

Wohnraummietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 BGB

Dr. Werner Hinz

I. Einleitung

1. Bedeutung, gesetzgeberische Intention

Die Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 BGB – zuweilen auch bezeichnet als: „ungeschützte Mietverhältnisse“ oder „Mietverhältnisse unter ausgedünntem Mieterschutz“¹ – haben in der Fachliteratur noch bis zur Kurzem nicht allzu viel Aufmerksamkeit erhalten. Hervorzuheben ist aber der sehr inhaltsreiche Aufsatz von Hubert Schmidt in der neuen Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM)². Es handelt sich um die verschriftete Fassung seines Vortrags auf dem Deutschen Mietgerichtstag (DMT) 2022. Auf der letzten Herbstveranstaltung des DMT hat Raif-Dietrich Schulz die Thematik im Zuge seines Vortrags über die „Vermietung möblierter Wohnräume“³ noch einmal ausgiebig beleuchtet. Aus der neueren Instanzrechtsprechung ist ein Urteil des AG Mitte (Berlin) bekannt geworden⁴.

In der täglichen Beratungspraxis erlangen Mietverhältnisse mit reduziertem Mieterschutz gem. § 549 Abs. 2 BGB – in Anbetracht der angespannten Wohnungsmärkte in den Großstädten – zunehmend Relevanz. Gerade diese Mietverhältnisse werfen eine Vielzahl von Zweifelsfragen auf, mit denen die höchstrichterliche Rechtsprechung noch nicht befasst war. § 549 Abs. 2 BGB enthält Ausnahmen von den zentralen Vorschriften des Mieterschutzes, da dieser in den dortigen Konstellationen nicht als interessengerecht angesehen wird⁵.

2. Ausgenommene Regelungen

Folgende mieterschützenden Regelungen finden bei Wohnraummietverhältnissen nach § 549 Abs. 2 BGB keine Anwendung:

- Die Bestimmungen über die Mietpreisbremse gem. §§ 556d ff. BGB.
- Die gesamten Vorschriften über die Mieterhöhung von Wohnraum gem. §§ 557 ff. BGB, insbesondere auch die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB), die Modernisierungsmieterhöhung (§§ 559 ff. BGB) und die Anpassung des separaten Betriebskostenelements (§ 560 BGB).
- Der Kernbereich des mietrechtlichen Kündigungsschutzes, statuiert in §§ 573 f. BGB. Das bedeutet im Klartext, dass der Vermieter ein in § 549 Abs. 2 BGB aufgeführtes

¹ H. Schmidt, NZM 2022,489.

² H. Schmidt, NZM 2022,489.

³ R. Schulz, Vortrag Herbstveranstaltung DMT 2013, abrufbar unter: Schulz - Vermietung möblierter Wohnräume - Probleme der Mietpreisbremse.pdf.

⁴ AG Berlin-Mitte, 24.01.2022 - 20 C 198/21, GE 2022, 314.

⁵ S. etwa beck-online.GROSSKOMMENTAR (BeckOGK)/H. Schmidt, Stand: 1.10.2023, § 549 Rn. 5; MüKo-BGB/Bieber, 9. Aufl. 2023 Rn. 1; NK-BGB/Hinz, 4. Aufl. 2021, § 549 Rn. 3 ff.

Wohnraummietverhältnis ohne berechtigtes Interesse kündigen kann. Deshalb bedarf es auch keines Sonderkündigungsrechts für Einliegerwohnraum gem. § 573a BGB. Ebenso findet die Einschränkung des außerordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters mit gesetzlicher Frist gem. § 573d BGB keine Anwendung.

- Ausgenommen sind alle Vorschriften über die Sozialklausel, namentlich die Hinweispflicht des Vermieters nach § 568 Abs. 2 BGB sowie die der Kündigungswiderspruch und die Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. §§ 574 ff. BGB.
- Auch die in §§ 575 f. BGB konstituierten Vorgaben für den Zeitmietvertrag über Wohnraum gelten bei den Mietverhältnissen nach § 549 Abs. 2 BGB nicht.
- Ausgenommen sind überdies die Schutzmechanismen nach Umwandlung der vermieteten Wohnung in eine Eigentumswohnung, mithin das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters gem. § 577 BGB sowie die Kündigungssperrfristen des § 577a BGB.
- Schließlich besteht der ausschließliche Gerichtsstand der Belegenheit des Mietobjekts gem. § 29 ZPO nicht bei den hier in Rede stehenden Mietverhältnissen.

3. Geltende mieterschützende Regelungen

Anwendung finden hingegen – was in der Beratungspraxis keinesfalls aus dem Blick geraten darf – die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen mit (zumindest teilweise) mieterschützendem Inhalt:

- Die gesetzliche Schriftform der Kündigung gem. § 568 Abs. 1 BGB,
- das Schriftformerfordernis des § 550 BGB bei Mietverträgen, die für eine längere Laufzeit als ein Jahr abgeschlossen werden,
- die Begrenzung der Mietkaution gem. § 551 BGB,
- der Anspruch des Mieters auf partielle Gebrauchsüberlassung seiner Wohnung an Dritte gem. § 553 BGB,
- die Sonderrechtsnachfolge nach dem Tod des Mieters (Eintritts- und Fortsetzungsrecht) gem. §§ 563 ff. BGB,
- die Einschränkungen des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung nach § 571 BGB und
- die Wirkungslosigkeit einer Rücktrittsvereinbarung sowie einer auflösenden Bedingung zum Nachteil des Mieters, geregelt in § 572 BGB.

II. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch

1. Begriffsbestimmung

Mietverhältnisse über Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch gem. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB sind von den zentralen Vorschriften des Mieterschutzes ausgenommen, weil der Mieter in den Räumlichkeiten typischerweise keinen Lebensmittelpunkt begründet, sodass deren Entzug ihn nicht allzu schwer treffen kann. Daher werden die Interessen des Vermieters im

Hinblick auf eine Rückerlangung oder eine Verwertung des Mietobjekts hier gegenüber dem Bestandinteresse des Mieters als vorrangig angesehen⁶.

decken damit also nicht ihren allgemeinen Wohnbedarf, so dass der Entzug dieses Wohnraums sie nicht schwer treffen kann.

Man könnte vordergründig argumentieren, jede Überlassung von Wohnraum zur Miete diene dem vorübergehenden Gebrauch. Das ist jedoch ersichtlich nicht gemeint. Aufschluss über den Inhalt des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB bietet ein Blick zurück auf die historische Vorschrift des § 25 Mieterschutzgesetz (MSchG) von 1923⁷. Diese spricht von Räumen, die „für besondere Zwecke zum vorübergehenden Gebrauch vermietet“ werden⁸.

Fall 1

Mieter M tritt an der Goethe-Universität in Frankfurt/M für zwei Jahre eine Gastprofessur an. In der Eile schließt er mit V einen Mietvertrag über eine Zweizimmerwohnung für die Dauer von zwei Jahren „zum vorübergehenden Gebrauch“. Die Miete übersteigt die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem aktuellen Mietspiegel um 19 %. Ein Jahr nach dem Einzug beruft sich M auf die Mietpreisbremse.

2. Voraussetzungen

Die Vorschriften über die Mietpreisbegrenzung gem. § 556d BGB würden keine Anwendung finden, wenn es sich bei dem hier in Rede stehenden Mietobjekt um Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch i.S.d. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB handeln würde. Die wohl h.M. verlangt für Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch ein Zeit- und ein Umstandsmoment⁹. Die zeitliche Komponente ist geprägt durch eine lediglich vorübergehende Nutzung der Räumlichkeiten, der Umstandsfaktor durch eine besondere Zweckbestimmung, nämlich – wie Hubert Schmidt zutreffend bemerkt – durch die Deckung eines „Unterkunftsbedarfs“¹⁰. Und das bedeutet: In den Räumlichkeiten begründet der Mieter gerade keinen Lebensmittelpunkt; diesen stellen nicht sein Zuhause dar, sondern dienen ihm lediglich als vorübergehende Quartier¹¹.

⁶ So namentlich Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 549 Rn. 30; BeckOK-Mietrecht/Bruns, 33. Edition, Stand: 1.8.2023, § 549 Rn. 13.

⁷ Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter v. 1. 6. 1923, RGBl. I 353.

⁸ Zit. nach Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 31.

⁹ So etwa OLG Bremen, WuM 1981, 8; LG Berlin, WuM 2020,163; 2021, 738; AG Berlin-Mitte, Urt. v-24.1.2022 – 20 C 198/21, GE 2022, 314; Staudinger/Artz, Mietrecht, Neubearbeitung 2021, § 549 Rn. 22; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, Miete, 7. Aufl. 2023, § 549 Rn. 4; BeckOGK/H.

Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 16 f.; Schmid, NZM 2022,489, 492; mehr auf den Vertragszweck abstellend MüKo-BGB/Bieber (Fn. 5), § 549 Rn. 17; NK-BGB/Hinz (Fn. 5), § 549 Rn. 16.

¹⁰ H. Schmidt, NZM 2022, 489, 491.

¹¹ NK-BGB/Hinz (Fn. 5), § 549 Rn. 16; ähnlich BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 17: „Wohnen in dem Sinne von ‚zu Hause sein“.

Eine neuere Gegenansicht will den Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB allein anhand von objektiven Kriterien bestimmen¹². Erforderlich sei zunächst eine zeitliche Komponente, bei dem man sich an der dreimonatigen Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB orientieren könne. Darüber hinaus sei auf die Beschaffenheit des Mietobjekts abzustellen. Maßgebend sei, dass dieses bei objektiver Betrachtung typischerweise nur vorübergehend angemietet werde. Exemplarisch wird u.a. das Hotelzimmer genannt¹³.

Vielfach führen beide Auffassungen zu demselben Ergebnis. Klassische Fälle des Wohnraums zum vorübergehenden Gebrauch sind neben dem erwähnten Hotelzimmer insbesondere Privatunterkünfte für Durchreisende, Feriengäste oder kurzfristig auswärts Erwerbstätige, z.B. für Montagevorhaben, Ernteeinsätze oder Fortbildungsveranstaltungen¹⁴. Demgegenüber handelt es sich nicht um vorübergehenden Gebrauch, wenn der Vertrag eine dauerhafte wohnliche Einrichtung des Mieters bezweckt¹⁵, so etwa Wohnraum für Studierende während ihres Studiums. Maßgebend ist hier, dass diese in dem Mietobjekt regelmäßig ihren Lebensmittelpunkt bilden. Anders mag es sich verhalten, wenn die Räumlichkeiten lediglich einem kurzzeitigen Aufenthalt jenseits des originären Studienorts dienen, etwa für die Klausurphase¹⁶.

Für die h.M. mag der historische Kontext des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu § 25 Mieterschutzgesetz (MSchG) sprechen, der auf das subjektive Kriterium der besonderen Zweckbestimmung im Sinne der Deckung eines vorübergehenden Unterkunftsbedarfs hindeutet.

2. Besondere Rechtsfolgen

Wird das Mietobjekt als Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch i.S.d. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB eingestuft, ist die nach § 573c Abs. 2 BGB vereinbarungsfähige kürzere als die gesetzliche dreimonatige Kündigungsfrist (vgl. § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB) zu beachten. Davon wird in der Praxis wohl vielfach Gebrauch gemacht.

Im Übrigen gilt für den hier in Rede stehenden Wohnraum nicht die Definition des „nicht unerheblichen“ Zahlungsrückstands für den außerordentlichen fristlosen Kündigungsgrund des Zahlungsverzugs über zwei Folgetermine gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB in §

¹² Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 34.

¹³ Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 34.

¹⁴ BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 17.1; NK-BGB/Hinz (Fn. 5), § 549 Rn. 16.

¹⁵ KG, WuM 2008, 411, 412.

¹⁶ BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 17.1; weitergehend MüKo-BGB/Bieber (Fn. 5), § 549 Rn. 18: Anmietung für ein Semester.

569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB. Satz 2 der Bestimmung nimmt das Erfordernis eines Rückstands von mehr als einer (gesamten) Monatsmiete für Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch aus.

3. Einzelfälle

a) Wohnung für Gastdozenten (Fall 1)

Fordert man mit der überwiegenden Ansicht zur Bestimmung des vorübergehenden Gebrauchs i.S.d. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB ein Zeit- und ein Umstandsmoment, wird eine solche Kategorisierung des von dem Gastdozenten eingegangenen Mietverhältnisses nicht in Betracht kommen. Schon angesichts der vereinbarten Laufzeit von zwei Jahren wird davon auszugehen sein, dass dieser in den Räumlichkeiten zeitweilig seinen Lebensmittelpunkt gebildet hat. Das Mietobjekt stellt für ihn nicht lediglich eine vorübergehende Unterkunft, gleichsam ein Quartier dar, sondern für die Zeit seiner Dozententätigkeit an der Goethe-Universität in Frankfurt/M das Zuhause.

Zum selben Ergebnis wird die von Lehmann-Richter vertretene Minderheitsauffassung gelangen. Weder liegt die vertragliche Laufzeit innerhalb des von ihm postulierten Dreimonatszeitraums, noch lässt die spezifische Beschaffenheit der gemieteten Wohnung den Schluss zu, dass diese typischerweise nur für eine kurze, maximal dreimonatige Laufzeit überlassen wird.

b) Zweitwohnung

Entsprechende Grundsätze gelten auch, wenn das Objekt als Zweitwohnung angemietet wird. Nach überwiegender Ansicht würde es sich bereits deswegen nicht um Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch handeln, weil der Mieter darin regelmäßig einen weiteren Lebensmittelpunkt bildet¹⁷. Insoweit kann auf den Rechtsgedanken des § 7 Abs. 2 BGB rekurriert werden. Nach dieser Vorschrift kann der Wohnsitz gleichzeitig an mehreren Orten begründet werden¹⁸. Als Wohnsitz wird in § 7 Abs. 1 BGB der Ort definiert, an dem sich eine Person niederlässt, sie also den räumlichen Schwerpunkt ihrer Lebensverhältnisse bildet. Allein in dem Sinne kann auch der Begriff des Lebensmittelpunkts verstanden werden, soweit er der Abgrenzung des Wohnraums zum vorübergehenden Gebrauch zum regulären Wohnraum dient¹⁹. Dann aber kann der Lebensmittelpunkt des Mieters auch zeitgleich an mehreren Orten bestehen.

¹⁷ Exemplarisch LG Berlin, ZMR 2021, 309, !!! ; H. Schmidt, NZM 2022, 489, 493; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9), § 549 Rn. 8.

¹⁸ MüKo-BGB/Spickhoff, 9. Aufl. 2021, § 7 Rn. 14; BeckOGK/Behme (Fn. 5), Stand: 1.5.2023, § 7 Rn. 2.

¹⁹ So auch H. Schmidt, NZM 2022, 489, 493.

c) Ferienwohnung

Sehr viel spannender ist indes die Frage, inwieweit die Anmietung einer Ferienwohnung dem vorübergehenden Gebrauch dient. Hier ist zu differenzieren: Solange die Anmietung allein für die Urlaubszeit erfolgt, wird der Tatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB grundsätzlich einschlägig sein. Es darf aber nicht übersehen werden, dass auf Verträge, welche die Bereitstellung einer Ferienwohnung als Reiseleistung zum Gegenstand haben, Reisevertragsrecht (§§ 651a ff.) analog anzuwenden ist²⁰. Ein Mietvertrag kommt daher ohnehin nur in Betracht, wenn die Wohnung nicht von einem Reiseveranstalter, sondern von einer Privatperson offeriert wird. Dann aber ist er typischerweise nur auf eine *vorübergehende* Nutzung des Mietobjekts gerichtet – jeder Urlaub geht (leider viel zu schnell) vorüber – und dient auch lediglich einem besonderen Zweck, nämlich der Deckung eines kurzzeitigen urlaubsbedingten Wohnbedarfs. Die Urlaubsunterkunft kann noch so komfortabel sein, sie wird wohl niemals das „Zuhause“ des Mieters bilden²¹.

Anders ist die Situation, wenn eine Ferienwohnung oder gar ein Fereinhaus für einen längeren Zeitraum angemietet wird, eben um es dauerhaft verfügbar zu halten. Vielfach werden derartige Objekte auf dem Immobilienmarkt überhaupt nicht zum Verkauf angeboten, etwa wenn sie sich in einer exponierten Lage befinden und eine hochwertige Ausstattung aufweisen. Wer so etwas nutzen möchte, kann es meist nur anmieten. Es fragt sich, ob er damit vollen Mieterschutz erlangt.

Fall 2:

Mieter M hat von Vermieter V für die Dauer von einem Jahr ein Ferienhaus auf in Kampen auf Sylt gemietet. Nach Ablauf dieser Zeit verlangt V Räumung und Herausgabe. Demgegenüber möchte M das Objekt weiterhin nutzen. Wie ist die Rechtslage?

Die Vereinbarung einer Laufzeit von einem Jahr wäre nur wirksam ist, wenn es sich bei dem Mietobjekt um Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch i.S.d. § 549 Abs. 2 N. 1 BGB handeln würde. Anderenfalls wäre in Ermangelung eines Befristungsgrundes gem. § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB nach der in Satz 2 der Vorschrift enthaltenen Fiktion²² vor einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit auszugehen. Die Frage, ob und inwieweit ein längerfristig angemietetes Ferienwohnobjekt dem vorübergehenden Gebrauch dient, wird im Schrifttum kontrovers beantwortet. Nach Ansicht von Lehman-Richter soll dies bei Wohnraum in einem Er-

²⁰ BGH NJW 1992, 1358, 1360; 1995, 2629, 2630, BeckOK-Mietrecht/Bruns (Fn. 6), § 549 Rn. 14.

²¹ So auch H. Schmidt, NZM 2022, 489, 492.

²² Ausf. dazu Hinz, ZMR 2014, 179, 180 ff.

holungsgebiet nach § 10 BauNVO regelmäßig der Fall sein. Hier sei eine Anmietung typischerweise nur vorübergehend²³. Andere stellen primär auf die Mietdauer ab²⁴. So soll die Anmietung einer Ferienwohnung für nicht mehr als ein Jahr noch als vorübergehend anzusehen sein²⁵. Indes will die h.M. den Anwendungsbereich des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB auf kurzzeitige Vermietungen begrenzen²⁶.

Für eine mögliche Einbeziehung auch längerfristiger Mietverhältnisse über Ferienwohnobjekte in den Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB mag zunächst die amtliche Begründung der Vorschrift sprechen, der zufolge es „bei langfristig vermieteten Zweit- und Ferienwohnungen [...] eine Frage der Umstände im Einzelfall“ sein soll, ob noch ein vorübergehender Gebrauch vereinbart ist²⁷. Doch dürfte der Mieter, der sich eine Ferienwohnung für eine längere Zeit sichert, deren Verfügbarkeit regelmäßig mit in seine Lebensplanung einkalkulieren, indem er beispielweise vor Ort bestimmte regelmäßige Freizeitaktivitäten entfaltet oder dort – jedenfalls im Laufe der Zeit – soziale Kontakte begründet. Deshalb erscheint ein mietrechtlicher Bestandsschutz²⁸ hier keineswegs unangebracht. Zudem hat der Reformgesetzgeber 2001 die Ferienwohnungen gerade aus dem Katalog der ungeschützten Mietverhältnisse herausgestrichen²⁹. Schon deswegen erweist es sich als fragwürdig, derartige Objekte nunmehr durch eine extensive Auslegung des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB weitgehend zu privilegieren³⁰. Die besseren Gründe dürften somit dafürsprechen, auch bei Ferienwohnungen den Begriff des „vorübergehenden Gebrauchs“ auf kurzzeitige Mietverhältnisse zu beschränken. Wird das Objekt indes nicht für die Dauer eines (womöglich auch ausgedehnten) Jahresurlaubs, sondern zwecks dauernder Verfügbarkeit angemietet, kommt der Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht mehr zum Tragen. Indizien für die Annahme eines regulären, dem vollen Mieterschutz unterfallenden Mietverhältnis über ein Ferienwohnobjekt wären insbesondere die unbefristete Anmietung, darüber hinaus aber auch die befristete Anmietung für mehr als ein Jahr.

Demgemäß handelt es sich bei dem in **Fall 2** beschriebenen Mietverhältnis gem. § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB um ein solches auf unbestimmte Zeit, das dem vollen Mieterschutz unterliegt. Auch das Sozialklauselrecht der §§ 574 ff. BGB findet hier ohne Weiteres Anwendung. Das

²³ Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 34.

²⁴ König, DMT-Bilanz 2011, 819 ???; BeckOK-Mietrecht/Bruns (Fn. 6), § 549 Rn. 13.

²⁵ König, DMT-Bilanz 2011, 819, 824 ff.

²⁶ OLG Hamburg, WuM 1992, 634; OLG Frankfurt WuM 1991, 17 f.; LG Berlin, WuM 2020, 163; Staudinger/Artz (Fn. 9), § 549 Rn. 25; MüKo-BGB/Bieber (Fn. 5), § 549 Rn. 17; BeckOK-Mietrecht/Bruns (Fn. 6), § 549 Rn. 13; NK-BGB/Hinz (Fn. 5), § 549 Rn. 16.

²⁷ BT-Drs. 14/4553, S. 46.

²⁸ Dazu ausf. Hinz, NZM 2023, 185, 186 f.

²⁹ S. dazu BT-Drs. 14/4553, S. 46.

³⁰ Vgl. auch OLG Hamburg, WuM 1992, 634.

provoziert die Frage, was angemessener Ersatzwohnraum für eine Wohnung im Kampen auf Sylt wäre. Vielleicht eine Wohnung in Wenningstedt!

III. Möblierter Wohnraum

1. Praktische Relevanz; gesetzgeberische Intention

Mit Mobiliar bestückte Wohnungen bilden in Großstädten vielfach einen selbstständigen Teilmarkt. Wohl nicht selten sind solche Vermietungen von der Intention getragen, ausrangierte Möbel doch noch einmal gewinnbringend zu verwerten³¹. Mitunter soll es aber auch darum gehen, mithilfe eines kräftiges Möblierungszuschlags dem strengen Regime der örtlichen Mietpreisbremse zu entweichen, zumindest aber deren Wirkungen deutlich auszubremsen³². Auch der in § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB verortete möblierte Wohnraum unterliegt nicht der Mietpreisbremse – ebenso wenig wie den anderen zentralen mieterschützenden Vorschriften (s. unter I. 2.). Dazu muss der Wohnraum Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung sein und dieser muss verpflichtet sein, ihn überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten. Dann nämlich ist er – wie es die Gesetzesbegründung treffend formuliert – „so weit in den Lebenskreis des Vermieters einbezogen, daß den Interessen des Vermieters, der nicht nur seiner Stellung als Vermieter, sondern auch in seinem Wohn- und Lebensbereich betroffen ist, der Vorrang gebührt“³³.

Anders verhält es sich aber, wenn der Vermieter den Wohnraum dem Mieter zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen hat, mit denen dieser einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt. Hier muss „sich der vom Grundgesetz geforderte Schutz der Familie auswirken“³⁴ mit der Folge, dass die Wohnbelange des Vermieters dahinter zurücktreten müssen.

2. Teil der Vermieterwohnung

Fall 3:

Staatsanwältin V aus Berlin lässt sich für drei Jahre zum Generalbundesanwalt (GBA) nach Karlsruhe abordnen. Ihre möblierte Zweizimmerwohnung vermietet sie mit Zustimmung ihres Vermieters an ihren jungen Kollegen M unter. Dabei behält sie sich vor, bei gelegentlichen Aufenthalten in Berlin das kleinere der beiden Zimmer zu nutzen. In diesem befindet sich auch ein verschlossener Schrank mit einigen ihrer Kleidungsstücke.

Schon nach einem Jahr beendet V die Abordnung. Sie kündigt auch das Mietverhältnis mit M. Dieser hat mittlerweile Interesse für das Mietrecht entwickelt beruft sich auf die Sozialklausel.

³¹ Instr. dazu R. Schulz, Vortrag Herbstveranstaltung DMT 2023, S. 3 f.

³² S. auch R. Schulz, Vortrag Herbstveranstaltung DMT 2023, S. 3 f.

³³ BT-Drs. 7/2011, S. 9.

³⁴ BT-Drs. 7/2011, S. 9.

Erforderlich ist ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zum Wohnbereich des Vermieters³⁵. Ein solcher besteht, wenn der Mieter darauf angewiesen ist, diesen Wohnbereich in Anspruch zu nehmen³⁶. Das ist stets der Fall, wenn er Räume innerhalb der abgeschlossenen Wohnung des Vermieters gemietet hat. Dabei ist es ohne Belang, ob der von ihm bezogene Bereich kleiner oder größer ist als der von Vermieter genutzte Teil der Wohnung. Somit kommt auch im **Fall 3** der Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB grundsätzlich in Betracht. Voraussetzung ist nur, dass sich die beiderseitigen Wohn- und Lebensbereiche unvermeidlich ineinandergreifen³⁷. Das ist hier zwanglos anzunehmen, denn wenn die beim GBA assistierende Staatsanwältin am Wochenende ihre vormalige Wohnung aufsucht, muss sie (jedenfalls) Küche und Bad mit ihrem jungen Kollegen teilen. Indes reicht eine bloße Mitbenutzung des Treppenhauses oder von Wirtschafts- oder Nebenräumen nicht aus³⁸. Gleichgültig ist hingegen, ob sich die Vermieterwohnung in einem Ein- oder Mehrfamilienhaus befindet³⁹.

3. (Mit-)Nutzung durch den Vermieter

Allerdings muss die Wohnung „vom Vermieter selbst bewohnt“ werden. Das ist bei einer nur gelegentlichen, unregelmäßigen Nutzung – wie sie im **Fall 3** stattfindet – zweifelhaft. Teilweise wird gefordert, dass der Vermieter in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt hat⁴⁰. Die überwiegende Ansicht ist hier aber großzügiger; eine ständige Anwesenheit des Vermieters wird nicht als erforderlich erachtet. Andererseits soll eine lediglich sporadische Nutzung nicht ausreichen, um den in § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB angeordneten Ausschluss des Mieterschutzes zu rechtfertigen⁴¹. Als unzulänglich wird es insbesondere angesehen, wenn der Vermieter die Wohnung lediglich wie ein Hotelzimmer oder zum Abstellungen von Möbeln oder anderen Gegenständen nutzt⁴². Während teilweise gefordert wird, dass sich in den Räumlichkeiten ein Teil seines häuslichen Lebens abspielt⁴³, will Lehmann-Richter eine quantitative Grenze bei durchschnittlich drei monatlichen Übernachtungen ziehen⁴⁴.

³⁵ Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9), § 549 Rn. 13; BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 18; BeckOK-BGB/Wiederhold, 67. Edition, Stand: 1.8.2023, § 549 Rn. 15.

³⁶ BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 18; Staudinger/Artz (Rn. 9) § 549 Rn. 31.

³⁷.

³⁸ LG Detmold, NJW-RR 1991, 77; AG Königswinter, WuM 1994, 689.

³⁹ KG, WuM 1981, 1545; BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 19; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl. 2021, § 549 Rn. 25; Erman/Lützenkirchen/Selk, BGB, 17. Aufl. 2023, § 549 Rn. 5.

⁴⁰ BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 20.

⁴¹ Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 42; BeckOK-BGB/Wiederhold (Fn. 35), § 549 Rn. 14; BeckOK-BGB/Wiederhold (Fn. 35), § 549 Rn. 15; Staudinger/Artz (Rn. 9) § 549 Rn. 31.

⁴² Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 42; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9), § 549 Rn. 14.

⁴³ So MüKo-BGB/Bieber (Fn. 5), § 549 Rn. 20.

⁴⁴ Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 42.

Mit Blick auf die gesetzgeberische Intention des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB, die gerade auch darin liegt, infolge des engen Zusammenlebens der Mietvertragsparteien besonders streitanfällige Mietverhältnisse von Bestandsschutz auszunehmen (s. oben unter III. 1.)⁴⁵, spricht vieles dafür, dass der Vermieter in den Räumlichkeiten zumindest einen von womöglich mehreren Lebensmittelpunkten haben muss. Die bloße Beibehaltung eines Restgewahrsams, wie sie für den Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis gem. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB genügt⁴⁶, kann für den Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht ausreichen. Demgemäß wird in **Fall 3** darauf abzustellen sein, ob unsere umtriebige Staatsanwältin regelmäßig – zumindest aber zweimal monatlich – die Räumlichkeiten aufsucht und in dem ihr vorbehaltenen Zimmer übernachtet.

4. Möblierungspflicht des Vermieters

Erforderlich ist weiterhin, dass der Vermieter nach der vertraglichen Vereinbarung zur Möblierung verpflichtet ist. Es genügt also nicht, wenn er bestimmte Gegenstände in den Räumen lediglich zurücklassen darf⁴⁷. Ob die Möblierung als solche bereits bei Überlassung des gemieteten Wohnraums vorhanden war oder erst während des laufenden Mietverhältnisses erfolgen soll, ist hingegen ohne Belang⁴⁸. Einrichtungsgegenstände sind insbesondere die zu einer normalen Lebensführung benötigten Möbel, wie Schränke, Regale Tische, Stühle, Betten, Leuchten und Vorhänge, Teppiche und Betten⁴⁹. Auch Tischdecken und Bettwäsche werden sollen nach verbreiteter Ansicht dazu gehören⁵⁰, seltener genannten werden Geschirr und sonstiger Hausrat⁵¹. Sofern der gemietete Wohnraum eine Küche umfasst, muss der Vermieter auch eine Kochgelegenheit, ein Spülbecken sowie einen Kühlschrank zur Verfügung stellen⁵², nicht aber einen Geschirrspüler oder eine Waschmaschine⁵³.

Als überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet wird die Wohnung vielfach angesehen, wenn der Vermieter mehr als die Hälfte der zur Haushaltsführung erforderlichen

⁴⁵ S. auch H. Schmidt, NZM 2022, 489, 493.

⁴⁶ S. dazu BGH, WuM 2023, 686; 2014, 489; Hinz, WuM 2023, 65, 67 f.

⁴⁷ Staudinger/Artz (Fn. 9), § 549 Rn. 28; Lützenkirchen/Lützenkirchen (Fn. 39), § 549 Rn. 22.

⁴⁸ MüKo-BGB/Bieber (Fn. 5), § 549 Rn. 21; BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 20.

⁴⁹ Fleindl, WuM 2018, 544 (547 f.); BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 23; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 6), § 549 Rn. 15; Lützenkirchen/Lützenkirchen (Fn. 39), § 549 Rn. 22;

⁵⁰ Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9), § 549 Rn. 15.

⁵¹ So namentlich Schmidt-Futterer/Lehmann Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 43; dagegen aber Fleindl, WuM 2018, 544, 547 f.; BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 23; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9), § 549 Rn. 15; Lützenkirchen/Lützenkirchen (Fn. 39), § 549 Rn. 22 ??? ; Erman/Lützenkirchen/Selk (Fn. 39), § 549 Rn. 5.

⁵² I.d.S. BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 23.

⁵³ So aber Fleindl, WuM 2018, 544, 548.

Gegenstände stellt⁵⁴. Maßgebend sei dabei nicht der Wert der Gegenstände, sondern ihre funktionale Bedeutung⁵⁵. Nach der Gegenansicht muss die Teilmöblierung zumindest die Gegenstände umfassen, die eine Nutzung des Wohnraums durch den Mieter ohne eigene Möblierung zulässt⁵⁶. Für diese Position spricht, dass der Mieter von möblierten Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB angesichts der äußerst kurzen Kündigungsfrist des § 573c Abs. 3 BGB regelmäßig nicht in der Lage sein wird, einen aufwändigen Umzug zu vollziehen⁵⁷. Daher muss das Mietobjekt das zum Wohnen absolut notwendige Grundmobiliar enthalten. Zudem lässt sich der hälftige Wert einer Vollmöblierung anhand der funktionalen Bedeutung der einzelnen Gegenstände wohl nur mittels einer intensiven Gedankenklausur ergründen.

Im **Fall 3** ist allerdings sehr zweifelhaft, ob sich die untervermietende Staatsanwältin gegenüber ihrem Kollegen überhaupt zu einer adäquaten Möblierung der Räumlichkeiten verpflichtet oder sie lediglich ihre Wohnutensilien darin zurückgelassen hat. Eine Möblierungspflicht kann auch stillschweigend – im Übrigen auch noch während des laufenden Mietverhältnisses – vereinbart werden⁵⁸. Allerdings müssen konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine Teilmöblierung durch den Vermieter dem objektiv erkennbaren Willen beider Parteien entspricht (vgl. §§ 133, 157 BGB)⁵⁹. Die Überlassung einiger Möbelstücke aus purer Gefälligkeit wird nicht für ausreichend befunden⁶⁰.

Gerade auf das Erfordernis einer vermietetseitigen Möblierungspflicht muss bei der Mieterberatung in Ansehung der weitreichenden Folgen des hier in Rede stehenden Ausnahmetatbestands hinreichend Bedacht genommen werden.

5. Gebrauch mit Familie oder „Haushaltspartner“

a) Familienbegriff

Die in § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB statuierte Ausnahme vom Mieterschutz kommt nicht zum Tragen, wenn der Vermieter den Wohnraum dem Mieter zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen hat, mit denen dieser einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt. Ins Positive gewendet: Der Mieter muss in den zu möblierenden

⁵⁴ Staudinger/Artz (Fn. 9), § 549 Rn. 30; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9), § 549 Rn. 15; § 549 Rn. 22; BeckOK-BGB/Wiederhold (Fn. 35), § 549 Rn. 14; BeckOK-Mietrecht/Bruns (Fn. 14), § 549 Rn. 24.

⁵⁵ *Fleindl/WuM* 2018, 544 (547); Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9), § 549 Rn. 15; MüKo-BGB/Bieber (Fn. 5), § 549 Rn. 22.

⁵⁶ H. Schmidt, *NZM* 2022, 489, 494; BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 23; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 43.

⁵⁷ I.d.S. auch Schmidt, *NZM* 2022, 489, 494.

⁵⁸ H. Schmidt, *NZM* 2022, 489, 494; BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 21;

⁵⁹ S. dazu auch Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9), § 549 Rn. 16.

⁶⁰ Staudinger/Artz (Fn. 9), § 549 Rn. 28.

Räumen im Wohnbereich des Vermieters einen Single-Haushalt führen. Auch zu dieser Bestimmung gibt es zahlreiche Kontroversen. Unklar ist bereits der Begriff der Familie. Die überwiegende Ansicht legt den weiten Familienbegriff nach dem vierten Buch des BGB zugrunde, womit neben dem Ehepartner und den Kindern die gesamte Verwand- und Schwägerschaft einbezogen wäre⁶¹. Teilweise wird aber auch unter Rekurs auf die Rechtsprechung des BGH zur Eigenbedarfskündigung und Kündigungssperre nach Wohnungsumwandlung⁶² eine Beschränkung auf die Kernfamilie postuliert⁶³, also auf Personen, die mit dem Mieter in gerader Linie verwandt oder verschwägert sind (z.B. Enkel, Großeltern, Schwiegereltern) oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt (Geschwister, Nichten/Neffen, Tanten/Onkel) oder bis zum zweiten Grad verschwägert (Schwägerin/Schwager)⁶⁴ sind. Der Rechtsfrage dürfte aber keine allzu hohe Relevanz zukommen, denn sofern eine nur weitläufig verwandte oder verschwägte Person gemeinsam mit dem Mieter in die im Wohnbereich des Vermieters belegenen Räumlichkeiten einzieht, wird sie wohl vielfach einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter bilden.

b) Auf Dauer angelegter gemeinsamen Haushalt

Wann ein solcher vorliegt, bemisst sich nach denselben Kriterien, welche die Rechtsprechung und Literatur zu § 563 Abs. 2 Satz 3 BGB entwickelt haben. Erforderlich ist jedenfalls eine besonders enge Lebensgemeinschaft zwischen den Partnern. Zuweilen werden hier mit Blick auf eine potenzielle Missbrauchsgefahr durchaus strenge Anforderungen gestellt⁶⁵. Diese werden namentlich bei hetero- und homosexuellen Beziehungen erfüllt sein⁶⁶. Demgegenüber genügen reine Haushalts- und Wohngemeinschaften nicht; hier fehlt es an der erforderlichen inneren Bindung⁶⁷. Anders verhält es sich aber bei einem dauerhaften Zusammenleben älterer Menschen als Alternative zum Alten- oder Pflegeheim, etwa wenn das gegenseitige Einstehen füreinander durch wechselseitige Vollmachten dokumentiert ist⁶⁸. Indizien für einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt sind: Die (lange) Zeit des Bestehens der Haushaltsgemeinschaft sowie die Dauer des Zusammenlebens der Partner überhaupt,

⁶¹ H. Schmidt, NZM 2022, 489, 494; Staudinger/Artz (Fn. 9), § 549 Rn. 33; BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 25; BeckOK-Mietrecht/Bruns (Fn. 6), § 549 Rn. 26.

⁶² BGH, WuM 2003, 464; 2020, 730 Rn. 19 mit Anm. Wiek.

⁶³ Schmidt-Futterer/Lehmann Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 46; erwogen bei Erman/Lützenkirchen/Selk (Fn. 39), § 549 Rn. 5; tendenziell zurückhaltender wohl Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9), § 549 Rn. 18.

⁶⁴ S. dazu Hinz, NZM 2023, 185, 188 f.

⁶⁵ LG München I, NZM 2005, 336; s. a. LG Berlin, GE 2006, 1616 f.; AG Charlottenburg, GE 2018, 1284, 1285; dagegen aber LG Berlin, WuM 2016, 107.

⁶⁶ I.d.S. Schmidt-Futterer/Streyll (Fn. 6), § 563 Rn. 35; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund (Fn. 9), § 563 Rn. 49; MüKo-BGB/Häublein (Fn. 3), § 563 Rn. 14.

⁶⁷ AG Görlitz, WuM 2012, 505 (506); AG Charlottenburg, GE 2018, 1284, 1285; Staudinger/Rolfs (Fn. 9), § 563 Rn. 29; MüKo-BGB/Häublein (Fn. 3), § 563 Rn. 15; NK-BGB/Hinz (Fn. 5), § 563 Rn. 22.

⁶⁸ BT-Drs. 14/4553, S. 61; LG Berlin, WuM 2016, 107; BeckOGK/Wendtland (Fn. 5), § 563 Rn. 23.

gemeinsame Anschaffungen, gemeinsames Konto, wechselseitige Vollmacht und Verfügungsbefugnis hinsichtlich des Einkommens und Vermögens des anderen Partners, keine bestehende (anderweitige) eheliche Bindung der Partner sowie die Versorgung gemeinsamer Kinder⁶⁹.

c) Zeitpunkt der Gebrauchsüberlassung

Nicht abschließend geklärt ist, wann die Räume zum dauernden Gebrauch mit dem privilegierten Personenkreis überlassen werden müssen.

Fall 4:

Mieter M mietet von Vermieter V zwei möblierte Räume in der von V bewohnten Wohnung. Ein Jahr später beantragt er die Erlaubnis zur Aufnahme seiner Lebensgefährtin L. V weigert sich, wird aber rechtskräftig zur Erlaubniserteilung verurteilt. Kurz darauf kündigt er das Mietverhältnis. M beruft sich auf die Sozialklausel.

Nach überwiegender Ansicht muss der Mieter nach der vertraglichen Vereinbarung berechtigt sein, den betreffenden Familienangehörigen bzw. die Person, mit der er den gemeinsamen Haushalt führen will, in den gemieteten Räumen aufzunehmen⁷⁰. Vereinzelt wird aber auch auf den Zeitpunkt der Aufnahme der Person in die Räumlichkeiten abgestellt⁷¹. Bei Ehegatten und nahen Familienangehörigen bedürfte es keiner Gebrauchsüberlassungserlaubnis von Seiten des Vermieters; bei anderen Personen komme es darauf an, ob der Mieter gegen den Vermieter einen darauf gerichteten Anspruch nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB habe⁷². Dagegen spricht jedoch, dass es dann allein dem Willen des Mieters unterliegt, durch Aufnahme eines Lebensgefährten oder einer sonst nahestehenden Person die der Vertragsgestaltung entsprechende Ausnahme vom Mieterschutz zu annullieren. Im Übrigen stellt der BGH beim Sonderkündigungsrecht für Einliegeraum nach § 573a BGB überwiegend auf die Verhältnisse bei Vertragsschluss ab⁷³. Es spricht einiges dafür, diese Rechtsprechungstendenz gleichermaßen für die Frage nach dem Zeitpunkt der Überlassung der Räumlichkeiten an die Familie oder den Haushaltspartner des Mieters zu aktivieren.

Für den **Fall 4** bedeutet dies, dass der Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB auch nach Aufnahme der Lebensgefährtin in die Räumlichkeiten weiterhin eingreift. Der Kündigungswiderspruch des Mieters nach der Sozialklausel des § 574 BGB geht daher ins Leere.

⁶⁹ Einzelheiten bei Lützenkirchen/Lützenkirchen (Fn. 39), § 563 Rn. 71 ff.; BeckOK-Mietrecht/Theesfeld-Betten (Fn. 6), § 563 Rn. 28; NK-BGB/Hinz (Fn. 5), § 563 Rn. 23.

⁷⁰ So Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 46; BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 24; BeckOK-Mietrecht/Bruns (Fn. 6), § 549 Rn. 26.

⁷¹ So MüKo-BGB/Bieber (Fn. 5), § 549 Rn. 25.

⁷² MüKo-BGB/Bieber (Fn. 5), § 549 Rn. 25.

⁷³ BGH, WuM 2008, 564 Rn. 19; 2015, 309; offengelassen bei BGH, WuM 2011, 34 Rn. 12.

6. Kurze Kündigungsfrist

Liegt nach der vertraglichen Vereinbarung möblierter (oder besser gesagt: zu möblierender) Wohnraum vor, so gilt für beide Vertragsparteien die kurze Kündigungsfrist des § 573c Abs. 3 BGB. Die Kündigung ist spätestens am 15. eines Monats zum Monatsende zu erklären. Die Regelung ist nach § 573c Abs. 4 BGB insoweit zwingend, als dass abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters unwirksam sind. Vereinbarungsfähig sind daher nur für den Mieter ein späterer Kündigungstag oder eine kürzere Kündigungsfrist, für den Vermieter ein früherer Kündigungstag oder eine längere Kündigungsfrist⁷⁴. Zulässig sind aber auch hier temporäre Kündigungsausschlussvereinbarungen⁷⁵ sowie echte Zeitabreden nach § 542 Abs. 2 BGB.

Darüber hinaus darf nicht übersehen werden, dass die Kündigung dem Vertragspartner nach dem klaren Wortlaut des § 573c Abs. 3 BGB auf jeden Fall am 15. Kalendertag des betreffenden Monats zugehen muss; die Sonn- und Feiertagsregelung des § 193 BGB ist nicht einschlägig⁷⁶.

7. Abgrenzung zum Einliegerwohnung

Liegen die Voraussetzungen des in § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB statuierten Ausnahmetatbestands für möblierten Wohnraum nicht vor, erwächst dem Vermieter vielfach das Sonderkündigungsrecht des § 573a Abs. 2 BGB. Nach dieser Vorschrift kann er ein Mietverhältnis über Wohnraum ohne ein berechtigtes Interesse i.S.d. § 573 BGB kündigen, wenn dieser in die von ihm selbst bewohnte Wohnung integriert ist, sofern der Wohnraum nicht nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB vom Mieterschutz ausgenommen ist. Das Sonderkündigungsrecht kommt insbesondere zum Tragen, wenn der Vermieter nicht zur überwiegenden Möblierung verpflichtet ist oder wenn er den Wohnraum dem Mieter zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit einem Haushaltspartner überlassen hat.

Rechtsfolge des Sonderkündigungsrechts nach § 573a Abs. 2 BGB ist eine um drei Monate verlängerte Kündigungsfrist (§ 573a Abs. 1 Satz 2 BGB) – diese beträgt also mindestens sechs und höchstens zwölf Monate (vgl. § 573a Abs. 1 BGB). Im Übrigen gilt die Sozialklausel der §§ 574 ff. BGB, was für den kündigenden Vermieter ganz erhebliche Konsequenzen haben kann. Deshalb sollte die Beratung des Vermieters über die Rechtslage bei möbliertem Wohnraum gem. § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB stets auch das Sonderkündigungsrecht des § 573a

⁷⁴ Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus (Fn. 9), § 573c Rn. 17 f.; NK-BGB/Hinz (Fn. 5), § 573c Rn. 15.

⁷⁵ Schmidt-Futterer/Lindner (Fn. 6), § 575 Rn. 74 ff.; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund (Fn. 9), § 575 Rn. 66 ff., NK-BGB/Hinz (Fn. 5), § 575 Rn. 40 ff.

⁷⁶ Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus (Fn. 9), § 573c Rn. 15.

Abs. 2 BGB einschließlich des Kündigungswiderspruchs nach Sozialklausel gem. § 574 BGB mit umfassen.

IV. Wohnraum für Personen mit dringendem Wohnbedarf

1. Konzeption, gesetzgeberische Zielsetzung

Der Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB betrifft die Anmietung von Räumlichkeiten durch einen karitativen Träger zum Zwecke der Weitervermietung an Personen, die am allgemeinen Wohnungsmarkt typischerweise benachteiligt sind⁷⁷. Demgemäß setzt er voraus, dass eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege Wohnraum (als Zwischenmieter) gemietet hat, um ihn an Personen mit dringendem Wohnbedarf (Unter- oder Endmieter) weiterzuvermieten. Beim Hauptverhältnis zwischen dem Vermieter und dem karitativen Träger handelt es sich um Gewerberaum-miete, bei der Weitervermietung an die bedürftigen Personen hingegen um Wohnraum-miete. Eine Besonderheit liegt darin, dass das Hauptmietverhältnis seit dem 1.1.2019 gem. § 578 Abs. 3 BGB⁷⁸ im Umfang der darin aufgeführten Vorschriften dem Mieterschutz unterliegt⁷⁹. Demgegenüber ist das Untermietverhältnis gleichsam „ungeschützt“ bzw. nur mit einem reduzierten Mieterschutz ausgestattet, wenn der karitative Träger den Untermieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und den Ausschluss der Kündigungsschutzvorschriften hingewiesen hat.

Diese Konzeption beruht auf der Überlegung, dass der Schutz des Endmieters am besten durch den Bestand des Hauptmietverhältnisses gewährleistet ist. Denn vom karitativen Zwischenmieter wird im Zweifel keine willkürliche Kündigung des Untermietverhältnisses mit einer Person zu erwarten sein, deren Versorgung er sich gerade verschrieben hat⁸⁰. Auch wird er diese nicht mit einer unangemessenen Mieterhöhung überziehen. All das ist beim Hauptmieter keineswegs so sicher, denn – so heißt es in der Begründung des Rechtsausschusses zu § 549 Abs. 3 BGB – als Gewerberaummietverhältnis kann dieses „nach bisheriger Rechtslage beliebig befristet und ohne Grund innerhalb der gesetzlichen Fristen gekündigt werden“⁸¹. Anders als bei der gewerblichen Weitervermietung nach § 565 BGB tritt der Hauptmieter bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses nicht in die Rechte und Pflichten aus dem Endmietverhältnis ein. Deshalb hat sich der Gesetzgeber dazu entschlossen, den Schutz

⁷⁷ Drasdo, WuM 2019, 1, 4; H. Schmidt, NZM 2022, 489, 496.

⁷⁸ Eingefügt durch Art. 1 des Mietrechtsanpassungsgesetzes (MietAnpG) v. 18.12.2018, BGBl. I S. 2648.

⁷⁹ Instr. dazu Häublein, FS Börstinghaus, 2021, 211; M. Schultz, GE 2019, 230; Lützenkirchen, MietRB 2019, 146.

⁸⁰ So auch H. Schmidt, NZM 2022, 489, 496; BeckOK-Mietrecht/Bruns (Fn. 6), § 549 Rn. 35.

⁸¹ BT-Drs. 19/6153 S. 22.

des Endmieters dadurch zu vollziehen, dass das Hauptmietverhältnis hier ausnahmsweise dem mietrechtlichen Bestandsschutz unterworfen wird.

Fall 5:

Die Stadt V mietet von X ein Gebäude, um die darin vorhandenen Zimmer an Studierende weiterzuvermieten. Auch Hochschulassistent M bewirbt sich bei V um ein Zimmer. V weist auf die Zweckbestimmung der Räume und den fehlenden Mieterschutz hin. Gleichwohl schließen beide einen Mietvertrag. Ein Jahr später kündigt V fristgemäß. M beruft sich auf Kündigungsschutz sowie auf die Sozialklausel.

2. Zwischenmieter

Es muss sich bei dem Zwischenmieter um eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege handeln. Juristische Personen des öffentlichen Rechts sind insbes. Gebietskörperschaften wie Gemeinden und Landkreise, aber auch andere Körperschaften wie Kirchen und kirchliche Organisationen sowie Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts⁸². Gleichgestellt sind anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege⁸³. Der Begriff ist weit auszulegen und kann mithilfe des § 66 AO konkretisiert werden⁸⁴. Wohlfahrtspflege ist nach § 66 Abs. 2 AO „die planmäßige, zum Wohle der Allgemeinheit und nicht des Erwerbs wegen ausgeübte Sorge für notleidende oder gefährdete Mitmenschen“, in deren gesundheitlichem, sittlichem, erzieherischem oder wirtschaftlichem Interesse.

Bei dem privaten Träger muss es sich aber stets um eine Korporation handeln, sei es eine juristische Person, eine Personengesellschaft oder ein Verein ohne Rechtspersönlichkeit i.S.v. § 54 BGB. Eine Einzelperson kommt schon deswegen nicht in Betracht, weil der Gesetzgeber einer solchen kaum die Berechtigung vermitteln wollte, über den mietrechtlichen Bestandsschutz zu disponieren⁸⁵. Demgemäß gehören zu den anerkannten privaten Trägern i.S.d. § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB namentlich Verbände der freien Wohlfahrtspflege i.S.d. § 5 SGB XII wie etwa das Deutsche Rote Kreuz eV, die Arbeiterwohlfahrt Bundesverband eV; die Diakonie Deutschland Evangelisches Werk für Diakonie und Entwicklung eV; der Deutsche Caritasverband eV; die Bundesarbeitsgemeinschaft „Hilfe für Behinderte“ eV sowie die Zentralwohlfahrtsstelle der Juden in Deutschland eV⁸⁶. Allerdings erfasst der weite Begriff

⁸² Einzelheiten bei Staudinger/Artz (Fn. 9), § 549 Rn. 38; BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 27; BeckOK-Mietrecht/Bruns (Fn. 6), § 549 Rn. 35.

⁸³S. BT-Drs. 14/4553, S. 46.

⁸⁴S. BT-Drs. 19/6153, S. 23; BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 28.

⁸⁵ I.d.S. auch H. Schmidt, NZM 2022, 489, 496; a.A. wohl Schmidt-Futterer/Lehmann Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 52.

⁸⁶ Weitere Beispiele bei Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9), § 549 Rn. 23; BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 33; Lützenkirchen/Lützenkirchen (Fn. 39), § 549 Rn. 27.

des „Trägers“ nicht nur Verbände, sondern auch deren Untergliederungen und Mitgliedsorganisationen⁸⁷. Entgegen einer im Schrifttum vertretenen Ansicht⁸⁸ bedarf es für die Anerkennung der karitativen Einrichtung keines steuerrechtlichen Feststellungsbescheids i.S.d. § 60a AO. Es würde der Intention des in § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB statuierten Ausnahmetatbestands widersprechen, die Versorgung von Personen mit dringendem Wohnbedarf an das formelle Steuerrecht zu binden⁸⁹.

3. Personen mit dringendem Wohnbedarf

Dies sind alle Personenkreise, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nur schwer eine Wohnung finden. Der Begriff wird im Schrifttum weit gefasst; neben Haftentlassenen, Obdachlosen, Suchtkranken, Asylbewerbern, Geflüchtete, Aussiedlern, sollen auch Personen in höherem Lebensalter, Alleinerziehende sowie Studierende dazu gehören⁹⁰. Ohnehin ist der Personenkategorie allein für die Zweckbestimmung des Hauptmietverhältnisses von Bedeutung⁹¹. Demgemäß kommt § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB auch dann zur Anwendung, wenn der Zwischenmieter den Wohnraum irrtümlich oder auch zur Vermeidung von Leerständen an eine nicht bedürftige Person weitervermietet (sog. falsche Untermieter)⁹²; auch diese erhalten unter den Voraussetzungen dieser Vorschrift keinen Bestandsschutz. Für den **Fall 5** bedeutet dies, dass sich der Hochschulassistent weder auf Kündigungsschutz, noch auf die Sozialklausel beziehen kann.

4. Hinweisobliegenheit des Zwischenmieters

Der Mieterschutz entfällt nur dann, wenn der Zwischenmieter den Endmieter bei Abschluss des Untermietvertrags – jedenfalls vor dessen Zustandekommen – auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und auf den Ausschluss des Kündigungsschutzes hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 a.E. BGB). Diese doppelte Hinweisobliegenheit umfasst sämtliche angenommenen Regelungen⁹³. Gleichwohl genügt die Belehrung über den Ausschluss des Kündigungsschutzes, der Vorschriften über die Mieterhöhung sowie der Mietpreisbegrenzung bei Vertragsbeginn; eine Wiederholung des Gesetzeswortlauts ist nicht zu verlangen⁹⁴.

⁸⁷ Schmidt, NZM 2022, 489, 497.

⁸⁸ Lützenkirchen/Lützenkirchen (Fn. 39), § 578 Rn. 22.

⁸⁹ Schmidt, NZM 2022, 489, 497.

⁹⁰ Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9), § 549 Rn. 25; BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 31; BeckOK-Mietrecht/Bruns (Fn. 6), § 549 Rn. 33; noch weitergehend Sternel. Mietrecht aktuell 4. Aufl. 2009, Rn. XI 382: auch in der Ausbildung befindliche Personen.

⁹¹ Staudinger/Artz (Fn. 9), § 549 Rn. 40.

⁹² MüKo-BGB/Bieber (Fn. 5), § 549 Rn. 30; BeckOK-Mietrecht/Bruns (Fn. 6), § 549 Rn. 33; Staudinger/Artz § 549 Rn. 40; Sternel (Fn. 90), Rn. XI 382.

⁹³ S. dazu Drasdo, WuM 2019, 1, 3.

⁹⁴ BeckOGK/H. Schmidt (Fn. 5), § 549 Rn. 32; Staudinger/Artz (Fn. 9), § 549 Rn. 41.

Man wird sich die Frage stellen können, ob die Hinweise bei ausländischen Endmietern zu übersetzen sind. Teilweise wird dies angenommen⁹⁵. Dem lässt sich entgegenhalten, dass der Vertragsschließende selbst dafür verantwortlich ist, dass er sich vom Inhalt des Vereinbarten vollständig Kenntnis verschafft⁹⁶. Gleichwohl erscheint es sinnvoll, wenn der karitative Zwischenmieter bei Abschluss von (End-)Mietverträgen mit Geflüchteten oder sonst fremdsprachigen Personen einen Dolmetscher konsultiert, schon um künftigen Konflikten infolge von Verständnisschwierigkeiten vorzubeugen⁹⁷.

Angesichts der strengen Anforderungen, die an die doppelte Hinweisobliegenheit in § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB gestellt werden, sollte der Zwischenmieter dem Endmieter ein Informationsblatt aushändigen, in welchem er auf die Zweckbestimmung des Wohnraums sowie den Ausschluss der in Abs. 2 der Vorschrift genannten Mieterschutzbestimmungen hinweist und diese im Einzelnen zitiert. Den Erhalt des Merkblatts sollte er sich zu Beweis Zwecken quittieren lassen⁹⁸.

V. Schlussbemerkung

Die Darstellung zeigt, dass Mietverhältnisse mit reduzierten Mieterschutz gem. § 549 Abs. 2 BGB nach wie vor ihre uneingeschränkte Berechtigung haben. Gleichwohl könnte man die eine oder andere Formulierung in der Vorschrift in moderater Weise nachjustieren. So lässt sich § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB dahingehend konkretisieren, dass das Mietobjekt – in Anlehnung in § 25 MSchG 1923 – als „Wohnraum für besondere Zwecke zu vorübergehendem Gebrauch“ bezeichnet wird. Die Konzeption der Weitervermietung von Sozialwohnraum in § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB sollte indes unverändert bleiben. Die Regelung hat – gerade auch im Zusammenwirken mit dem relativ neuen § 578 Abs. 3 BGB – ihre volle Berechtigung. Bei möblierten Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB wird man zumindest einmal darüber nachdenken können, ob man diesen auf lange Sicht nicht doch der Mietpreisbremse des § 556d BGB unterwirft. Möblierte Räume – auch solche im räumlichen und funktionalen Bereich der Vermieterwohnung – sind in dem engen Wohnungsmarkt der Großstädte durchaus nachgefragt. Eine Einhegung der Neuvertragsmieten erscheint somit auch hier uneingeschränkt diskutabel.

⁹⁵ Schmidt, NZM 2022, 489, 497; MüKo-BGB/Bieber (Fn. 5), § 549 Rn. 31; tendenziell auch Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 60.

⁹⁶ Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9) Rn. 29.

⁹⁷ I.d.S. auch Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter (Fn. 6), § 549 Rn. 60; tendenziell auch Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus (Fn. 9) Rn. 29.

⁹⁸ Stornel (Fn. 90), Rn. XI 383.