

Weitervermietung ohne Hauptmietvertrag – Auswirkungen auf Ansprüche des Eigentümers gegen den Endnutzer

Klaudia Kunze, LL.M.

Essen, 07.03.2014

In Weitervermietungskonstellationen wie beispielsweise der Untermiete ergeben sich wichtige Besonderheiten hinsichtlich der Beziehungen der Beteiligten zueinander. So bestehen zwischen dem Hauptvermieter und dem Untermieter – im Gegensatz zum Verhältnis zwischen Hauptvermieter und Zwischenvermieter – keine vertraglichen Beziehungen. Endet das Hauptmietverhältnis und ist die Realisierung von Ansprüchen des Hauptvermieters gegen den eigenen Vertragspartner, den Zwischenvermieter, fraglich, stellen sich regelmäßig zwei Fragen: Erstens, ob der Hauptvermieter auch vom Untermieter Räumung und Herausgabe des Mietobjekts verlangen kann, und zweitens, ob er von diesem auch Zahlung von Miete bzw. Nutzungsentschädigung beanspruchen kann.

Im Regelfall hintereinander geschalteter Mietverträge (Hauptmietvertrag – Untermietvertrag) kann der Hauptvermieter im Fall der Beendigung des Hauptmietvertrages (von der Ausnahme der gewerblichen Weitervermietung, § 565 BGB, abgesehen) auch vom Untermieter Räumung und Herausgabe verlangen (§ 546 Abs. 2 BGB). Daneben kann er als Eigentümer Zahlung einer Nutzungsentschädigung von dem Zeitpunkt an verlangen, in welchem der Untermieter Kenntnis vom Wegfall des Hauptmietverhältnisses erlangt. Dies hat seinen Grund darin, dass mit der Beendigung des Hauptmietvertrages bzw. ab dem Zeitpunkt der Kenntniserlangung des Untermieters dessen Besitzberechtigung dem Eigentümer gegenüber endet.

Nicht immer handelt es sich bei den Nutzungsüberlassungen aber um Haupt- und Untermietverträge. Häufig überlassen Eigentümer ihr Grundstück ohne förmlichen Hauptmietvertrag einer Verwaltungsgesellschaft zur weiteren Vermietung oder sie sind gleichzeitig Gesellschafter der zu Vermietungszwecken gegründeten Ge-

sellschaft und gewähren der Gesellschaft die Nutzung des Grundstücks als Gesellschafterbeitrag. In solchen Fällen ist der Durchgriff des Eigentümers auf den Endnutzer fraglich.

Für den Fall der Nutzungsüberlassung als Gesellschafterbeitrag hat der BGH nun jüngst die hier besprochene Entscheidung getroffen.

Leitsatz

Durch die Beschlagnahme im Rahmen der Zwangsverwaltung endet die vom Grundstückseigentümer an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Gesellschafterbeitrag gewährte Nutzungsüberlassung (BGH, Urteil vom 15.05.2013 – XII ZR 115/11).

Sachverhalt

Die Miteigentümer mehrerer Grundstücke gründeten eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), deren Zweck die Verwaltung und Vermietung dieser im Miteigentum der Gesellschafter stehenden Grundstücke war. Hierzu überließen die Gesellschafter und Miteigentümer ihre Grundstücke als Gesellschafterbeitrag der GbR zur Benutzung. Die GbR wiederum vermietete ein auf einem dieser Grundstücke befindliches Ladengeschäft. Über das betreffende Grundstück wurde in der Folge die Zwangsverwaltung angeordnet und der Zwangsverwalter forderte den Mieter dazu auf, sämtliche Zahlungen nur noch an ihn zu leisten. Nachdem der Mieter dieser Aufforderung keine Folge leistete, nahm der Zwangsverwalter den Mieter gerichtlich auf Räumung und Herausgabe des Mietobjekts sowie Zahlung rückständiger Miete in Anspruch. Das mit dem Fall befasste OLG Karlsruhe verneinte sowohl den Herausgabe- als auch den Zahlungsanspruch. Gegen diese Entscheidung

legte der Zwangsverwalter Revision zum Bundesgerichtshof ein.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat die Möglichkeit eines Zahlungsanspruchs grundsätzlich bejaht und dem Herausgabeanspruch stattgegeben. Den Anspruch auf Räumung hat er hingegen abgewiesen. Zwecks Feststellung der weiteren Voraussetzungen des Zahlungsanspruchs und dessen Höhe hat er den Rechtsstreit an das Oberlandesgericht Karlsruhe zurückverwiesen.

Ein Anspruch auf Miete steht dem Zwangsverwalter gegen den Mieter zwar nicht zu, denn der Mietvertrag war nicht von den Grundstückseigentümern selbst geschlossen worden sondern von der GbR. Allerdings endete infolge der Zwangsverwaltung des Grundstücks das Besitzrecht der GbR und das daraus abgeleitete Besitzrecht des Mieters. Dieser muss deshalb zwar keine Miete an den Zwangsverwalter zahlen, aber doch die Nutzungen herausgeben, die er nach der Kenntniserlangung über seine fehlende Besitzberechtigung gezogen hat. Die Nutzungen entsprechen in der Regel dem objektiven Mietwert.

Mangels Besitzberechtigung muss der Mieter außerdem das Mietobjekt aufgrund gesetzlicher Vorschriften herausgeben. Ein Anspruch auf Räumung besteht indes nicht. Denn § 546 Abs. 2 BGB, der den Rückgabeanpruch des Hauptvermieters gegen den Untermieter regelt, ist nicht anwendbar.

Anmerkung

Der Bundesgerichtshof führt seine Rechtsprechung zum Zahlungsanspruch des Hauptvermieters gegen den Untermieter im Fall des beendeten Hauptmietverhältnisses fort (s. bereits BGH, Urteil vom 06.11.1968 – V ZR 85/65; BGH, Urteil vom 03.06.2005 – V ZR 106/04) und überträgt sie grundsätzlich auf den Fall einer nicht auf einem (Haupt-) Mietvertrag beruhenden Nutzungsüberlassung als Gesellschafterbeitrag. Hervorhebenswert ist aber, dass der Untermieter nur die Herausgabe (Besitzverschaffung), nicht hingegen die Räumung (Entfernung

eingebrachter Sachen, ggf. Rückbau von Ein- und Umbauten) schuldet. Für den Hauptvermieter besteht also die Gefahr, auf den Räumungskosten sitzen zu bleiben.

Auch für den Untermieter ist die Situation nicht unproblematisch. Dieser wird von seiner Mietzahlungsverpflichtung gegenüber dem Zwischenvermieter grundsätzlich erst frei, wenn der Hauptvermieter ihm - dem Untermieter – den Gebrauch der Mietsache z.B. durch Räumungsaufforderung entzieht (BGH, Urt. vom 30.10.1974 – VIII ZR 69/72, NJW 1975, 44). Insofern bleibt er im Verhältnis zu seinem Vertragspartner, dem Zwischenvermieter, grundsätzlich zunächst weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet (vgl. LG Köln, NJW-RR 1990, 1231; BGH, WuM 1975, 204, 206). Auf der anderen Seite sind die Voraussetzungen einer Zahlungsverpflichtung des Untermiters gegenüber dem Eigentümer nach Beendigung des Hauptmietvertrages nicht in allen Einzelheiten geklärt. Insofern hat der Bundesgerichtshof den Rechtsstreit an das OLG Karlsruhe zurückverwiesen. Somit ist das Risiko einer doppelten Inanspruchnahme nicht zweifelsfrei auszuschließen.

Bewertung und Folgen für die Praxis

Grundstückseigentümer, die eine Vermietungsgesellschaft zwischenschalten, müssen sich bei der Ausgestaltung der Nutzungsüberlassung der eingeschränkten Rückgabepflicht (beschränkt auf die Herausgabe) des Untermiters bewusst sein.

Mieter sollten sich vor Abschluss des Mietvertrages vergewissern, ob es sich um einen direkten Vertrag mit dem Eigentümer handelt oder um ein Untermietverhältnis mit einem Zwischenvermieter. Im letzteren Fall kann Vorsorge z.B. dadurch getroffen werden, dass der Eigentümer sich bereit erklärt, den Untermietvertrag im Fall der Beendigung des Hauptmietvertrages zu übernehmen. Zudem besteht die Möglichkeit der dinglichen Sicherung der vertragsgemäßen Nutzung.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autorin Frau Klaudia Kunze, LL.M. unter +49 201 38444-304 oder kkunze@goerg.de. Informationen zur Autorin finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel. +49 30 884503-0 Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel. +49 201 38444-0 Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 - 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17 Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0 Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0 Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0 Fax +49 89 3090667-90