

Oberlandesgericht Frankfurt

RECHTSENTSCHEID IN MIETSACHEN

§§ 138, 535, 564c BGB

- 1. Mietverträge, die für dieselbe Wohnung mehrfach nacheinander ausdrücklich nur für ein Jahr geschlossen werden, sind grundsätzlich wirksam.**
- 2. Wenn ein Vermieter seine vertraglichen Beziehungen zu seinem Mieter so gestaltet, daß er den Mietvertrag für dieselbe Wohnung mehrfach nacheinander ausdrücklich nur für die Dauer eines Jahres abschließt, um Vorschriften des Mieterschutzes zu umgehen, führt dies allein nicht dazu, die Vereinbarung über die Befristung des Mietverhältnisses oder den Mietvertrag insgesamt als sittenwidrig anzusehen. Denn auch in diesem Fall werden die schutzwürdigen Interessen des Mieters durch die Vorschrift des BGB § 564c Abs 1 ausreichend gewahrt.**

OLG Frankfurt, Rechtsentscheid vom 19.11.1990, Az.: 20 REMiet 3/90

Tatbestand:

Die Beklagte bewohnt seit 1985 eine Wohnung im Haus, dessen Eigentümer der Kläger ist. Sie ist in diese Wohnung am 1.3.1985 eingezogen auf Grund eines ausdrücklich auf die Dauer eines Jahres befristeten Formularmietvertrages v. 29.1.1985. In den darauffolgenden Jahren 1986, 1987 und 1988 hat der Kläger dieselbe Wohnung an die Beklagte jeweils durch schriftlichen Vertrag wiederum ausdrücklich nur auf die Dauer eines Jahres vermietet, zuletzt mit Vertrag v. 22.2.1988 für die Zeit vom 1.3.1988 bis zum 28.2.1989. Unter dem 1.11.1989 bot der Kläger der Beklagten den Abschluß eines weiteren Mietvertrages für die Zeit vom 1.3.1989 bis zum 28.2.1990 an unter der Voraussetzung, daß sie mit einer "kleinen Mietanpassung" einverstanden sei. Die Beklagte weigerte sich, diesen neuen Mietvertrag zu unterzeichnen, weil sie an einem Mietvertrag mit längerer Laufzeit interessiert ist und die vom Kläger bislang gehandhabte Vertragsgestaltung für unzulässig hält. Darauf schrieb der Kläger ihr unter dem 18.2.1989, nach seiner Ansicht laufe das Mietverhältnis am 28. 2.1989 ab; er sei jedoch bereit, ihr eine Räumungsfrist bis zum 31. 5.1989 einzuräumen.

Die Beklagte räumte die Wohnung nicht. Die daraufhin vom Kläger erhobene Räumungsklage hat das AG Frankfurt am Main abgewiesen. Es hat ausgeführt, die in dem Vertrag v. 29.1.1985 vereinbarte Befristung des Mietverhältnisses und die drei nachfolgenden Mietverträge der Parteien seien wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig. Danach sei im Hinblick auf die tatsächliche Verlängerung des Vertrages v. 29.1.1985 von einem auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag auszugehen. Der Kläger habe diesen Vertrag nicht gekündigt, einen Kündigungsgrund auch nicht vorgebracht. Der Kläger hat Berufung eingelegt mit dem Antrag, das angefochtene Urteil aufzuheben und der Räumungsklage stattzugeben.

Das LG hat - wegen grundsätzlicher Bedeutung - dem Senat folgende Rechtsfrage zum RE vorgelegt:

"Ist die mehrfache jährliche Befristung eines Mietverhältnisses (Kettenmietvertrag) zulässig?"

Das LG meint, ein neuer Mietvertrag zwischen den Parteien für die Zeit ab 1.3.1989 sei nicht zustande gekommen. Deshalb müsse es der Räumungsklage stattgeben, wenn - was im Schrifttum umstritten sei - es für zulässig erachtet werde, Mietverträge für dieselbe Wohnung mehrfach nacheinander für eine bestimmte Vertragszeit zu schließen. Daher sei die gestellte Rechtsfrage für seine Entscheidung erheblich.

Die Parteien des Rechtsstreits haben sich zu dem VB geäußert.

Entscheidungsgründe:

Die Vorlage ist zulässig.

Sie betrifft eine Rechtsfrage, die den Bestand eines Mietvertragsverhältnisses über Wohnraum betrifft. Dabei ist nach Auffassung des Senats nicht entscheidend, daß die für die Beantwortung der Rechtsfrage maßgebende Bestimmung des § 138 BGB nicht unmittelbar dem materiellen Wohnraummietrecht zuzurechnen ist. Zum Gegenstand eines VB nach Art. III Abs. 1 des 3. MietRÄndG können nämlich auch Rechtsfragen aus dem allgemeinen Teil des bürgerlichen Rechts zum Gegenstand eines RE gemacht werden, die - wie im Streitfall - eine besonders von wohnraummietrechtlichen Gesichtspunkten bestimmte Interessenabwägung erfordern und damit einen engen sachlichen Bezug zum Wohnraummietrecht haben (vgl. BayObLGZ 1988, 109 = NJW 1988, 1796 = MDR 1988, 675 = WuM 1988, 205 = ZMR 1988, 253 = DWW 1988, 164 = RES § 550 b BGB Nr. 2; siehe auch BGHZ 89, 275/279 = NJW 1984, 1615 = ZMR 1984, 174 = RES § 29 a ZPO Nr. 1 (= WuM 1984, 119); zu diesem Problem auch Einf. in RES Bd. VI, II 2 = S. 20, 21 m.w.N.).

Die vorgelegte Rechtsfrage ist für die Entscheidung des LG auch erheblich. Dabei kommt es darauf an, welche Rechtsauffassung das LG im VB vertritt sowie welche Tatsachenfeststellung und -würdigung es zugrunde legt, es sei denn sie wäre unhaltbar (BayObLGZ 1987, 36/38 = NJW 1987, 1950 = ZMR 1987, 174 = MDR 1987, 498 = WuM 1987, 112; BayObLG WuM 1989, 612 = RES § 564 c BGB Nr. 2 = ZMR 1990, 179 mit Anm. Schläger in ZMR 1990, 242). Der mit der Berufung vom Kläger weiterverfolgte Räumungs- und Herausgabeanspruch des Vermieters aus § 556 Abs. 1 BGB besteht nur dann, wenn es nicht sittenwidrig ist, einen Mietvertrag für dieselbe Wohnung mehrfach nacheinander jeweils neu auf die Dauer eines Jahres zu befristen; denn das LG hat mit zumindest vertretbarer und damit den Senat bindender Rechtsauffassung das Zustandekommen eines neuen Mietvertrages zwischen den Parteien mit Wirkung ab 1.3.1989 verneint.

Es steht dem RE nicht entgegen, daß das LG in seinem VB nicht erwogen hat, ob der Rechtsstreit aus anderen Gründen ohne Rücksicht auf die vorgelegte Rechtsfrage entscheidungsreif ist. Die aus den Akten ersichtlichen Umstände drängen nicht den sicheren Schluß darauf auf, daß die Beklagte fristgerecht und wirksam der Beendigung des Mietverhältnisses zum 28.2.1989 widersprochen und vom Kläger die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangt hat (§ 556 b, 564 c Abs. 1 BGB). Danach bleibt es bei dem von der Mehrzahl der OLGe vertretenen Standpunkt, daß das mit einem RE befaßte Gericht die Würdigung des Streitstoffs im Ausgangsverfahren durch das vorlegende Gericht hinzunehmen hat.

Schließlich ist die vorgelegte Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung. Sie wird in Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich beantwortet. Schmidt-Futterer/Blank

(Wohnraumschutzgesetz 6. Aufl. B 29 a und C 542 a.E.) und Barthelmess (Zweites WKSchG/MHG 4. Aufl. § 564 b Rn. 32) bejahen sie; verneint wird sie vom AG Tübingen (WuM 1982, 275) und von Sternel (Mietrecht 3. Aufl. I 292 und III 501 Fn. 62); Emmerich/Sonnenschein (Miete 5. Aufl. vor §§ 535, 536 BGB Rn. 67) halten sie für zweifelhaft. Es ist zu erwarten, daß sie auch künftig wiederholt auftreten und unterschiedlich beantwortet wird. Es darf davon ausgegangen werden, daß auch künftig Vermieter nicht nur in seltenen Einzelfällen versuchen werden, Vorschriften des Mieterschutzes, insbesondere den gesetzlichen Kündigungsschutz und die Regelungen für Mieterhöhungen durch den Abschluß von Kettenzeitmietverträgen auf die Dauer eines Jahres zu umgehen. Die Vorlagefrage ist nicht durch eine gefestigte obergerichtliche Rechtsprechung geklärt und, soweit ersichtlich, bisher noch nicht Gegenstand eines RE gewesen.

Die vorgelegte Rechtsfrage wird so beantwortet, wie der Entscheidungssatz lautet. Dem liegen die folgenden Erwägungen zugrunde.

Mietverträge können wie alle anderen schuldrechtlichen Verträge sittenwidrig sein und verfallen dann der Nichtigkeit nach § 138 BGB. Ob ein Mietvertrag insgesamt oder hinsichtlich einzelner Bestimmungen wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist, richtet sich nach objektiver Wertung, wobei ein durchschnittlicher Maßstab an Anstand zugrunde zu legen ist. In die Prüfung ist einzubeziehen, ob durch das beanstandete Rechtsgeschäft grundlegende Prinzipien der Rechtsordnung verletzt werden. Über § 138 BGB wirkt vor allem das im Grundgesetz sich widerspiegelnde Wertesystem in das Zivilrecht. Zu den Wertvorstellungen, die den Rechtsbegriff der guten Sitten mitbestimmen, gehört namentlich die in den Art. 20, 28 GG verankerte Sozialstaatsklausel, im Mietrecht verstanden als Verbot an den Vermieter, seine wirtschaftliche Machtstellung mißbräuchlich auszunutzen (vgl. OLG Stuttgart BB 1973, 773 = MDR 1973, 312; Sternel a.a.O. I 291; siehe auch BVerfGE 8, 274/329).

Von einer unangemessenen Ausnutzung wirtschaftlicher Macht kann nach Meinung des Senats nicht aber schon dann gesprochen werden, wenn ein Vermieter seine vertraglichen Beziehungen zu seinem Mieter so gestaltet, daß er den Mietvertrag für dieselbe Wohnung mehrfach nacheinander ausdrücklich nur für die Dauer eines Jahres abschließt. Selbst wenn diese Vertragsgestaltung in der Absicht gewählt wird, Vorschriften des Mieterschutzes zu umgehen, führt dies allein nicht dazu, die Vereinbarung über die Befristung des Mietverhältnisses oder gar den Mietvertrag insgesamt als sittenwidrig anzusehen. Denn auch in diesem Fall werden die schutzwürdigen Interessen des Mieters durch die Vorschrift des § 564 c Abs. 1 BGB, die verhindern soll, daß der Kündigungsschutz und die Regelungen für Mieterhöhungen durch den Abschluß von Zeitmietverträgen umgangen werden (Voelskow in MünchKomm. 2. Aufl. § 564 c Rn. 2), ausreichend gewahrt.

Es entspricht allgemeiner Auffassung, daß in den hier angesprochenen Fällen kein vom Bestandsschutz befreiter (§ 564 c Abs. 1 Satz 2 i.V. mit § 564 b Abs. 7 Ziff. 1 BGB) Vertrag über Wohnraum vorliegt, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist (OLG Hamm MDR 1986, 676 = WuM 1986, 217 = ZMR 1986, 234; Voelskow a.a.O. § 564 b Rn. 27, 28; Sternel a.a.O. III 501; Schmidt-Futterer/Blank a.a.O. C 539-542; Emmerich/Sonnenschein a.a.O. § 556 a BGB Rn. 54, 55; Barthelmess a.a.O. § 564 b Rn. 26-32). Unter vorübergehendem Gebrauch kann nach Sinn und Zweck des § 564 b Abs. 7 Ziff. 1 BGB nur ein kurzfristiger Gebrauch verstanden werden, dessen Entzug den Mieter nicht schwer treffen kann (OLG Hamm a.a.O.). Wesentliches Abgrenzungskriterium ist, ob nur ein vorübergehender Wohnbedarf, der aus besonderem Anlaß entsteht, durch die Anmietung gedeckt werden soll oder ob ein allgemeiner Wohnbedarf - mangels anderweitiger Bleibe - nur kurzfristig/vorübergehend befriedigt werden soll. Nur im ersteren Fall liegt ein Mietverhältnis zu vorübergehendem Gebrauch vor (Sternel a.a.O. III 501). Das Interesse des Vermieters an einer nur vorübergehenden

Vermietung ist selbst dann nicht maßgeblich, wenn in den Mietvertrag ausdrücklich die Klausel aufgenommen worden ist, daß die Überlassung zu nur vorübergehendem Gebrauch erfolgt (Barthemess a.a.O. § 564 b BGB Rn. 32 m.Nachw. aus der Rechtsprechung).

Ergeben danach Kettenzeitmietverträge, die mehrfach nur für die Dauer eines Jahres geschlossen werden, keine nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung, dann wird durch diese Vertragsgestaltung der dem Mieter zustehende Schutz nicht berührt. Der Mieter braucht sich auf den jeweils vom Vermieter vorgesehenen Neuabschluß eines Mietvertrages nicht einzulassen, wenn er das form- und fristgemäß ausübt. In diesem Fall wird das Mietverhältnis auf der Grundlage des ersten Vertrages zu den dort vereinbarten Bedingungen auf unbestimmte Zeit fortgesetzt (Schmidt-Futterer/Blank a.a.O. B 29 a und C 542 a.E.; Barthemess a.a.O. § 564 b BGB Rn. 32). Der Einwand Sternels (a.a.O. III 501 Fn. 62), in Fällen der vorliegenden Art werde dem Vertrag das Gepräge der Sittenwidrigkeit durch den dem Mieter häufig gar nicht bekannten Fortsetzungsanspruch des § 564 c Abs. 1 BGB nicht genommen, vermag nicht zu überzeugen. Gewiß kann nicht bei jedem Mieter die Kenntnis der Voraussetzungen des § 564 c Abs. 1 BGB für den Bestandsschutz eines Zeitmietvertrages vorausgesetzt werden. Es kann aber dem unkundigen Mieter durchaus zugemutet werden, sich über diese Voraussetzungen rechtzeitig zu informieren.