

Folge 99 | Unbillige Unterbringung

Nach dem Beschluss: BGH, 21.06.2023, Az. VIII ZR 303/21

Besprochen von: Leon Wardelmann & Moritz von Seggern



Sachverhalt

U lebt seit dem 1. Juli 2017 mit seiner vierköpfigen Familie zur Untermiete in einer Wohnung in Hamburg. Die Warmmiete i.H.v. 900 € zahlt dabei das Amt A. U ist nämlich arbeitslos und bezieht nach § 44b I SGB II Leistungen von A, dabei zahlt A auch die Unterbringung von U und seiner Familie.

M ist die Vermieterin des U und mietet ihrerseits die Wohnung von V an. Den V informiert sie aber nicht über die Untermiete. Als V vor der Untermiete erfährt, kündigt er den Hauptmietvertrag mit M im Februar 2018 wegen der aus seiner Sicht unerlaubten Untervermietung durch M an U. Im Juni 2018 erklärt er abermals die Kündigung des Hauptvertrages gegenüber M, diesmal aufgrund von Zahlungsrückständen. Im August 2018 schließen M und V sodann einen Vergleich, wonach M sich verpflichtet, die Wohnung an V herauszugeben, mithin endet auch das Mietverhältnis.

Daraufhin erklärte M gegenüber U die außerordentliche fristlose Kündigung, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Untermietverhältnisses und fordert U und seine Familie zum Auszug auf. Auch V fordert die Herausgabe der Wohnung aufgrund der Beendigung des Hauptmietverhältnisses gegenüber U ein.

U und seine Familie sind folglich ausgezogen. Sie werden daraufhin in einer Unterkunft eines Unternehmens der Stadt Hamburg untergebracht. A übernimmt auch die für diese Unterkunft anfallenden Kosten. A zahlte für den Zeitraum vom 26. Oktober 2018 bis zum 15. August 2020 Gebühren in Höhe von 42.000 €.

A begehrt nun die Zahlung der genannten Unterbringungskosten von M.

Zu Recht?

A. Vertragliche Haftung aus § 536a I 1 Alt. 2 BGB

A könnte gegen M einen Anspruch auf Schadensersatz i.H.v. 42.000 € aus §§ 536a I Var. 2, 536 III BGB i.V.m. § 33 I 1 SGB II haben.

I. Aus eigenem Recht

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Mietrechts ist ein Mietvertrag zwischen den Parteien. A und M haben jedoch keinen Vertrag geschlossen, U war auch nicht Vertreter der A. Folglich kann A keinen Anspruch aus eigenem Recht geltend machen.

II. Aus fremden Recht

A könnte jedoch einen Anspruch aus fremden Recht haben. Dazu müsste der entsprechende Anspruch auf A übergegangen sein. Dies könnte nach § 33 I 1 SGB II der Fall sein.

§ 33 I 1 SGB II

Haben Personen, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, für die Zeit, für die Leistungen erbracht werden, einen Anspruch gegen einen Anderen, der nicht Leistungsträger ist, geht der Anspruch bis zur Höhe der geleisteten Aufwendungen auf die Träger der Leistungen nach diesem Buch über, wenn bei rechtzeitiger Leistung des Anderen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht erbracht worden wären.

Tipp: Dieser gesetzliche Übergang des Rechts ist mit einer Abtretung zu vergleichen. In den gewöhnlichen Klausurfällen wäre hier die Wirksamkeit der Abtretung zu prüfen.

U hat Leistungen der A nach dem SGB II erhalten. Ihm müsste weiterhin gemäß § 33 I 1 SGB II während der Leistungszeit ein Anspruch gegen M entstanden sein.

U könnte einen Anspruch auf Schadensersatz aus § 536a I Var. 2 BGB gegen M haben.

1. Mietvertrag

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

U und M schlossen am 01.07.2017 einen Mietvertrag. Bei diesem Mietvertrag handelt es sich um einen Untermietvertrag der Wohnung der V, der diese dem M vermietet. Mangels ausreichender Anhaltspunkte für die Kündigung im Februar bzw. Juni 2018, ist das Hauptmietverhältnis jedenfalls im August 2018 durch Vergleich beendet worden. Fraglich ist, ob die Beendigung des Hauptmietverhältnisses zwischen V und M auch Auswirkungen auf das Untermietverhältnis hat.

Nach dem Grundsatz der Relativität der Schuldverhältnisse regelt ein Schuldverhältnis nur die Beziehung zwischen den beteiligten Parteien. U war nie Teil des Hauptmietvertrags, sein Untermietvertrag besteht als eigenes Schuldverhältnis, das von Änderungen des Hauptmietvertrages unabhängig ist. Die Beendigung des Mietverhältnisses zwischen V und M hat somit keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit des Untermietvertrags. Dieser bleibt trotzdem bestehen.

Der Untermietvertrag könnte jedoch aufgrund einer eigenen Kündigung unwirksam geworden sein. M erklärt gegenüber U die außerordentliche fristlose Kündigung und hilfsweise die ordentliche Kündigung.

a. Außerordentliche fristlose Kündigung

Die außerordentliche fristlose Kündigung richtet sich nach § 543 BGB. Vorliegend wurde ein Mietvertrag über Wohnraum geschlossen, sodass gemäß § 549 I BGB zusätzlich der § 569 BGB als gesonderte Regelung für Wohnraummietverhältnisse anzuwenden ist. Grundsätzlich braucht es einen wichtigen Grund für die Kündigung. § 543 II BGB normiert einige wichtige Gründe. Es ist jedoch kein Fehlverhalten des U ersichtlich, sodass auch keiner der wichtigen Gründe vorliegt. Mangels Fehlverhaltens des U bietet auch die Generalklausel des § 543 I BGB keinen wichtigen Grund, weshalb der M eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könne.

Folglich wurde der Untermietvertrag nicht außerordentlich gekündigt.

b. Ordentliche Kündigung

Der Untermietvertrag könnte jedoch auch wegen einer ordentlichen Kündigung gemäß §§ 542 I, 549 I, 573 BGB beendet worden sein. Dazu braucht es ein berechtigtes Interesse der M, § 573 I 1 BGB. Auch hier liefert der § 573 II BGB wieder Regelbeispiele. Das berechtigte Interesse kann jedoch grundsätzlich aufgrund des Umstands verneint werden, dass M die Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung schuldhaft herbeigeführt hat. Sein Interesse ist damit nicht schützenswert. Somit ist auch eine ordentliche Kündigung nicht wirksam. Das Untermietverhältnis besteht weiterhin.

2. Mangel

Außerdem müsste ein Mangel vorliegen i.S.d. § 536 I BGB vorliegen.

Ein Mangel im Sinne von § 536 I BGB ist jede nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache (Ist-Zustand) vom vertraglichen vorausgesetzten Zustand (Soll-Zustand).¹ Gemäß § 536 III BGB liegt ein solcher Mangel auch vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten entzogen wird.

Es müsste also ein Recht eines Dritten vorliegen, wodurch dem U der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wurde. Ein solches Recht könnte sich aus § 546 II BGB und § 985 BGB ergeben.

c. § 546 II BGB

V könnte gegen U einen Anspruch auf Herausgabe der Wohnung aus § 546 II BGB haben.

Hat nach § 546 II BGB der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

Vorliegend hatte die Mieterin M von V die Wohnung gemietet und diese anschließend dem U im Wege der Untermiete zum Gebrauch überlassen. Infolge des im August 2018 zwischen V und M geschlossenen Vergleichs wurde das (Haupt-)Mietverhältnis zwischen den beiden beendet.

Somit kann V (neben dem Herausgabeanspruch gegen M aus § 546 I BGB) die Herausgabe der Wohnung auch unmittelbar von dem Untermieter U gemäß § 546 II BGB verlangen.

¹ Weidenkaff in: Grüneberg, 83. Auflage 2024, § 536 BGB Rn. 16.

d. § 985 BGB

Zudem könnte V gegen U einen Anspruch auf Herausgabe der Wohnung aus § 985 BGB haben. V ist Eigentümer der Wohnung. Zur Zeit der Beendigung bewohnt U die Wohnung und ist somit Besitzer der Wohnung. U dürfte schließlich kein Recht zum Besitz i.S.v. § 986 I BGB haben. Einerseits könnte U ein eigenes Recht zum Besitz gegenüber V aus § 986 I Alt. 1 BGB haben. Ein solches könnte sich hier allenfalls aus dem Untermietvertrag ergeben. Aufgrund der Relativität der Schuldverhältnisse können sich obligatorische Rechte zum Besitz allerdings nur relativ gegenüber dem Vertragspartner, vorliegend also der Hauptmieterin und Untervermieterin M ergeben, nicht jedoch gegenüber dem Hauptvermieter und Eigentümer V.

Andererseits könnte U ein von M abgeleitetes Recht zum Besitz gegenüber V gemäß § 986 I Alt. 2 BGB haben. Gemäß § 986 I Alt. 2 BGB besteht ein abgeleitetes Recht zum Besitz jedoch nur dann, wenn der mittelbare Besitzer dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt ist. Grundsätzlich war Hauptmieterin und Untervermieterin M dem V gegenüber gemäß § 535 I 1 BGB zum Besitz berechtigt. Dieses Besitzrecht ist jedoch mit Beendigung des Mietverhältnisses erloschen. Damit erlischt auch das abgeleitete Besitzrecht des U aus § 986 I Alt. 2 BGB.

Im Ergebnis hat U weder ein eigenes noch ein abgeleitetes Besitzrecht, mithin überhaupt kein Recht zum Besitz.

V hat somit gegen U einen Anspruch auf Herausgabe der Wohnung aus § 985 BGB.

Damit liegen Rechte des Dritten V gegenüber U vor, die ihm dem vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 536 III BGB entziehen. Folglich liegt ein Mangel vor.

3. Zeitpunkt des Mangels

Der Mangel liegt in Form des Herausgabeanspruches des V vor. Diesen Anspruch hat V noch nicht vor Vertragsschluss zwischen M und U geltend gemacht. Der Mangel entsteht erst, wenn der Dritte seine Rechte auch geltend macht und ist demnach erst nach Vertragsschluss entstanden, somit ist § 536a I Var. 2 BGB anzuwenden. Es wird also ein Vertretenmüssen von M vorausgesetzt.

4. Vertretenmüssen

M hat Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten, § 276 I 1 BGB. Indem M ohne die Erlaubnis des V die Wohnung an eine vierköpfige Familie untervermietet hat, verletzt sie ihre allgemeinen Sorgfalts- und Rücksichtspflichten aus dem Mietvertrag mit U. M hat die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht gelassen (§ 276 II BGB), sie handelte fahrlässig.

5. Kausalität

Der Mangel müsste dabei auch kausal für den Schaden gewesen sein.

Nach der Äquivalenztheorie kann der Mangel nicht hinweggedacht werden, ohne dass die für die Notunterkunft anfallenden Kosten entfielen.

Weiter besagt die Adäquanztheorie, dass der Schaden nicht außerhalb jeder Lebenserfahrung sein darf. Problematisch erscheint hier die besondere Höhe der Unterbringungskosten von 2.360 Euro im Monat gegenüber dem ursprünglichen Mietzins von 900 Euro Warmmiete. Diese Erhöhung um mehr als 100% entspricht nicht der allgemeinen Lebenserfahrung für Wohnungskosten in Hamburg und stellt ein erhebliches Kostenrisiko für V dar. Diese Tatsache ändert jedoch nichts daran, dass die Notwendigkeit der neuen Unterbringung bei Vorliegen des Mangels selbst vorhersehbar war. Die Höhe des Schadens ist eher bei der Schadensbemessung zu berücksichtigen, sie unterbricht aber nicht die Kausalität

Außerdem müsste der Schaden auch von dem Schutzzweck der Norm umfasst sein. Dies ist allgemein anerkannt und soll das Ausufern des Schadensersatzanspruchs verhindern. Es können nämlich nur Schäden ersetzt werden, die aus dem Bereich der Gefahren stammen, vor welcher die betroffene Norm schützen soll. Grundsätzlich wird dabei untersucht, ob der Geschädigte überhaupt zum geschützten Personenkreis gehört und ob das betroffene Rechtsgut geschützt werden soll. Es muss gerade ein innerer Zusammenhang zwischen Gefahrenlage und Schaden bestehen, ein rein zufälliger Zusammenhang reicht nicht aus. Maßgeblich ist damit die vertragliche Interessenlage der Parteien und der damit korrespondierende Vertragszweck. Dabei muss die Gefahrenlage aber nicht die einzige Ursache für den Schaden sein, ein dazu treten Dritter ist nicht ausgeschlossen, solange noch der besagte innere Zusammenhang besteht.

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

Die §§ 536 III, 536a I BGB sollen dem Mieter einen Ausgleich dafür bieten, dass das Recht eines Dritten das Recht des Mieters auf Gebrauchsüberlassung verdrängt und dieser seinen Wohnraum verliert. U und seine Familie wurden durch die Notunterkunft vor der Obdachlosigkeit bewahrt, der Schaden stammt also aus der Gefahrenlage, vor der die Normen schützen sollen. V war zwar durch die Geltendmachung seines Anspruchs ursächlich für die Entstehung des Mangels, auch dies ist jedoch Ausfluss aus der von M geschaffenen Gefahr, indem sie den Wohnraum ohne Erlaubnis untervermietete und die Miete unregelmäßig zahlte.

Dabei ist aber zu beachten, dass der Zusammenhang auch entfallen kann, wenn der Mieter infolge seiner neuen Unterbringung nicht mehr die Rechte und Pflichten eines Mieters aus § 535 ff. BGB hat. Eine solche veränderte Rechtsstellung liegt etwa vor, wenn ein verdrängter Mieter sich entscheidet eine Wohnung zu kaufen und einen Ersatz der Maklerkosten begehrt. Dabei entscheidet sich der Mieter gerade gegen ein neues Mietverhältnis und der dadurch eintretende Schaden kann nicht mehr zugerechnet werden. Vorliegend hat U auch keinen Mietvertrag mit seiner Notunterkunft geschlossen. Stattdessen zahlt A die Unterbringung auf Grundlage einer Gebührenordnung. U hat sich aber nicht freiwillig für diese Notunterkunft entschieden. Als arbeitsloser Flüchtling hat er in der Zeit bis zur Herausgabe seiner Wohnung auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt keinen neuen Mietvertrag abschließen können. Er war somit gezwungen in die Notunterkunft zu ziehen, dies war keine freie Willensentscheidung, welche die Zurechnung unterbrechen könnte.

Servicehinweis: Für gewöhnlich wird die Kausalität bei vertraglichen Schadensersatzansprüchen sehr kurz abgehandelt. Auch hier sind jedoch prinzipiell die gleichen Anforderungen zu stellen wie im Deliktsrecht. Wenn der Sachverhalt darauf hinausgeht, müsst ihr also auch bei vertraglicher Haftung die Kausalität genau prüfen.

6. Schaden

Der in § 249 I BGB normierte Grundsatz der Naturalrestitution besagt grundsätzlich, dass der Zustand vor Pflichtverletzung, also vor Eintreten des Mangels, wiederhergestellt werden soll.

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

U kann die Wohnung aber aufgrund des Herausgabeanspruchs von V nicht mehr zum Gebrauch überlassen werden. Es kann auch keine andere Wohnung an dessen Stelle treten, § 249 I BGB bezieht sich auf den genauen vorherigen Zustand und nicht auf einen ähnlichen. Auch liegt keine Beschädigung einer Sache vor, sodass § 249 II BGB ebenfalls nicht angewandt werden kann. Damit bleibt noch der § 251 BGB. Die Gebrauchsüberlassung der Wohnung ist nicht möglich, folglich muss U in Geld entschädigt werden.

Bei den Unterbringungskosten für die Notunterkunft handelt es sich um ein unfreiwilliges Vermögensopfer, folglich um einen Schaden. Vorliegend musste die A für die Notunterkunft der Familie des U Vermögensopfer erbringen. Ihre Pflicht zur Zahlung für die Notunterkunft aus dem Versicherungsvertrag macht dieses Vermögensopfer auch nicht freiwillig wie sich insbesondere aus dem Rechtsgedanken des § 843 IV BGB ergibt. Da die A außerdem selbst keinen vertraglichen Anspruch gegen M hätte, erscheint es unbillig, M nur aufgrund der Versicherungsleistung der A von einer Schadensersatzpflicht insgesamt zu befreien. Grundsätzlich liegt damit ein ersatzfähiger Schaden vor.

Allerdings ist zweifelhaft, ob dieser auch in entsprechender Höhe von 42.000 Euro ersetzt werden muss. Vor allem der Zeitraum von zwei Jahren und die Höhe der monatlichen Unterbringungskosten erscheinen unverhältnismäßig. Dabei ist etwa auch zu berücksichtigen, welchen Aufwand U betrieben hat, um eine weitere Wohnung zu finden und wie lange der Untermietvertrag noch wirksam gewesen wäre.

Für einen Ersatz für den gesamten Zeitraum von zwei Jahren spricht, dass der M gegenüber U mangels berechtigtem Interesse gemäß § 543 I BGB auf absehbare Zeit weder zur ordentlichen noch zur außerordentlichen Kündigung berechtigt wäre. Zudem ist die konkrete Familiensituation des U zu berücksichtigen. U ist erwerbslos und Familienvater einer Flüchtlingsfamilie. Zwar werden bei der Suche nach einer neuen Unterkunft die Mietkosten durch das Amt A übernommen. Dennoch ist es in Metropolstädten wie Hamburg aufgrund der angespannten Wohnungssituation durchaus zu erwarten, dass eine Wohnraumsuche zeitaufwändig und kostenintensiv ist.

Daher ist im vorliegenden Fall trotz der hohen Kosten von 42.000 € nicht von einer Unverhältnismäßigkeit der Unterbringungskosten auszugehen.

Servicehinweis: Im echten Fall hat hier der BGH lediglich das Berufungsurteil des LG Hamburg nach revisionsrechtlicher Untersuchung auf Rechtsfehler aufgehoben und zur Entscheidung der Hauptsache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, ohne ein konkretes Ergebnis über die Schadenshöhe zu treffen. So leicht dürfen wir es uns in der Klausur leider nicht machen. Es muss auf jeden Fall der Mut zu einem konkreten Ergebnis gefasst werden. Hier gilt es, sich frei Argumente zu überlegen. Typischerweise ist jedes (begründete) Ergebnis vertretbar.

7. Zwischenergebnis

Somit hat U einen Schadensersatzanspruch aus §§ 536a I Var. 2, 536 III BGB gegen M in angemessener Höhe.

Dabei ist M nicht Leistungsträger und bei rechtzeitiger Leistung der M in Form der Gebrauchsüberlassung hätte A die Unterbringungskosten nicht leisten müssen. Der Anspruch ist damit auch nach § 33 I 1 SGB II auf A übergegangen.

III. Ergebnis

A hat im Ergebnis also einen Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz aus §§ 536a I Var. 2, 536 III BGB i.V.m. § 33 I 1 SGB II gegen M in angemessener Höhe.