

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 133, 157, 564b BGB

Wohnraum ist nur eine solche Räumlichkeit, die nach dem Mietvertrag zum Wohnen bestimmt ist. Ein Mietvertrag über Wohnraum liegt nicht vor, wenn die vermieteten Räume zwar zum Wohnen geeignet sind, aber zur gewerbsmäßigen Zimmervermietung gebraucht werden sollen. Dann ist der Vertragszweck nämlich nicht die Überlassung von Wohnraum, sondern die Ermöglichung der Gewinnerzielung durch Weitervermietung.

BGH, Urteil vom 15.11.1978, Az.: VIII ZR 14/78

Tenor:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 22. Dezember 1977 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Tatbestand:

1

Der Beklagte ist Eigentümer des Hauses B.-C., K.straße Seine Rechtsvorgängerin, Frau Euphi G. hat der Klägerin am 12. März 1965 Räume dieses Anwesens vermietet. § 1 des Mietvertrages lautet:

"Vermietet werden im Hause B.-C., K.straße ... Vorderhaus Hochparterre rechts, die zur Zeit von den Eheleuten G. innegehaltene Wohnung und Pension, bestehend aus 8 Zimmern, einer Kammer, einer Küche, einem Korridor, Diele, einem Bad, einer Toilette, einem Kellerraum, zur Benutzung als Wohnung und als solide ruhige und bessere Pension.

Die Größe ist mit 290 qm vereinbart."

2

Der Klägerin wurde mit Schreiben des Bezirksamtes C. von B. vom 28. April 1965 die Nutzung als Pension genehmigt. In dem Schreiben ist u.a. ausgeführt:

"Wir genehmigen Ihnen gemäß § 21 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes in der Fassung vom 23.06.1960 in Verbindung mit § 8 des Gesetzes zur Ausführung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 13.05.1954 die Zweckentfremdung, d.h. die vorübergehende gewerbliche Benutzung von 71/2 Zimmern der Wohnung für ihre beruflichen Zwecke als Hotelpension. Das am linken Ende des Flures befindliche ca. 22 qm große Zimmer und die rechts neben der Küche befindliche Kammer müssen weiterhin für Wohnzwecke genutzt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, daß der vorübergehend zweckfremd benutzte Wohnraum seine Zweckbestimmung als Wohnraum nicht verliert."

3

Der Beklagte hat den Mietvertrag mit Schreiben vom 19. Dezember 1975 und mit Schriftsatz seines Prozeßbevollmächtigten erster Instanz vom 20. Juli 1976 gekündigt.

4

Die Klägerin hat die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigungen begehrt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Im Berufungsrechtszug war nur noch über die Wirksamkeit der Kündigung vom 20. Juli 1976 zu befinden. Das Berufungsgericht hat die Klägerin mit dem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit dieser Kündigung abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des Urteiles des Landgerichts.

Entscheidungsgründe:

5

1.

Das Berufungsgericht führt aus: Die Vermietung von Räumen zum Betrieb einer Pension stelle eine Vermietung zu gewerblichen Zwecken dar. Hier sei ein Mischmietverhältnis anzunehmen, weil die Räume zur Benutzung als Wohnung und als Pension vermietet worden seien. Die Frage, ob in solchen Fällen die gesetzlichen Vorschriften über den Kündigungsschutz für Wohnräume anzuwenden seien, richte sich danach, welcher Gebrauchszweck überwiege und dem Mietverhältnis sein Gepräge gebe. Hier seien die Räume überwiegend zu gewerblichen Zwecken und nur zum geringeren Teil als Wohnung vermietet worden. Der Mietvertrag habe daher nach den allgemeinen Vorschriften gekündigt werden können. Er sei aufgrund der Kündigung vom 20. Juli 1976 deshalb zum 31. März 1977 beendet worden.

6

2.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand.

7

a)

Die Annahme des Berufungsgerichts, die Vermietung von Räumen zum Betrieb einer Pension stelle sich nicht als Mietverhältnis über Wohnräume im Sinne des § 564 b BGB dar, ist nicht zu beanstanden.

8

Wohnraum ist nur eine solche Räumlichkeit, die nach dem Mietvertrag zum Wohnen bestimmt ist (Roquette, Das Mietrecht des BGB, § 535 Rdn. 138; Schmidt-Futterer, Wohnraumschutzgesetz, 2. Aufl., Rdn. B 6). Ein Mietvertrag über Wohnraum liegt nicht vor, wenn die vermieteten Räume zwar zum Wohnen geeignet sind, aber zur gewerbsmäßigen Zimmervermietung gebraucht werden sollen (Roquette a.a.O. Rdn. 149 und Schmidt-Futterer a.a.O. Rdn. 13). Dann ist der Vertragszweck nämlich nicht die Überlassung von Wohnraum, sondern die Ermöglichung der Gewinnerzielung durch Weitervermietung. Diese Auslegung entspricht der in Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl I 1745) getroffenen Regelung, wonach es als Aufgabe des Wohnzwecks anzusehen ist, wenn Wohnraum zum Zwecke einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet wird (für Berlin vgl. dazu auch § 1 Abs. 2 a der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 25. Juli 1972, Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 1972, 1445).

9

b)

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sind der Klägerin entsprechend dem Schreiben des Bezirksamtes C. von B. vom 28. April 1965 71/2 Zimmer zum Betrieb einer Hotelpension und ein Zimmer und eine Kammer vermietet worden. Demnach ist hier ein Mietvertrag anzunehmen, der zugleich über Gewerberaum und Wohnraum abgeschlossen worden ist. Wie der Senat bereits in dem Urteil vom 30. März 1977 (VIII ZR 153/75 = WM 1977, 643) in Übereinstimmung mit der in Schrifttum und Rechtsprechung überwiegenden Auffassung (vgl. außer den in dem Urteil vom 30. März 1977 genannten Nachweisen Gelhaar in BGB- RGRK, 12. Aufl., vor § 535 Rdn. 22 und § 564 b Rdn. 5) entschieden hat, kommt es für die Frage, ob die Vorschriften über den Kündigungsschutz für Wohnräume auf ein Mischmietverhältnis anzuwenden sind, darauf an, welche der beiden Nutzungsarten überwiegt. An dieser Auffassung hält der Senat fest, der entgegen den Ausführungen von Gelhaar (a.a.O. § 564 b Rdn. 5) auch in dem Urteil vom 2. Februar 1977 (VIII ZR 271/75 = WM 1977, 418, 419) keine andere Ansicht vertreten hat. Ob bei Entscheidung der Frage, welche Benutzungsart überwiegt, in erster Linie auf den erklärten Parteiwillen abzustellen ist (vgl. Gelhaar und Schmidt-Futterer a.a.O.), oder ob nicht vielmehr der objektive Mietwert ohne Rücksicht auf die vertraglichen Erklärungen der Parteien über die rechtliche Einordnung des Vertrages den maßgeblichen Gesichtspunkt für die vorzunehmende Gesamtbeurteilung bildet, braucht hier nicht entschieden zu werden. Eine Vereinbarung über die rechtliche Einordnung enthält der Mietvertrag entgegen der Meinung der Revision nämlich nicht, und die Abgrenzung nach dem objektiven Mietwert führt hier zu demselben Ergebnis wie die Erforschung des mutmaßlichen Parteiwillens. Danach stellt der Mietvertrag der Parteien keinen solchen über Wohnraum dar. Gesichtspunkte, welche die Annahme rechtfertigen könnten, daß der Mietwert der 11/2 Wohnräume den Mietwert der 71/2 Gewerberäume erreicht oder gar übersteigt, hat die Klägerin nicht vorgetragen. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht es abgelehnt hat, die Kündigungsschutzvorschriften für Wohnraum anzuwenden.

10

3.

Nach alledem ist die Revision unbegründet. Sie war daher zurückzuweisen.

11

Als unterliegender Teil hat die Klägerin die Kosten ihres Rechtsmittels zu tragen (§ 97 ZPO).