


Gericht:	KG Berlin 8. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	18.09.2024
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	8 U 40/24
ECLI:	ECLI:DE:KG:2024:0918.8U40.24.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 133 BGB, § 157 BGB, § 275 Abs 1 BGB, § 546 Abs 1 BGB, § 549 Abs 1 BGB ... mehr

Anwendbarkeit des Wohnraummietrechts auf Verträge mit juristischen Personen

Orientierungssatz

1. Für die Einordnung eines Mietverhältnisses als Wohnraummietverhältnis ist nicht die Bezeichnung des Vertrags durch die Vertragsparteien oder ein etwaiger Wille der Beteiligten entscheidend, sondern der Zweck, den der Mieter nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien mit der Anmietung vertragsgemäß verfolgt (Anschluss BGH, Urteil vom 13. Januar 2021 - VIII ZR 66/19).(Rn.9)
2. Danach liegt Wohnraumiete (nur) dann vor, wenn die Räume dem Mieter vertragsgemäß zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse und/oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen (Anschluss BGH, Urteil vom 23. Oktober 2019 - XII ZR 125/18). Dementsprechend ist das Wohnraummietrecht auf Verträge mit juristischen Personen nicht anwendbar. Das gilt auch dann, wenn die anmietende Gesellschaft die Räume ihrem Geschäftsführer zu Wohnzwecken überlässt.(Rn.10)

Verfahrensgang

vorgehend KG Berlin, 17. Juli 2024, 8 U 40/24
vorgehend LG Berlin II, 6. März 2024, 37 O 219/23

Tenor

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Berlin II vom 06.03.2024, Aktenzeichen 37 O 219/23, wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts Berlin II ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. In Abänderung der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung wird der Streitwert für beide Instanzen auf jeweils 6.708,24 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Berlin II vom 06.03.2024, Aktenzeichen 37 O 219/23, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auf-

fassung des Senats das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

2 Zur Begründung wird auf den vorausgegangenen Hinweis des Senats Bezug genommen, der folgenden Inhalt hat:

3 „I.

4 Zu Recht ist das Landgericht zu dem Ergebnis gelangt, dass der Klägerin gegen die Beklagte gemäß § 546 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Mieträume sowie ein Anspruch auf Auskunftserteilung zu den Nutzern der Mieträume zusteht.

1.

5 Die Rüge der sachlichen Zuständigkeit des Landgerichts geht ins Leere. Gemäß § 513 Abs. 2 ZPO kann die Berufung nicht darauf gestützt werden, dass sich das erstinstanzliche Gericht zu Unrecht für zuständig gehalten hat (vgl. Heßler in: Zöller, Zivilprozessordnung, 35. Auflage 2024, § 513 ZPO, Rn. 6).

2.

6 Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis ist spätestens durch die in der Klageschrift erklärte ordentliche Kündigung, die der Beklagten nach dem unwidersprochenen Vortrag der Klägerin im Schriftsatz vom 14.11.2023 am 31.03.2023 im Parteibetrieb zugestellt worden ist, zum 30.09.2023 wirksam beendet worden (§ 580 a Abs. 2 BGB), so dass es auf die Frage, ob die in Ziffer 2.1 des Vertrags geregelte Befristung des Mietvertrags von den Wirksamkeitsvoraussetzungen des § 575 BGB und insbesondere dem tatsächlichen Eintritt der im Vertrag aufgelisteten Befristungsgründe abhängig war und deshalb schon am 30.09.2022 wegen Fristablaufs geendet hat, nicht mehr ankommt.

7 Entgegen der Auffassung der Beklagten finden auf den streitgegenständlichen Vertrag die Kündigungsschutzvorschriften der §§ 573 ff. BGB keine Anwendung; die Klägerin benötigte deshalb weder einen berechtigten Grund zur Kündigung nach § 573 BGB noch stand der Beklagten aus Härtegründen ein Recht zum Widerspruch gegen die Vertragsbeendigung nach § 574 BGB zu.

a.

8 Das Landgericht hat zu Recht angenommen, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Mietverhältnis nicht um ein Wohnraummietverhältnis im Sinne des § 549 Abs. 1 BGB handelt, sondern um ein Mietverhältnis über andere Räume gemäß § 578 Abs. 2 BGB.

9 Entscheidend für die Einordnung eines Mietverhältnisses als Wohnraummietverhältnis im Sinne des § 549 Abs. 1 BGB ist nicht die Bezeichnung des Vertrags durch die Vertragsparteien oder ein etwaiger Wille der Beteiligten, sondern der Zweck, den der Mieter nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien mit der Anmie-

tung vertragsgemäß verfolgt (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 16. Juli 2008 – VIII ZR 282/07 –, Rn. 11, juris; Urteile vom 23. Oktober 2019 – XII ZR 125/18 –, BGHZ 223, 290, Rn. 21; vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 66/19 –, Rn. 23, juris, und vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 58/20 –, Rn. 18, juris; Schmidt-Futterer/Fervers, 16. Aufl. 2024, BGB vor § 535, Rn. 15, beck-online m.w.N.).

- 10 Wohnraummiete liegt danach (nur) vor, wenn die Räume dem Mieter vertragsgemäß zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse und/oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen (vgl. BGH, Urteil vom 23. Oktober 2019 – XII ZR 125/18 –, a.a.O.; Schmidt-Futterer/Fervers, a.a.O.). Ob die vermieteten Räume tatsächlich zum Wohnen geeignet und letztlich auch (von Dritten) zu Wohnzwecken genutzt werden, spielt dagegen für die Einordnung als Wohnraummietverhältnis keine Rolle.
- 11 Welchen Zweck die Parteien des jeweiligen Vertragsverhältnisses verfolgen, ist durch Auslegung (§§ 133, 157 BGB) der vertraglichen Vereinbarungen zu ermitteln (vgl. BGH, Urteil vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 58/20 –, Rn. 19, juris). Ist die Vertragspartei auf Mieterseite – wie im vorliegenden Fall – eine juristische Person, bedarf es jedoch in der Regel schon keiner weitergehenden Auslegung des Vertrages, weil eine juristische Person schon begrifflich weder selbst wohnen noch nahe Angehörige haben kann, so dass auch der Vertragszweck nicht auf die Erfüllung eigener Wohnbedürfnisse gerichtet sein kann (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 16. Juli 2008 – VIII ZR 282/07 –, Rn. 12, juris; Schmidt-Futterer/Fervers, a.a.O., Rn. 16, beck-online; Schmidt-Futterer/Streyll, a.a.O., § 580a Rn. 13). Dies gilt selbst dann, wenn eine GmbH Räume anmietet, um diese ihrem eigenen Geschäftsführer als Wohnräume zu überlassen (vgl. BGH, a.a.O.).
- 12 Dieses Ergebnis entspricht der ständigen Rechtsprechung des BGH seit der Entscheidung vom 11.02.1981 zum Az. VIII ZR 323/79. Dort hat der BGH den bis dahin in Rechtsprechung und Literatur noch bestehenden Streit (vgl. die Nachweise im zitierten Urteil in Rn. 9 ff. bei juris), ob sich die Einordnung eines Mietverhältnisses als Wohnraummietverhältnis im Sinne des § 549 BGB danach richtet, wie der Mieter selbst die Räume nach dem Willen der Vertragsteile nutzt, oder ob – wie auch die Beklagte meint – darauf abzustellen ist, welcher Nutzung die Räume letztlich zugeführt werden sollen, in Anlehnung an die Entscheidung des RG vom 7. März 1928 zum Az. VIII 37/29 (RGZ 124, 4) dahin entschieden, dass es allein auf den beabsichtigten vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters als Vertragspartner ankommt und darauf, ob er persönlich die Räume für seine eigenen Wohnbedürfnisse (oder die seiner engen Angehörigen) nutzen will, mit der Folge, dass „ein Mietvertrag, nach dem nicht der Mieter, sondern Bedienstete des Mieters zur Nutzung der Räume als Wohnung berechtigt sind, nicht als Wohnungsmietvertrag bezeichnet werden kann“. Denn der Vertragszweck für den Mieter bestehe in einem solchen Fall darin, Räume für seine Angestellten zur Verfügung zu haben, um damit seinem Geschäftsbetrieb zu dienen, und sei somit für ihn selbst rein wirtschaftlicher Natur (vgl. BGH, Urteil vom 11. Februar 1981 – VIII ZR 323/79 –, Rn. 12 f., juris; vgl. auch Rechtsentscheid in Mietsachen vom 21. April 1982 – VIII ARZ 16/81 –, BGHZ 84, 90-101, Rn. 13).
- 13 Gewichtige neue Argumente gegen diese seitdem in ständiger Rechtsprechung vertretene Ansicht, der sich auch die Literatur weitgehend angeschlossen hat, trägt die Beklagte mit der Berufung nicht vor, zumal diese Auffassung jedenfalls seit der Einführung des § 578 Abs. 3 BGB auch nicht mehr dem Willen des Gesetzgebers ent-

sprechen dürfte, weil es der dort für bestimmte „Hauptmietverträge“ angeordneten Geltung des sozialen Mietrechts nicht bedürfte, wenn die „Weiterüberlassungsfälle“ bereits von § 549 Abs. 1 BGB erfasst wären (vgl. Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, a.a.O., § 549 Rn. 8; MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, BGB § 565 Rn. 1).

- 14 Die von der Beklagten zur Unterstützung ihrer Auffassung zitierte Formulierung des BGH aus der Entscheidung vom 17.01.2018 zum Az. VIII ZR 241/16, wonach der Endmieter „in gleicher Weise Kündigungsschutz genießen sollte, als wenn er direkt vom Eigentümer gemietet hätte“ (Rn. 29 nach juris), bezog sich gerade nicht auf die Einordnung des Hauptmietvertrags, sondern auf die Frage der Anwendbarkeit der Schutzvorschrift des § 565 BGB, nachdem das Hauptmietverhältnis dort wirksam gemäß § 580 a Abs. 2 BGB gekündigt worden war.
- 15 Entgegen der Auffassung der Beklagten ist die Frage, ob die – für den Fall einer gewerblichen Zwischenvermietung zum Schutz der tatsächlichen Wohnungsnutzer eingeführte – Vorschrift des § 565 BGB zur Anwendung kommt, für die Einordnung des Mietverhältnisses nicht erheblich, da die Vorschrift schon nach ihrem Tatbestand nicht alle Fälle einer Weiterüberlassung erfasst (zum Beispiel bei fehlender Gewinnerzielungsabsicht oder fehlendem eigenem wirtschaftlichen Interesse des Hauptmieters hinsichtlich der Weiterüberlassung, vgl. BGH, Urteil vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 311/14 –, Rn. 22, juris). Anders als die Beklagte meint, zielt der Regelungszweck des § 565 BGB nicht darauf ab, jeden Wohnungsmieter in Weitervermietungsfällen gegenüber dem Hauptvermieter zu schützen, sondern nur in besonderen Konstellationen, die dadurch gekennzeichnet sind, dass der Eigentümer im eigenen Interesse einen Zwischenmieter einschaltet, der mit der Weitervermietung zu Wohnzwecken wiederum eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt (BGH, Urteil vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 311/14 –, Rn. 24, juris; Urteil vom 17. Januar 2018 – VIII ZR 241/16 –, Rn. 21, juris).
- b.
- 16 Entgegen dem Berufungsvorbringen der Beklagten kann auch nicht festgestellt werden, dass die Beklagte und die Voreigentümerin als ursprüngliche Vermieterin die Anwendung der Mieterschutzvorschriften der §§ 573 ff. BGB oder sogar des gesamten Wohnraummietrechts auf den Vertrag rechtsgeschäftlich vereinbart hätten.
- 17 Zwar weist die Beklagte zu Recht darauf hin, dass die Geltung von Wohnraummietrecht oder auch nur einzelner Mieterschutzvorschriften im Einzelfall - gegebenenfalls auch stillschweigend - von den Vertragsparteien des Gewerbemietverhältnisses vereinbart werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 13. Februar 1985 – VIII ZR 36/84, NJW 1985, 1772; s.a. Senat, Urteile vom 8. Dezember 2014 – 8 U 117/14, GE 2016, 257, juris Rn. 21, und vom 27. August 2015 – 8 U 192/14, MDR 2015, 1288, Rn. 30 bei juris mwN).
- 18 Ein darauf gerichteter übereinstimmender Wille der (ursprünglichen) Vertragsparteien ist jedoch weder den Regelungen des Vertrages, noch den sonstigen Umständen zu entnehmen.
- 19 Eine ausdrückliche Erklärung, dass die (ursprünglichen) Parteien des Mietvertrags den gesamten Vertrag entgegen der gesetzlichen Wertung dem Wohnraummietrecht unterstellen wollten oder jedenfalls die Regelungen des besonderen gesetzli-

chen Kündigungsschutzes für Wohnraummieter zur Anwendung kommen sollten, ist dem Vertrag nicht zu entnehmen. Zu den Voraussetzungen für eine vermietetseitige Kündigung verhält sich der Vertrag nicht; auch die in Ziffer 3 geregelte Kündigungsfrist für den Mieter entspricht zwar inhaltlich der in § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB für den Wohnraummieter geregelten gesetzlichen Kündigungsfrist, nimmt die Norm selbst jedoch gerade nicht in Bezug.

- 20 Entgegen der Auffassung der Beklagten ist der Vertragsurkunde oder den sonstigen Umständen auch keine entsprechende stillschweigende Übereinkunft der (ursprünglichen) Vertragsparteien zu entnehmen (§§ 133, 157 BGB).
- 21 Insbesondere ergibt sich ein solcher übereinstimmender Wille der Parteien nicht allein aus der Bezeichnung des Vertrags, der Anlehnung mehrerer vertraglicher Vereinbarungen an die gesetzlichen Regelungen für Wohnraum oder der Verwendung eines Vertragsvordrucks „für Mietverhältnisse über Wohnraum“.
- 22 Erforderlich wäre vielmehr das Zutagetreten einer bewussten Einigung der (ursprünglichen) Vertragsparteien, dass der Vertrag entgegen der gesetzlichen Wertung dem Wohnraummietrecht unterfallen soll. Denn konkludente Willenserklärungen setzen das Bewusstsein voraus, dass eine Willenserklärung überhaupt möglicherweise erforderlich ist, hier also das Bewusstsein der ursprünglichen Vertragsparteien, dass auf den Vertrag nach der gesetzlichen Wertung grundsätzlich Geschäftsraummietrecht Anwendung findet und dass es deshalb für die Geltung einzelner Mieterschutzvorschriften oder des Wohnraummietrechts insgesamt einer besonderen Vereinbarung bedurfte (vgl. Senat, Urteil vom 8. Dezember 2014 – 8 U 117/14, GE 2016, 257, juris Rn. 25).
- 23 Ein solches übereinstimmendes Bewusstsein der (ursprünglichen) Vertragsparteien ist jedoch weder ersichtlich noch vorgetragen.
- 24 Insbesondere kann ein solches Bewusstsein nicht der - kommentarlosen - Verwendung eines Vordrucks für Wohnraummietverträge mit den entsprechenden, dem Wohnraummietrecht entlehnten Regelungen (Kündigungsfristen für den Mieter entsprechend § 573 c BGB, Regelungen zur Tierhaltung, Kautions etc.) entnommen werden, da dies auch darauf zurückzuführen sein kann, dass nach dem übereinstimmenden Verständnis der Parteien für die vermieteten Räume im Ergebnis eine Nutzung als Wohnraum vorgesehen war und sich die Parteien über das anwendbare Recht im Übrigen schlicht keine Gedanken gemacht haben oder dass sie sogar - wie die Beklagte der Bezugnahme auf die Vorschrift des § 575 BGB und der Auflistung entsprechender Gründe für die Befristung sowie den weiteren im Vertrag zitierten Normen aus dem Wohnraummietrecht entnehmen zu können meint - irrtümlich davon ausgegangen sind, dass der Vertrag dem Wohnraummietrecht unterliegt. In diesem Fall hätte ihnen aber das Bewusstsein gerade gefehlt, mit der Verwendung eines Vordrucks für Mietverhältnisse über Wohnraum eine rechtlich relevante Willenserklärung zum anwendbaren Recht abzugeben. Denn die bloße stillschweigende Billigung einer von beiden Parteien irrtümlich als vorgegeben angenommenen Rechtslage kann einen tatsächlich erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willen zur Anwendung der irrtümlich für anwendbar gehaltenen Regelungen und dessen Erklärung nicht ersetzen (vgl. BGH, Urteil vom 10. Mai 1968 – V ZR 221/64 –, Rn. 25, juris).

- 25 Vor dem Hintergrund, dass vor allem die Anwendung der Kündigungsschutzregelungen des Wohnraummietrechts für die Klägerin bzw. die Voreigentümerin als Vermieterin erheblich nachteiliger ist als die Anwendung von Geschäftsraummietrecht (vgl. BGH, Urteil vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 58/20 –, Rn. 25 - 29, juris; Urteil vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 66/19 –, Rn. 31 - 35, juris), konnte und durfte die Beklagte, selbst wenn ihr – was sie selbst allerdings gar nicht geltend macht – bei Abschluss des Vertrags bewusst gewesen wäre, dass der Vertrag nach der gesetzlichen Wertung dem Mietrecht für Geschäftsräume unterstehen würde, ohne das Hinzutreten weiterer Anhaltspunkte oder Erklärungen allein die Verwendung eines Vertragsmusters für Wohnraummietverträge nach den Grundsätzen des Erklärungsempfängerhorizonts (vgl. Ellenberger in: Grüneberg, 83. Aufl. 2024, § 133 BGB Rn. 8 ff. m.w.Nachw.) jedenfalls nicht dahin verstehen, dass die Klägerin bzw. die Voreigentümerin damit von sich aus und ohne jegliche Forderung seitens der Beklagten ein ihren eigenen Interessen diametral entgegen laufendes „Angebot“ abgeben wollte, von dem anwendbaren Gewerberaummietrecht abzuweichen, zumal der Voreigentümerin als Vermieterin ja offenkundig daran gelegen war, sich von dem Vertrag in absehbarer Zeit wieder lösen zu können, wie Ziffer 2.1 des Vertrags zeigt. Die Berücksichtigung der vermierterseitigen Interessen bei der Frage, wie die Beklagte das Verhalten der Voreigentümerin bei Vertragsschluss verstehen durfte, stellt auch keine einseitige Interessenberücksichtigung dar, zumal die Beklagte ihrerseits nicht vorgetragen hat, aufgrund welcher besonderen – über die gesetzlichen Wertungen hinausgehenden – Interessenlage die Vertragsparteien hier den Vertrag – stillschweigend – zu ihren Gunsten dem Wohnraummietrecht hätten unterstellen wollen.
- 26 Entgegen der Auffassung der Beklagten steht dieser Auslegung der vertraglichen Vereinbarung das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) nicht entgegen. Denn die Anmietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung oder -überlassung als Wohnraum stellt schon keine Zweckentfremdung im Sinne des § 2 Abs. 1 ZwVbG dar, auch wenn der Hauptmietvertrag nicht den Vorschriften des Wohnungsmietrechts unterliegt. Vielmehr ist im Rahmen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes allein die tatsächliche Wohnnutzung entscheidend (vgl. Bub/Treier MietR-HdB, Kapitel II. Abschluss, Inhalt und Änderung des Mietvertrages Rn. 42, beck-online, m.w.Nachw.).
- 2.
- 27 Der Beklagten ist die Räumung der streitgegenständlichen Wohnung auch nicht deshalb gemäß § 275 Abs. 1 BGB unmöglich, weil die Klägerin gemäß § 565 BGB ab dem Zeitpunkt der wirksamen Beendigung des Mietverhältnisses mit der Beklagten als Vermieterin in deren Überlassungsverhältnis mit den Nutzern der Wohnung eingetreten wäre und diese daher nach wie vor zum Besitz und zur Nutzung berechtigt wären, ohne dass die Beklagte darauf Einfluss hätte (vgl. BGH, Urteil vom 30. Oktober 2013 – XII ZR 113/12 –, BGHZ 198, 337-346, Rn. 27).
- 28 Mangels näheren Vortrags der Beklagten zu Art und Ausgestaltung des Wohnraumüberlassungsverhältnisses mit ihren Arbeitnehmern ist eine Prüfung der Voraussetzungen des § 565 BGB, für deren Vorliegen die Beklagte die Darlegungs- und Beweislast trägt, schon nicht möglich.

- 29 Die Einlassung der Beklagten, dass ihr die Arbeitnehmer für die Überlassung der Wohnräume kein Entgelt zahlen, sondern die Überlassung als Sachleistung mit dem Lohn verrechnet wird, spricht jedoch dafür, dass die Beklagte die streitgegenständliche Wohnung ihren Arbeitnehmern gerade nicht im Rahmen eines eigenständigen (Unter-)Mietvertrags überlassen hat (wozu sie im Übrigen ausweislich des Mietvertrags auch die Erlaubnis der Vermieterin hätte einholen müssen), sondern lediglich als Teil der Gegenleistung aus dem Dienstvertrag ohne gesonderten Mietvertrag (vgl. zur Unterscheidung Schmidt-Futterer, BGB vor § 576 Rn. 2a, beck-online; Drasdo, WuM 2019, 609; Bruns, NZM 2014, 535, beck-online; LAG Köln, Urteil vom 4. März 2008 – 11 Sa 582/07 –, Rn. 35, juris).
- 30 Zwar weist die Beklagte zu Recht darauf hin, dass für die Anwendung des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB im Hinblick auf das Zwischenmietverhältnis ein eigenes wirtschaftliches Interesse des Zwischenmieters ausreicht, auch wenn es nicht auf eine Gewinnerzielung aus der Vermietung an sich gerichtet ist (vgl. BGH, Urteil vom 17. Januar 2018 – VIII ZR 241/16 –, Rn. 24 - 27, juris).
- 31 In jedem Fall setzt die Anwendung von § 565 BGB aber, wie das Landgericht zu Recht festgestellt hat, neben dem Zwischenmietvertrag, der ein auf gewerbliche Weitervermietung gerichteter Mietvertrag sein muss, einen Wohnraummietvertrag mit dem Endnutzer voraus, dessen Durchführung unabhängig vom Bestand des Zwischenmietvertrages durch § 565 BGB gewährleistet werden soll (vgl. Schmidt-Futterer/Streyl, 16. Aufl. 2024, BGB § 565 Rn. 8), während die Vorschrift nicht eingreift, wenn die Überlassung an den Dritten zwar zu Wohnzwecken erfolgt, aber nicht durch einen Wohnraummietvertrag, sondern etwa unentgeltlich (Leihe, Unterhaltungspflicht etc), weil es dann an einer Weitervermietung fehlt (vgl. Schmidt-Futterer/Streyl, 16. Aufl. 2024, BGB § 565 Rn. 14). Wesentliches Merkmal des Mietvertrags ist dabei die Überlassung der Mietsache gegen Entrichtung der vereinbarten Miete (vgl. BeckOGK/Först, 1.1.2024, BGB § 565 Rn. 18).
- 32 Eine Anwendung auf Verträge über Dienstwohnungen scheidet daher in der Regel schon deswegen aus, weil diese Verträge in erster Linie Dienstverträge sind (vgl. Staudinger/Volker Emmerich (2021) BGB § 566, Rn. 24), auf die das Mietrecht allenfalls analog anwendbar sein kann (vgl. Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 535 Rn. 13). Ferner kommt die Vorschrift des § 565 BGB nur zur Anwendung, wenn der Vertrag zwischen dem Endnutzer und dem Zwischen(ver)mieter dem Kündigungsschutz des Wohnraummietrechts unterliegt (vgl. Eisenhardt in: Lützenkirchen, Anwalts-Handbuch Mietrecht, 6. Aufl. 2018, Beendigung des Mietvertrags, Rn. 398; Gaedtke in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 565 BGB (Stand: 17.06.2024), Rn. 13; BGH, Beschluss vom 3. Februar 1999 – XII ZR 308/96 –, Rn. 2, juris). Ist dem Arbeitnehmer eine Werkdienstwohnung überlassen worden, richtet sich die Beendigung der Wohnraumüberlassung während des bestehenden Arbeitsverhältnisses jedoch ausschließlich nach arbeitsrechtlichen Bestimmungen. Die Vorschrift des § 576 b Abs. 1 BGB, zu deren Tatbestandsvoraussetzungen ebenfalls keinerlei Vortrag vorliegt, fände erst Anwendung, wenn das Arbeitsverhältnis bereits beendet ist und der Arbeitnehmer die Werkdienstwohnung noch bewohnt (vgl. Landesarbeitsgericht Köln, Urteil vom 4. März 2008 – 11 Sa 582/07 –, Rn. 36, juris, m.w.N.)

- 33 Aufgrund welcher konkreten vertraglichen Regelungen die Beklagte gegenüber ihren Arbeitnehmern an „das Wohnraummietrecht“ gebunden ist, wie sie lediglich pauschal behauptet, ist jedoch weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.
- 34 Spätestens seit den Ausführungen des Landgerichts in der mündlichen Verhandlung war der Beklagten bekannt, dass die Anwendung der Vorschrift relevant werden könnte, so dass sie gehalten gewesen wäre, spätestens mit der Berufungsbegründung näher zu den Voraussetzungen des § 565 BGB vorzutragen.
- 35 Anders als die Beklagte meint, erfolgt ein Eintritt in das Mietverhältnis mit dem Endnutzer bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 565 BGB auch von Gesetzes wegen, ohne dass es einer Erklärung oder Zustimmung des Endnutzers bedarf (vgl. Staudinger/Volker Emmerich (2021) BGB § 565, Rn. 13; Grüneberg/Weidenkaff, BGB 83. Aufl. 2024, § 565 Rn. 5), so dass nicht ersichtlich ist, in welcher Hinsicht hier ein Hinweis des erstinstanzlichen Gerichts für die Vornahme irgendwelcher Erklärungen von Relevanz gewesen wäre.
- 3.
- 36 Gegen die Verurteilung zur Auskunft über die Nutzer der streitgegenständlichen Wohnung hat die Beklagte in ihrer Berufung keine von der Begründetheit des Räumungsanspruchs unabhängigen Einwände vorgebracht; solche sind auch nicht ersichtlich.
- 4.
- 37 Gründe, eine mündliche Verhandlung durchzuführen und die Revision zuzulassen, bestehen nicht. Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Wie dargelegt, sind die grundsätzlichen Rechtsfragen in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs geklärt. Im Übrigen geht es um die Würdigung des Sachverhalts im Einzelfall. Eine divergierende Rechtsprechung anderer Oberlandesgerichte ist weder vorgetragen noch ersichtlich.
- 5.
- 38 Es ist im vorliegenden Fall auch keine mündliche Verhandlung gemäß § 522 Abs. 2 Nr. 4 ZPO deshalb geboten, weil die Begründung des Senats für die Zurückweisung der Berufung mit der Argumentation des Landgerichts teilweise nicht übereinstimmt. Entgegen der Begründung in der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses (Bundestags-Drucksache 17/6406) erfordert ein Wechsel der Begründung nicht in jedem Fall eine mündliche Berufungsverhandlung. Nach der Funktion des Verfahrens nach § 522 Abs. 2 ZPO ist eine erneute mündliche Verhandlung vielmehr nur dann geboten, wenn die Entscheidung des Berufungsgerichts auf eine umfassend neue rechtliche Würdigung gestützt wird und diese mit den Parteivertretern im schriftlichen Verfahren nicht sachgerecht erörtert werden kann (OLG Hamm, Beschluss vom 02.03.2012 - I-20 U 228/11, 20 U 228/11, recherchiert in Juris, Rz. 5; Heßler in: Zöller, ZPO, 34. Auflage 2022, § 522 Rn. 40). Das ist hier nicht der Fall.“

- 39 An dieser Beurteilung hält der Senat nach erneuter Prüfung und Beratung unter Berücksichtigung des Schriftsatzes der Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 19.08.2024 fest.
- 40 Es braucht nicht entschieden zu werden, ob die Rüge der Unzuständigkeit entgegen § 513 Abs. 2 ZPO in Fällen einer willkürlich angenommenen Zuständigkeit ausnahmsweise zuzulassen ist.
- 41 Denn angesichts der im Hinweisbeschluss zitierten Rechtsprechung des BGH zur grundsätzlichen Anwendbarkeit von Geschäftsraummiete auf Mietverträge, die auf Mieterseite von einer juristischen Person geschlossen worden sind, ist eine darauf fußende - im Einzelfall gegebenenfalls fehlerhafte - Annahme der sachlichen Zuständigkeit jedenfalls nicht willkürlich, wenn die Anwendbarkeit von Wohnraummietrecht auf den Vertrag - wie hier - nicht ausdrücklich vereinbart ist, sondern erst im Wege der Auslegung ermittelt werden muss.
- 42 Im Übrigen meint das Wort „Bestand“ in § 23 Nr. 2 a) GVG entgegen der Auffassung der Berufung Streitigkeiten über die Frage, ob überhaupt und gegebenenfalls mit welchem Inhalt ein Mietverhältnis zustande gekommen ist, ob es beendet ist etc. (vgl. Mayer in: Kissel/Mayer, 10. Aufl. 2021, GVG § 23 Rn. 28, beck-online), und nicht den Streit über die Frage, ob gerade ein Mietverhältnis über Wohnraum „besteht“.
- 43 In der Sache wiederholt die Beklagte im Wesentlichen ihre bereits erstinstanzlich und in der Berufungsbegründung aufgeführten Argumente, ohne sich mit der Bewertung des Senats und der zitierten Rechtsprechung im Hinweisbeschluss auseinanderzusetzen. Dies gilt sowohl für die grundsätzliche Anwendung von Gewerbemietrecht auf einen mit einer GmbH als Mieterin abgeschlossenen Vertrag (über Wohnräume), als auch für die Auslegung des konkreten Vertrags unter Berücksichtigung des verwendeten Vertragsformulars, der Interessen der Parteien und des Zweckentfremdungsgesetzes.
- 44 Insbesondere bleibt der Senat bei seiner Einschätzung, dass allein die Ausrichtung der vertraglich geregelten Befristung an den Vorgaben des § 575 BGB der Beklagten aus Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers nicht den erforderlichen Rechtsfolgewillen der Klägerin vermitteln konnte (vgl. BGH, Urteil vom 16. März 2021 - VI ZR 140/20 -, Rn. 14, juris; Urteil vom 16. September 2021 - IX ZR 213/20 -, Rn. 12, juris), den Vertrag auch ohne gesetzlichen Zwang insgesamt oder jedenfalls im Hinblick auf die Kündigungsschutzvorschriften der § 573 ff. BGB dem Wohnraummietrecht zu unterstellen. Der Senat verkennt nicht, dass die Vorschrift des § 575 BGB als Teil des Bestandschutzes im Wohnungsmietrecht (vgl. Weidenkaff in: Grüneberg, BGB, 83. Aufl. 2024, § 575 Rn. 1) in engem funktionalen Zusammenhang mit dem im Wohnungsmietrecht geltenden Kündigungsschutz und Befristungsverbot steht. Gleichwohl lässt diese Tatsache allein nicht den Schluss zu, dass die Klägerin deshalb auch die §§ 573 ff. BGB auf den Vertrag angewendet wissen wollte. Im Gegenteil hat die Klägerin, wie auch die Beklagte betont, im vorliegenden Fall tatsächlich große Mühe darauf verwendet, den Anforderungen des § 575 BGB gerecht zu werden und das Mietverhältnis auf diese Weise einem etwaigen Kündigungsschutz und Befristungsverbot des Wohnraummietrechts gerade zu entziehen, so dass es fern liegt, dass sie das Mietverhältnis ohne gesetzlichen Zwang freiwillig dem sozialen Kündigungsschutz des Wohnraummietrechts hat unterstellen wollen.

- 45 Wie bereits im Hinweisbeschluss dargelegt, kann die bloße inhaltliche Orientierung an bestimmten Rechtsvorschriften zudem nur dann eine gleichzeitige (konkludente) „Wahl“ dieser Vorschriften im Sinne einer tatsächlich getroffenen Entscheidung darstellen, wenn auch ein entsprechendes Erklärungsbewusstsein vorhanden ist. Daran fehlt es unter anderem, wenn derjenige, dem eine solche „Wahl“ allein aufgrund der Bezugnahme auf bestimmte Normen zugeschrieben werden soll, lediglich irrtümlich von der (zwingenden) Anwendbarkeit dieser Vorschriften ausgegangen ist (vgl. zur Frage der Rechtswahl im Internationalen Privatrecht: Lorenz in: BeckOK BGB, 56. Ed. 1.11.2020, EGBGB Art. 25 Rn. 21, beck-online). Allein die Vorstellung, dass bestimmte Rechtsvorschriften anwendbar seien, reicht für eine willentliche Entscheidung für deren Anwendbarkeit nicht aus (vgl. BGH, Urteil vom 15. Mai 2007 – X ZR 109/05 –, Rn. 16, juris, zur Anwendbarkeit von altem oder neuen Recht; Martiny in: MüKoBGB, 8. Aufl. 2021, Rom I-VO Art. 3 Rn. 48, beck-online; Ferrari in: IntVertrR, 3. Aufl. 2018, VO (EG) 593/2008 Art. 3 Rn. 31, beck-online für die Rechtswahl im Internationalen Privatrecht). Sofern beide Parteien bei Abschluss des Mietvertrags irrtümlich davon ausgegangen sein sollten, dass dieser dem Wohnraummietrecht unterfällt, ist ein entsprechender Rechtsfolgewille bereits auf beiden Seiten nicht ersichtlich (vgl. BGH, Urteil vom 11. Juni 2010 – V ZR 85/09 –, Rn. 18, juris).
- 46 Soweit sich die Beklagte in ihrer Stellungnahme auf die Entscheidung des Senats vom 8. Dezember 2014 zum Az. 8 U „11/14“ (gemeint ist offensichtlich „117/14“) beruft, ergibt sich aus dem Zusammenhang, dass dort mit „den maßgeblichen Schutzvorschriften“ die Regelungen des Kündigungsschutzes in §§ 573 bis § 574 c BGB gemeint waren, die im hier streitgegenständlichen Mietvertrag gerade nicht ausdrücklich erwähnt und vereinbart sind. Die dort zitierte Entscheidung des OLG Hamburg stützt im Übrigen die vom Senat vertretene Auffassung. Auch das OLG Hamburg hat den dortigen Mietvertrag trotz Verwendung eines Formularvertrags für die Vermietung vom Wohnraum grundsätzlich dem Recht der Geschäftsraummiete unterstellt und lediglich einen unbestimmten Rechtsbegriff in einer (nach Auffassung des OLG Hamburg) „offensichtlich“ dem Wohnraummietrecht entlehnten Klausel des Vertrags auch im Gewerbemietrecht für anwendbar gehalten und entsprechend den im Wohnraummietrecht geltenden Grundätzen ausgelegt (vgl. OLG Hamburg Urteil vom 29. Oktober 1997 – 4 U 61/97, BeckRS 1998, 483, beck-online). Der weiteren zitierten Entscheidung des OLG Naumburg ist schon nicht zu entnehmen, ob der Vertrag möglicherweise eigenständige, dem Wohnraummietrecht entsprechende Kündigungsschutzregelungen enthielt. Soweit das OLG Naumburg für seine Annahme einer konkludenten Vereinbarung von Wohnraummietrecht auf die Überschrift des Vertrags und die Verwendung eines entsprechenden Vertragsformulars abgestellt hat, kommt dem nach der (nach der Entscheidung des OLG Naumburg ergangenen) Rechtsprechung des BGH, wie bereits im Hinweisbeschluss dargelegt, für sich allein keine hinreichende Aussagekraft für den Parteiwillen zu. Soweit das OLG Naumburg auf den Vollzug des Mietverhältnisses und insbesondere Mieterhöhungsverlangen nach dem MHG abstellt mit der Begründung, dass die Regelungen über die Miethöhe im Wohnraummietrecht zusammen mit den Kündigungsschutzvorschriften einen sich gegenseitig bedingenden Schutzmechanismus bewirkten (vgl. Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 22. Juli 1993 – 2 RE-Miet 1/92 –, Rn. 19, juris), ist derartiges im vorliegenden Fall schon nicht vorgetragen.
- 47 Schließlich vermag der Senat weiterhin nicht nachzuvollziehen, inwiefern die Beklagte als ihrerseits unternehmerisch tätiges Unternehmen wirtschaftlich schwächer oder schutzwürdiger ist als die Klägerin. Sie selbst kann und wollte die gemieteten Wohnun-

gen nicht selbst bewohnen und nutzt diese - ebenso wie die Klägerin - ausschließlich zur Verfolgung ihrer wirtschaftlichen Interessen, so dass nicht ersichtlich ist, warum sie dafür eines besonderen Schutzes gegenüber der Klägerin bedarf. Soweit das Interesse der Beklagten darin liegt, die Wohnungen weiterhin als Unterkunft für ihre Arbeitnehmer zu nutzen, ist es nicht Zweck der Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts, solche ausschließlich wirtschaftlichen Interessen zu schützen.

- 48 Es bleibt auch dabei, dass es sich um eine Einzelfallentscheidung handelt, gerade weil zur Beantwortung der Frage, ob Wohnraummietrecht vereinbart ist, der jeweilige Mietvertrag mit seinen konkreten vertraglichen Vereinbarungen auszulegen ist. Eine divergierende obergerichtliche Rechtsprechung liegt insoweit nicht vor.
- 49 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.
- 50 Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.
- 51 Der Streitwert war in Anwendung der §§ 41 Abs. 2, 47, 48 GKG, 3 ZPO für beide Instanzen auf 6.708,24 € festzusetzen, wobei die Abänderung der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung gemäß § 68 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG von Amts wegen erfolgt. Dabei war in beiden Instanzen für den geltend gemachten Auskunftsanspruch entsprechend der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung in den Parallelverfahren 11 O 109/23 und 38 O 97/23 ein zusätzlicher Wert in Höhe von 1.118,04 € anzusetzen (20 % des auf den Räumungsanspruch entfallenden Wertes von 12 x 465,85 € = 5.590,20 €).