweis „Sonderprogramm Flüchtlingswohnraum“.

Da der Gemeinde seit Anfang 2016 keine Flüchtlinge mehr zugewiesen wurden und deshalb zu keinem Zeitpunkt eine Belegung des Hauses erfolgte, kündigte die Gemeinde das Mietverhältnis am 17. Januar 2017 zum 30. April 2017. Im Juli 2017 forderte sie die Vermieter auf, einer Mietanpassung auf 5,- €/m² zuzustimmen, weil die vereinbarte Kaltmiete von 10,62 €/m² die ortsübliche Vergleichsmiete um 112 % übersteige. Nachdem die Vermieter eine Zustimmung abgelehnt hatten, kündigte die Gemeinde im August 2017 das Mietverhältnis fristlos.

Das Amtsgericht hatte die Klage der Vermieter auf Zahlung rückständiger Miete in Höhe von 21.160 € abgewiesen, das Landgericht hat ihr in vollem Umfang stattgegeben. Es hat den

¹ WuM 2019, 697 = Grundeigentum 2020, 50 = NJW 2020, 331 = NZM 2020, 54 = ZMR 2020, 98; zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen.

² Die Zuständigkeit ist im Geschäftsverteilungsplan des BGH etwas kompliziert geregelt. Im vorliegenden Fall war entscheidend die Abgrenzung zur Wohnraummiere, für die der VIII. Senats ausschließlich zuständig ist. Die Gewerberaummiere ist zweifellos der mietrechtliche Schwerpunkt der Zuständigkeit des XII. Senats, jedoch keine ausschließliche Zuständigkeit.

Kündigungsverzicht als wirksam angesehen; eine außerordentliche Kündigung hat es vor allem mit der Begründung verneint, die Belegung des Gebäudes mit Flüchtlingen falle in den Risikobereich der Gemeinde.

Die Entscheidung:

1) *Kündigungsverzicht wirksam sowohl als Individualvereinbarung wie auch als Formulklausel*

a) *Kündigungsverzicht durch Individualvereinbarung*

Unter Bezugnahme auf die gefestigte Rechtsprechung des für die Wohnraummiete zuständigen VIII. Zivilsenats des BGH stellt der XII. Senat zunächst klar, dass „selbst bei einem Wohnraummietverhältnis“ die Parteien die ordentliche Kündigung durch eine Individualvereinbarung für sehr lange Zeit oder - jedenfalls in den Grenzen des § 138 BGB - sogar dauerhaft ausschließen können.³

Der XII. Senat konnte offen lassen, ob es sich bei dem Kündigungsverzicht in § 4 des Mietvertrages um eine Individualvereinbarung oder um eine Formulklausel handelt. Im ersten Fall stünde die Wirksamkeit der Klausel nach der gefestigten Rechtsprechung des BGH „außer Frage“.

b) *Die entscheidende Frage: Wohnraum- oder allgemeines Mietverhältnis?*

Aber auch bei Annahme einer Allgemeinen Geschäftsbedingung und Prüfung der Klausel am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB wäre die Klausel wirksam, weil die *Beschränkung eines Kündigungsverzichts auf höchstens vier Jahre nur für Wohnraummietverhältnisse* gelte. Dort stehe das Mobilitätserfordernis des Mieters in der heutigen Zeit der Zulässigkeit einer längerfristigen Bindung an ein Mietverhältnis entgegen.⁴

Bei dem vorliegenden Mietverhältnis handele es sich jedoch - trotz der Überschrift des Vertragsformulars („Mietvertrag über Wohnräume“) - um ein *allgemeines Mietverhältnis i.S.d. § 535 BGB*; denn *Zweck des Vertrages sei nicht die Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse des Mieters und/oder seiner Familie* („unmittelbarer Wohnraumcharakter“), zumal eine juristische Person ohnehin keinen eigenen Wohnbedarf haben kann.⁵ Für einen ähnlichen Fall hat der BGH bereits entschieden, dass der *vertragsgemäße Gebrauch durch den Mieter gerade nicht im (eigenen) Wohnen, sondern im Weitervermieten* liegt.⁶

³ Rn. 17, insbesondere unter Hinweis auf den BGH, Beschluss vom 8. Mai 2018 – VIII ZR 200/17, WuM 2018, 437 = Grundeigentum 2018, 820 = NJW-RR 2018, 843 = NZM 2018, 556 = ZMR 2018, 745 (hier bereits besprochen); ähnlich BGH, Urteil vom 14. November 2018 – VIII ZR 109/18 (Bergmannssiedlung Bochum), Grundeigentum 2018, 1592 = WuM 2019, 19 = NZM 2019, 209 = ZMR 2019, 261

⁴ Rn. 19 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04, WuM 2005, 346 = NJW 2005, 1574 = Grundeigentum 2005, 606 = ZMR 2005, 443 = NZM 2005, 419 = DWW 2005, 194

⁵ Rn. 18 ff mit eingehender Begründung; zum *Transparenzgebot* (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB): Rn. 26 ff

⁶ Rn. 21; Urteil vom 11. Februar 1981 - VIII ZR 323/769, NJW 1981, 1377

Auch die besonderen Schutzvorschriften der §§ 549 Abs. 2 Nr. 3, 578 Abs. 3 BGB für Mietverhältnisse, die beispielsweise eine juristische Person des öffentlichen Rechts für die Untervermietung von Räumen an Personen mit dringendem Wohnbedarf eingeht, ändern an diesem Ergebnis nichts; denn auch in einem solchen Fall ist das Verhältnis *zwischen Vermieter und Hauptmieter nicht als Wohnraummietverhältnis* anzusehen.⁷

c) *Ergebnis: Kündigungsverzicht auch als Formalklausel wirksam*

Handelt es sich mithin nicht um ein Wohnraummietverhältnis, ist die BGH-Rechtsprechung über die Begrenzung eines formularmäßigen Kündigungsverzichts auf höchstens vier Jahre (gerechnet ab Abschluss der Vereinbarung) nicht anwendbar. Der vereinbarte Kündigungsausschluss für die Dauer von 60 Monaten ist deshalb auch als Formalklausel wirksam; er stellt *keine unangemessene Benachteiligung der Mieterin* dar (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).⁸

Auch unter dem Gesichtspunkt des *Transparenzgebotes* (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) bestehen keine Bedenken gegen die Wirksamkeit der Vereinbarung. Der Hinweis auf die Höchstdauer eines Kündigungsverzichts von 47 Monaten in § 4 Satz 2 des Mietvertrages bezieht sich nach den tatrichterlichen Feststellungen ausschließlich auf ein hier nicht gegebenes Wohnraummietverhältnis.⁹

2) *Kein Recht zur außerordentlichen Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB)*

Nach der st. Rspr. des XII. Senats *trägt grundsätzlich der Mieter das Verwendungsrisiko* bezüglich der Mietsache. Das Risiko einer Zuweisung von Flüchtlingen an die Mieterin als politische Gemeinde fällt allein in deren Risikosphäre; auch der Umstand, dass nach der gemeinsamen Vorstellung der Parteien die Unterkunft für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden sollte, rechtfertigt eine Verlagerung des Verwendungsrisikos auf die Vermieterin nicht, und zwar auch nicht unter dem Gesichtspunkt der *Störung der Geschäftsgrundlage* (§ 313 Abs. 3 Satz 2 BGB), falls dieser Aspekt nicht ohnehin neben den speziellen mietrechtliche Kündigungsgründen des § 543 BGB von vornherein ausscheidet.¹⁰

3) *Kein Recht zur außerordentlichen Kündigung wegen überhöhter Miete (§ 138 BGB)*

Auch die erheblich (um 112%) über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Kaltmiete von 10,62 €/m² rechtfertigt eine außerordentliche Kündigung unter dem Gesichtspunkt eines wucherähnlichen Geschäfts i.S.d. § 138 Abs. 1 BGB nicht; denn *maßgebend* ist insoweit nicht die übliche Wohnraummiete, sondern *die Miete für vergleichbare Unterkünfte zur Abdeckung des Wohnbedarfs von Flüchtlingen* - zumal die Mieterin selbst die Miethöhe kalkuliert und

⁷ Rn. 24 unter Hinweis auf Schmidt-Futterer/*Blank*, Mietrecht, 14. Aufl., § 549 Rn. 25 u. § 578 Rn. 20f

⁸ Rn. 25

⁹ Rn. 28

¹⁰ Rn. 32 ff, 37

sich hierbei an den Leistungen orientiert hatte, die sie als Fördermittel nach dem Asylbewerberleistungsgesetz zu erwarten hatte.¹¹

Leitsätze:

1. *Ein Mietvertrag, den eine Gemeinde abgeschlossen hat, um in dem Mietobjekt ihr zugewiesene Flüchtlinge unterbringen zu können, ist unbeschadet seiner Bezeichnung kein Wohnraummietvertrag i.S.v. § 549 Abs. 1 BGB (...)*
2. *Eine in diesem Vertrag enthaltene formularmäßige Klausel, mit der für beide Mietvertragsparteien das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen wird, ist nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.*

Anmerkungen:

Das Urteil vom 23. Oktober 2019 betrifft zweifellos keinen alltäglichen Fall aus dem Bereich des Mietrechts, aber es erörtert und klärt eine Reihe wichtiger Rechtsfragen; nicht umsonst hat der XII. Senat die Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehen, die nur bei Grundsatzentscheidungen von besonderer Bedeutung üblich ist.

Wichtig ist die Entscheidung zunächst, weil sie einen fast „historischen“ Fall betrifft. Die Flüchtlingswelle vom September 2015 hat die Bevölkerung und die Politik der Bundesrepublik aufgewühlt wie wenige Ereignisse davor und danach. Welche Konsequenzen bis hinein in die kommunale und mietrechtliche Ebene die damaligen Vorgänge haben, konnte sich damals wohl niemand vorstellen. Die vorliegende Entscheidung des XII. Senats macht jedoch die Probleme aus der Sicht des Mietrechts recht deutlich.

1) *Abgrenzung Wohnraummietverhältnisse - allgemeine Mietverhältnisse*

Eine wichtige Weichenstellung nimmt der Senat im Zusammenhang mit der Prüfung des Kündigungsverzichts (§ 4 des Mietvertrages) vor, falls es sich dabei um eine formularmäßige Vereinbarung handeln sollte, was nach den tatrichterlichen Feststellungen nicht einwandfrei zu beantworten ist.¹²

Die in diesem Zusammenhang zitierte Rechtsprechung des VIII. Senats zur *zeitlichen Begrenzung eines formularmäßigen Kündigungsverzichts* auf vier Jahre für den Bereich der *Wohnraummiete* hat der VIII. Senat in Anlehnung an die besondere Bestimmung des § 557a Abs. 3 BGB zur Möglichkeit eines Ausschlusses des Kündigungsrechts des Mieters für höchstens vier Jahre bei der Staffelmiete entwickelt und dabei vor allem das heute i.d.R. bestehende Mobilitätsinteresse des Wohnungsmieters berücksichtigt, das auch der XII. Senat bei der Prüfung der Rechtsnatur des konkreten Mietverhältnisses betont. Dass das hier

¹¹ Rn. 38 ff

¹² Rn. 16

zu beurteilende konkrete Mietverhältnis keine Wohnraummiete zum Gegenstand hat, sondern als allgemeines Mietverhältnis einzuordnen ist, hat der XII. Senat mit der eingehenden und überzeugenden Begründung bejaht, *Wohnraummiete* liege vor, *wenn die Räume dem Mieter zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse und/oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen*, was hier gerade nicht der Fall war.¹³ Der Umstand, dass der Mieter die Räume Dritten zu Wohnzwecken zur Verfügung stellen will, ist also unerheblich.

2) *Kündigungsverzicht und Abstimmung zwischen den Mietrechts-Senaten*

Die umfangreichen Ausführungen des Urteils vom 23. Oktober 2019 zum Kündigungsverzicht sind unter zwei Gesichtspunkten bemerkenswert:

a) *Übereinstimmung mit der einschlägigen Rechtsprechung des für die Wohnraummiete zuständigen VIII. Senats*

In seinen Ausführungen zum Kündigungsausschluss schließt sich der XII. Senat vorbehaltlos der gefestigten und umfangreichen einschlägigen Rechtsprechung des VIII. Senats an¹⁴ - ein geradezu klassisches Beispiel für die Abstimmung zwischen den beiden Mietrechtssenaten in der Praxis, wenn es - wie hier - Berührungspunkte in wichtigen Rechtsfragen gibt.

b) *Individualeller und formularmäßiger Kündigungsverzicht*

Die Unterscheidung ist, wie erwähnt, ausschlaggebend für Wirksamkeit des vereinbarten Kündigungsausschlusses. Falls es sich hier um ein Wohnraummietverhältnis handeln würde (was der XII. Senat zu Recht verneint hat), wäre die Klausel über einen Kündigungsausschluss für die Dauer von mehr als vier Jahren (hier: 60 Monate) nach der Rechtsprechung des VIII. Senats nur wirksam, wenn sie im Einzelnen ausgehandelt worden wäre (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB - Individualvereinbarung). In einem solchen Fall ist - in den Grenzen des § 138 BGB - sogar ein dauerhafter Kündigungsausschluss unbedenklich.¹⁵

Hinweis: *Weitere Grundsätze für den Kündigungsverzicht - Rechtsprechung des VIII. Senats*

- Ein *formularmäßiger Kündigungsverzicht* kann, wie erwähnt, bis zu *höchstens vier Jahren ab dem Datum der Verzichtsvereinbarung* vereinbart werden; Voraussetzung ist außerdem, dass der Verzicht gleichermaßen *für beide Seiten* – Mieter und Vermieter – gilt;¹⁶

¹³ Rn. 21-ff

¹⁴ Rn. 17, 19, 21

¹⁵ Rn. 17 unter Bezugnahme auf den Beschluss des VIII. Senats vom 8. Mai 2018 - VIII ZR 200/17, WuM 2018, 347 = Grundeigentum 2018, 820 = NJW-RR 2018, 843 = NZM 2018, 556 = ZMR 2018, 745

¹⁶ Urteil vom 30. Juni 2004 - VIII ZR 379/03, WuM 2004, 542 = Grundeigentum 2004, 1166 = NJW 2004, 3117 = NZM 2004, 733 = ZMR 2004, 802; Urteil vom 6. April 2005 – VIII ZR 27/04, WuM 2205,346 = NJW 2005, 1574 = Grundeigentum 2005, 606 = ZMR 2005, 443 = NZM 2005, 419; Urteil v. 23. Oktober 2019 - XII ZR 125/18

- wird die *Höchstfrist überschritten*, ist eine *formularmäßige Vereinbarung insgesamt* – und nicht nur hinsichtlich des vier Jahre überschreitenden Zeitraums – *unwirksam* (Verbot der geltungserhaltenden Reduktion);¹⁷
- bei vereinbarter *Staffelmiete* ist nach der eindeutigen Bestimmung des § 557a Abs. 3 Satz 1 BGB auch ein *formularmäßiger einseitiger* Kündigungsverzicht für einen Zeitraum *bis zu vier Jahren* zulässig¹⁸; handelt es sich bei dem Kündigungsverzicht um eine *Individualvereinbarung* für einen Zeitraum von *mehr als vier Jahren*, ist der Verzicht wegen der zwingenden Vierjahres-Grenze des § 557a Abs. 3 Satz 1 BGB (nicht insgesamt wie bei einer Formulklausel, sondern nur) *hinsichtlich der „Überlänge“ unwirksam* (§ 557a Abs.5 BGB).
- *Sämtliche Fristen sind taggenau ab dem Datum der konkreten der Vereinbarung, i.d.R. also des Mietvertrages*, zu berechnen.¹⁹ Wird beispielsweise am 10. Mai 2016 ein Kündigungsverzicht für die Dauer von vier Jahren vereinbart, so läuft die Frist am 9. Mai 2020 ab, die Kündigung ist somit erstmals zum 10. Mai 2020 möglich.²⁰ Aus praktischen Gründen kann es sich jedoch empfehlen, die 4-Jahresfrist nicht voll auszunutzen, sondern entsprechend der allgemeinen Regel des § 573c Abs.1 Satz 1 BGB die erstmalige Kündigungsmöglichkeit zum Ende des vorletzten Monats der Bindungsfrist zu vereinbaren.
- Der Kündigungsverzicht gilt i.Zw. *nur für die ordentliche Kündigung*.

3) Die neue Regelung des § 578 Abs. 3 BGB: Wohnraumtypischer Kündigungsschutz bei der Anmietung von Räumen zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf

Seine Erwägungen zur rechtlichen Einordnung des Mietverhältnisses rundet der XII. Senat u.a. mit einem Hinweis auf die neue, für nach dem 31. Dezember 2018 abgeschlossene Mietverträge geltende Bestimmung des § 578 Abs. 3 BGB ab.

§ 578 BGB betrifft *Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume*. Sein Absatz 3 regelt des Näheren Mietverträge über Räume, die von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen. In diesen Fällen ist eine *Vielzahl von Mieterschutzbestimmungen des Wohnraummietrechts entsprechend anwendbar*. Dieser Verweisung bedurfte es nur deshalb, weil das *Verhältnis zwischen Vermieter und*

¹⁷ Urteil vom 25. Januar 2006 – VIII ZR 3/05, Grundeigentum 2006, 247 = WuM 2006, 152 = NJW 2006, 1059 = NZM 2006, 254 = ZMR 2006, 270; anders noch zu § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG: BGH, Urteil vom 29. Juni 2005 – VIII ZR 344/04, WuM 2005, 519

¹⁸ Urteil vom 23. November 2005 – VIII ZR 154/04, WuM 2006, 97 = Grundeigentum 2006, 250 = NJW 2006, 1056 = NZM 2006, 256 = ZMR 2006, 262; Urteil vom 12. November 2008 – VIII ZR 270/07, Grundeigentum 2009, 45 = NJW 2009, 353 = WuM 2009, 45 = NZM 2009, 80

¹⁹ Urteil vom 3. Mai 2006 – VIII ZR 243/05, WuM 2006, 385 = Grundeigentum 2006, 904 = NZM 2006, 579 = NJW-RR 2006, 1236

²⁰ Urteil vom 3. Mai 2006 aaO, unter II A 1 a) (juris-Rn. 13)

Hauptmieter nicht als Wohnraummietverhältnis anzusehen ist.²¹ Auch wenn der hier zu beurteilende Mietvertrag bereits im Jahr 2016 abgeschlossen wurde, ist dieser Hintergrund ein zusätzliches Argument für seine *Qualifizierung als allgemeines Mietverhältnis*.

Auswirkungen für die Praxis

Für die Praxis ist das Urteil vom 23. Oktober 2019 vor allem wegen der Klärung der Rechtsnatur eines derartigen Mietvertrages für den Wohnbedarf Dritter von Bedeutung; die umfangreiche, gut nachvollziehbare Begründung überzeugt in jeder Hinsicht.

1) *Höchstrichterliche Klärung der Rechtsnatur der in § 578 Abs. 3 BGB genannten Mietverhältnisse*

Dass die Flüchtlingszahlen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen sind, mindert die Bedeutung der Entscheidung nicht; denn sie ist ohne weiteres übertragbar auf *andere Mietverhältnisse, die den Kriterien des § 578 Abs. 3 BGB - Versorgung von Personen mit dringendem Wohnbedarf durch die genannten Mieter (juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege) - entsprechen*; dann allerdings führen die dort genannten umfangreichen Verweisungen auf die speziellen Mieterschutzbestimmungen des Wohnraummietrechts im Ergebnis zu einer weitgehenden Angleichung an das „eigentliche“ Wohnraummietrecht.

2) *Ähnliche Mietverhältnisse für Wohnzwecke*

Die Grundsätze dieser Entscheidung lassen sich darüber hinaus beispielsweise auch auf Mietverhältnisse übertragen, die ein *Arbeitgeber für die Unterbringung seiner Mitarbeiter* mit einem „externen“ Vermieter eingeht. Auch sie sind als *allgemeine Mietverhältnisse* zu qualifizieren. Die besondere „Schutzvorschrift“ des § 578 Abs. 3 BGB ist in solchen Fällen naturgemäß nicht anwendbar.

²¹ Urteil vom 23. Oktober 2019 aaO, Rn. 24