

Lennart Beckhaus

Die Rechtslage bei nicht selbst nutzenden Wohnraummietern



Nomos

Studien zum Zivilrecht

Herausgegeben von

Prof. Dr. Dr. h.c. Barbara Dauner-Lieb, Universität Köln

Prof. Dr. Christian Berger, Universität Leipzig

Prof. Dr. Florian Faust, Bucerius Law School, Hamburg

Band 33

Lennart Beckhaus

Die Rechtslage bei nicht selbst nutzenden Wohnraummietern



Nomos



Onlineversion
Nomos eLibrary

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Zugl.: Bremen, Univ., Diss., 2019

ISBN 978-3-8487-6339-9 (Print)

ISBN 978-3-7489-0447-2 (ePDF)

1. Auflage 2020

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2020. Gedruckt in Deutschland. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

Vorwort

Diese Arbeit wurde im Wintersemester 2018/2019 von der juristischen Fakultät der Universität Bremen als Dissertation angenommen.

Sie wurde in großen Teilen von Herrn Professor Dr. Peter Derleder † betreut, der den Abschluss leider nicht mehr erlebt hat. Für seine inspirierende fachliche Anleitung und Unterstützung bin ich zutiefst dankbar, sein unbeirrbarer Gerechtigkeitssinn und seine Warmherzigkeit und Großzügigkeit werden mir stets in Erinnerung bleiben.

Mein herzlicher Dank gilt Herrn Professor Dr. Christoph Schmid, der die weitere Betreuung der Dissertation übernommen hat. Für die überaus zügige Anfertigung des Erstgutachtens bin ich ihm sehr verbunden. Herrn Professor Dr. Sebastian Kolbe danke ich sehr für die äußerst rasche Erstellung des Zweitgutachtens. Sehr dankbar bin ich ferner Frau Prof. Dr. Dr. h.c. Barbara Dauner-Lieb, Herrn Prof. Dr. Christian Bergert und Herrn Prof. Dr. Florian Faust für die Aufnahme in die Schriftenreihe „Studien zum Zivilrecht“.

Schließlich danke ich all denen herzlich, die durch ihren Zuspruch und ihre Anregungen zum Gelingen des Projekts beigetragen haben. Namentlich sei hier mein Bruder Dr. Gerrit Beckhaus genannt.

Meinen Eltern Sybille Beckhaus-Schmidt und Konrad Beckhaus bin ich unendlich dankbar für ihre andauernde unbedingte Unterstützung, sie ist ein großes Glück. Diese Arbeit ist ihnen gewidmet.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	21
A. Fallkonstellationen der Einschaltung eines leistungsfähigen, die Wohnung nicht selbst nutzenden Mieters	21
I. Gegenstand der Untersuchung	21
II. Vorkommen und Behandlung in der Rechtsprechung	22
1. BGH-Entscheidung vom 23. November 2011	22
2. BGH-Entscheidung vom 15. Juli 2009	24
3. Weitere Anknüpfungspunkte in der Rechtsprechung	26
a) Urteil des LG Leipzig vom 26. Januar 2005	26
b) Urteil des LG Lübeck vom 25. März 2010	27
4. Zwischenergebnis zum Stand der Rechtsprechung	29
III. Behandlung in der Literatur	29
IV. Gang der Untersuchung	32
Teil 1: Die Anwendbarkeit der wohnraummietrechtlichen Schutzvorschriften bei Einschaltung nicht selbst nutzender Mieter	34
B. Qualifikation der Verhältnisse bei Einschaltung nicht selbst nutzender Mieter	35
I. Qualifikation des Verhältnisses zwischen Vermieter und Mieter	35
1. Meinungsstand zu den Voraussetzungen der Wohnraummiete	36
a) Nur Selbstnutzung durch den Mieter ist Wohnraummiete (BGH)	36
b) Die Nutzung durch den Mieter selbst und/oder seine Familie sind für eine Qualifikation als Wohnraummiete erforderlich	37
c) Die beabsichtigte Nutzung zu Wohnzwecken durch irgendeine Person genügt	38
d) Über die Konstruktion des Vertrags zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB genügt die Nutzung durch irgendeinen Dritten	39
2. Zwischenergebnis	40

Inhaltsverzeichnis

II. Qualifikation des Verhältnisses zwischen Vermieter und bloßem Nutzer	41
III. Qualifikation des Verhältnisses zwischen Mieter und Nutzer	42
IV. Ergebnisse und Bewertung der Qualifikation der einzelnen Verhältnisse nach Rechtsprechung und Literatur	44
1. Position des BGH und eines Teils der Literatur, nach der Wohnraummiete nur bei Selbstnutzung durch den Mieter vorliegt	44
2. Weitere Positionen aus der Literatur	45
3. Ausblick	46
C. Der wohnraummietrechtliche Schutz im BGB	47
I. Die besonderen Vorschriften der Wohnraummiete im BGB	47
1. Die unterschiedliche Behandlung von Wohnraum- und sonstiger Raummiete	47
a) Miete	48
b) Beendigung und Befristung des Mietverhältnisses sowie Sozialschutz	49
c) Sonstige Anerkennung der besonderen Stellung des Wohnraummieters	49
2. Die unterschiedliche Behandlung der verschiedenen Untergruppen der sonstigen Raummiete	50
II. Die Voraussetzungen der Wohnraummiete und sonstigen Raummietarten	51
III. Besondere Wohnraummietverhältnisse, die Ausnahmen vom wohnraummietrechtlichen Schutz einräumen	52
1. § 549 Abs. 2 BGB	52
a) Rechtsfolgen	52
b) Die einzelnen Tatbestände	53
aa) Nur zum vorübergehenden Gebrauch vermieteteter Wohnraum, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB	53
(1) Vorübergehender Gebrauch	54
(2) Zeitliche Höchstgrenze	55
(3) Besondere Betrachtung studentischer Mieter	56
bb) Möblierter Wohnraum als Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB	57
(1) Teil der Vermieterwohnung	58
(2) Ausstattung mit Einrichtungsgegenständen	59

(3) Rückausnahme	60
cc) Von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege für Personen mit dringendem Wohnbedarf angemieteter Wohnraum, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB	61
(1) Personen mit dringendem Wohnbedarf	62
(2) Beschränkter Kreis der tatbestandlichen Zwischenvermieter	64
(a) Juristische Person des öffentlichen Rechts	64
(b) Anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege	65
(3) Hinweispflicht des Vermieters	66
2. § 549 Abs. 3 BGB	67
a) Rechtsfolgen	67
b) Tatbestand - Belegenheit des vermieteten Wohnraums in einem Studenten- bzw. Jugendwohnheim	68
3. Einordnung der Nutzer im Fall der Einschaltung nicht nutzender Mieter vor dem Hintergrund der Tatbestände des § 549 BGB	71
a) Nur zum vorübergehenden Gebrauch vermieteter Wohnraum, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB	71
b) Möblierter Wohnraum als Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB	73
c) Von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege für Personen mit dringendem Wohnbedarf angemieteter Wohnraum, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB	74
aa) Tatbestandsmerkmal des dringenden Wohnbedarfs	74
bb) Tatbestandsmerkmal des besonderen Kreises von Zwischenmietern	76
d) § 549 Abs. 3 BGB	77
e) Zwischenergebnis	78

Inhaltsverzeichnis

D. Der wohnraummietrechtliche Schutz des Endmieters bei Einschaltung eines Zwischenmieters	79
I. Die Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts zum wohnraummietrechtlichen Schutz des Endmieters bei Einschaltung eines Zwischenmieters	81
1. Beschluss des BVerfG vom 11. Juni 1991 zu einem sogenannten Bauherrenmodell	81
2. Beschluss des BVerfG vom 6. August 1993 zur Einschränkung bei überwiegenden Vermieterinteressen	84
3. Beschluss des BVerfG vom 3. Februar 1994 zum alternativen Wohnmodell Hamburger Hafenstraße	85
II. § 565 BGB und seine Anwendbarkeit bei Einschaltung nicht selbst nutzender Mieter	86
1. Mietvertrag zwischen Vermieter und (Zwischen-)Mieter mit dem Zweck der Weitervermietung als Wohnung	87
2. Gewerbliches Handeln des Zwischenmieters	87
a) Position des BGH	88
aa) BGH-Urteil vom 20. Januar 2016 zu einer Mieter-Selbsthilfe-Genossenschaft	88
bb) BGH-Urteil vom 30. April 2003 zu einem Mietvertrag mit einem Künstlerförderungsverein	93
cc) BGH-Urteil vom 3. Juli 1996 zu einem Mietvertrag mit einem gemeinnützigen Verein zur Förderung von Jugendlichen und Heranwachsenden	95
dd) Gesamtbetrachtung der Position des BGH	97
b) Das weitere Meinungsspektrum zum Gewerbebegriff	98
aa) Die Position des BGH unterstützende Ansichten	98
bb) Erweiterung des § 565 BGB durch Verwendung des modernen Gewerbebegriffs	100
cc) Analoge Anwendung des § 565 BGB	101
(1) Ansätze zur analogen Anwendung des § 565 BGB	101
(a) Die analoge Anwendung ist bei geschäftsmäßiger Zwischenvermietung wegen Art. 3 Abs. 1 GG stets geboten	101
(b) Das Anbieten der Wohnung am normalen Markt durch den Vermieter gebietet grds. die analoge Anwendung	102

(c)	Schaltet der Vermieter im Eigeninteresse Zwischenvermieter ein, rechtfertigt dies grds. die analoge Anwendung	103
(d)	Bei Einnahmeerzielungsabsicht des Vermieters und vergleichbarer Schutzbedürftigkeit des Endmieters ist eine analoge Anwendung geboten	105
(2)	Dogmatische Begründung der analogen Anwendbarkeit	106
dd)	Hilfsweise soll das Hauptmietverhältnis als Wohnraummiete qualifiziert werden, wenn eine Analogie zu § 565 BGB abgelehnt werde	108
c)	Stellungnahme	109
3.	Rechtsfolgen des § 565 BGB	110
a)	Eintritt des Hauptvermieters in das Endmietverhältnis	110
b)	Möglichkeit der erneuten Einschaltung eines Zwischenmieters durch den Vermieter	112
4.	Anwendbarkeit des § 565 BGB bei Einschaltung nicht selbst nutzender Mieter	112
a)	Direkte Anwendbarkeit des § 565 BGB bei Einschaltung nicht selbst nutzender Mieter	112
b)	Analoge Anwendbarkeit bei Einschaltung nicht selbst nutzender Mieter	114
aa)	Erfüllung der Anforderungen an die analoge Anwendbarkeit des § 565 BGB	114
(1)	Anforderungen des BGH an die analoge Anwendbarkeit des § 565 BGB	114
(2)	Anforderungen weiterer grundsätzlicher Befürworter der analogen Anwendbarkeit des § 565 BGB aus der Literatur	115
(a)	Analoge Anwendung bei geschäftsmäßiger Zwischenvermietung	115
(b)	Analoge Anwendung bei Anbieten der Wohnung am normalen Markt durch den Vermieter	116
(c)	Analoge Anwendung bei Einschaltung des Zwischenvermieters im Eigeninteresse des Vermieters	116

Inhaltsverzeichnis

(d) Analoge Anwendung bei Einnahmeerzielungsabsicht des Vermieters und vergleichbarer Schutzbedürftigkeit des Endmieters	117
(3) Zwischenergebnis	118
bb) Rechtsfolgen bei analoger Anwendung des § 565 BGB auf die Einschaltung nutzungsferner Dritter	118
(1) Vereinbarung eines Mietvertrages zwischen Mieter und Nutzer	118
(2) Vereinbarung einer Leihe (oder bloße Gebrauchsüberlassung) zwischen Mieter und Nutzer	119
cc) Zwischenergebnis	119
E. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Nutzung der Wohnung durch Dritte, §§ 540, 553 BGB	120
I. Gesetzliche Bestimmungen zum Gebrauch der Mietwohnung durch einen Dritten	120
1. Tatbestandsmerkmal der Überlassung in den §§ 540 BGB und 553 BGB	121
a) Mitgebrauch als Unterfall der Überlassung?	122
aa) Weite Auslegung des Überlassungsbegriffs unter Einschränkung durch Art. 6 GG	123
bb) Auslegung nach der objektiven Verkehrsauffassung (Kandelhard)	126
cc) Die Überlassung setzt den Verlust der Einwirkungsmöglichkeit des Mieters voraus	127
dd) Stellungnahme	129
b) Fälle des in der Wohnung allein zurückgelassenen Dritten als Überlassung?	134
2. Der Anspruch auf die Vermietererlaubnis zur Überlassung gemäß § 553 BGB	135
a) Die Anspruchsvoraussetzungen des § 553 BGB	135
aa) Berechtigtes Interesse	135
bb) Überlassung „eines Teils des Wohnraums“	136
cc) Das erst nach Vertragsschluss entstandene Interesse an der Überlassung	137
b) Reichweite der Erlaubniserklärung	137

c) Ablehnungsgründe des Vermieters in § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB	138
aa) Gründe in der Person des Dritten	138
bb) Überbelegung	139
cc) Sonstige Gründe	139
d) Berechtigung zur Erhöhung der Miete, § 553 Abs. 2 BGB	139
aa) Voraussetzungen der Erhöhung	139
bb) Berechnung der angemessenen Erhöhung	141
3. Rechtliche Auswirkungen der Überlassung auf die Parteien	142
4. Rechte des Mieters bei unberechtigter Verweigerung der Erlaubnis durch den Vermieter	144
5. Rechte des Vermieters bei unberechtigter Drittüberlassung durch den Mieter	146
a) Unterlassungsanspruch gemäß § 541 BGB	146
b) Kündigung	147
aa) Außerordentliche Kündigung	147
bb) Ordentliche Kündigung	151
II. Typische Unterfälle der Gebrauchsüberlassung i.S.d. §§ 540, 553 BGB	152
1. Untermiete	152
2. Leihe und Gefälligkeitsverhältnis	156
F. Zwischenergebnis: Anwendbarkeit der wohnraummietrechtlichen Schutzvorschriften auf den Nutzer bei Einschaltung eines nicht selbst nutzenden Mieters	157
Teil 2: Dogmatische Konstruktionen, die wohnraummietrechtlichen Schutz für den Nutzer bei Einschaltung nicht selbst nutzender Mieter begründen können	162
G. Der Vertrag zugunsten Dritter im (Wohnraum-)Mietrecht	162
I. Die Rechtsfigur des Vertrags zugunsten Dritter i.S.d. § 328 BGB im Allgemeinen	163
II. Forschungsstand in Rechtsprechung und Literatur zur Möglichkeit eines Wohnraummietvertrags zugunsten Dritter im Besonderen	166
1. Rechtsprechung	166

Inhaltsverzeichnis

2. Literatur	167
III. Untersuchung der Besonderheiten eines Vertrags zugunsten Dritter im Wohnraummietrecht	169
1. Voraussetzungen für den Abschluss eines Vertrags zugunsten Dritter im Wohnraummietrecht	169
a) Die auf einen Mietvertrag zugunsten Dritter i.S.d. § 328 BGB gerichtete Parteivereinbarung	169
b) Keine Wirksamkeitshindernisse	175
aa) Kein Scheingeschäft	175
bb) Keine Unbestimmtheit des Dritten	175
2. Rechtsfolgen eines Vertrags zugunsten des Nutzers im Mietrecht hinsichtlich der Verteilung der vertraglichen Rechte und Pflichten	176
a) Verteilung der Ansprüche auf Gebrauchsüberlassung und Mietzahlung im Wohnraummietvertrag zugunsten Dritter	177
b) Die Ansprüche bei Schlechtleistung des Vermieters im Wohnraummietvertrag zugunsten Dritter	178
aa) Anspruch auf Gebrauchserhaltung i.S.d. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB im Wohnraummietvertrag zugunsten Dritter	179
bb) Gewährleistungsrechte im Wohnraummietvertrag zugunsten Dritter	181
(1) Positionen zur Verteilung der Gewährleistungsansprüche im Vertrag zugunsten Dritter im Allgemeinen (vor allem im Bezug auf Austauschverträge)	181
(a) Die den Vertrag als Ganzen beeinflussenden (Gewährleistungs-)Rechte verbleiben beim Versprechensempfänger	182
(b) Die Sekundäransprüche stehen allein dem Dritten zu	185
(2) Die Verteilung der Gewährleistungsrechte im Wohnraummietvertrag zugunsten Dritter im Besonderen	186
(a) Aufwendungsersatzansprüche	187
(b) Minderung und weitere Gewährleistungsansprüche	188
(aa) Minderung	188

(bb) Schadensersatzansprüche	189
cc) Ausschluss der Gewährleistungsrechte	189
c) Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB wegen einer sonstigen Pflichtverletzung des Vermieters	191
d) Regelungen zur Kündigung	192
aa) Kündigung durch die Mieter- und Nutzerseite	192
(1) Berechtigung zur Kündigung	192
(a) Das Kündigungsrecht kann potentiell sowohl Versprechensempfänger als auch Dritten zustehen, dies richtet sich aber nach dem konkreten Kündigungsgrund und Anwendungsfall	192
(b) Die Auslegung des Mietvertrags zugunsten Dritter ergibt die alleinige Zuständigkeit des Mieters zur Kündigung	193
(c) Stellungnahme	194
bb) Kündigung durch den Vermieter	195
(1) Verhaltensbedingte Kündigung	196
(2) Anwendung der Sozialklausel (§ 574 BGB) bei ordentlicher Kündigung des Vermieters i.S.d. § 573 BGB	196
e) Vertragsänderungen	198
f) Rückgabepflicht der Mietsache	199
g) Ersatzansprüche des Vermieters	200
aa) Im Falle verspäteter Rückgabe	200
bb) Im Falle der Beschädigung der Mietsache	201
cc) Sonstige Schadensersatzansprüche	202
h) Unterlassungsansprüche des Vermieters	202
IV. Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vertrags zugunsten Dritter mit den wohnraummietrechtlichen Bestimmungen	203
1. Prinzip der Identität von Mieter und Nutzer	203
2. Vereinbarkeit mit § 551 BGB	204
H. Weitere Vorschläge aus der Literatur zur Ermöglichung wohnraummietrechtlichen Schutzes für den Nutzer	205
I. Teilweise Erweiterung des Nutzerkreises für die Qualifikation als Wohnraummiete	205

Inhaltsverzeichnis

II. Vollständige Erweiterung des Nutzerkreises für die Qualifikation als Wohnraummiete	207
Teil 3: § 551 Abs. 1, 4 BGB und die unbeschränkte Haftung des eingeschalteten nicht nutzenden Mieters	208
I. Das Problem der unbeschränkten Haftung des eingeschalteten nicht nutzenden Mieters	208
I. Haftung des nicht selbst nutzenden Mieters	208
1. Die Haftung in den abstrakten Unterfällen der Einschaltung nicht selbst nutzender Mieter	209
a) Einschaltung des nicht selbst nutzenden Dritten als alleiniger Mieter	209
b) Einschaltung des nicht selbst nutzenden Dritten als Mitmieter des mietenden Nutzers	209
c) Zwischenergebnis	210
2. Bedenken hinsichtlich der unbeschränkten Haftung aufgrund von § 551 Abs. 1 BGB	210
II. § 551 BGB	211
1. Geschichte	212
2. Anwendungsbereich	213
3. Zulässige Höhe der Mietsicherheit und Sicherungszwecke	214
4. Die Sicherheiten	216
a) Die einzelnen möglichen Sicherungsmittel	217
b) Personalsicherheiten Dritter	219
aa) Bürgschaft	220
bb) Schuldbeitritt	224
5. Fälle der ausnahmsweise nicht von § 551 BGB beschränkten Haftung des Sicherungsgebers	226
a) Anspruch auf zusätzliche Sicherheitsleistung für Rückbauverpflichtung bei baulicher Veränderung zu behindertengerechter Nutzung, § 554a Abs. 2 BGB	227
b) Sonderrisikosicherheiten bei Risiken, die über den Mietergebrauch der Wohnung hinausgehen	228
c) Unaufgeforderte, freiwillige Sicherheitsleistung eines Dritten	232
d) Weitergehende Sicherheit zur Abwendung der begründeten außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs.	237

6. Rechtsfolgen bei Überschreiten des Dreifachen der Monatsmiete gemäß § 551 Abs. 1 BGB	239
III. Anwendbarkeit des § 551 Abs. 1, 4 BGB bei Einschaltung eines nicht selbst nutzenden Mieters	240
1. Stimmen aus Rechtsprechung und Literatur zur Anwendbarkeit des § 551 Abs. 1, 4 BGB bei Einschaltung nicht selbst nutzender Mieter	240
a) In Rechtsprechung und Literatur vorgeschlagene dogmatische Konstruktionen	241
aa) Auslegung der Einschaltung des Dritten als Mieter als Sicherungsabrede, §§ 133, 157 BGB	241
bb) Qualifizierung der Einschaltung des nicht nutzenden Dritten als Mieter als ein Scheingeschäft i.S.d. § 117 Abs. 1 BGB	243
cc) Verstoß gegen § 551 Abs. 4 BGB durch Einschaltung des nicht nutzenden Dritten als Mieter	244
b) In Rechtsprechung und Literatur genannte Kriterien zur Abgrenzung von bloßer Sicherheitsleistung zur Vertragspartnerstellung im Fall der Einschaltung eines nicht nutzenden Mieters	246
2. Eigene Position zur Anwendbarkeit des § 551 BGB bei Einschaltung nicht selbst nutzender Mieter	249
a) Auslegung	250
b) Scheingeschäft, § 117 BGB	251
c) Geschäft zur Umgehung des § 551 Abs. 1, 4 BGB	252
aa) Die Einschaltung des nicht nutzenden Mieters auf Vermieterinitiative ist (faktisch) eine Sicherheitsleistung für den Mietgebrauch des Nutzers	253
(1) Der Wortlaut der Parteivereinbarung kann nicht entscheidend sein	253
(2) Abgrenzung zur Wohnraummiete durch den Mieter mittels der vereinbarten Nutzungsabsicht	253

Inhaltsverzeichnis

(3) Abgrenzung von Sicherheitsleistung für die Mietschuld des nutzenden Mieters zur Gebrauchsüberlassung an Dritte und Mietvertrag zugunsten Dritter	255
(a) Abgrenzung zu Konstellationen der Gebrauchsüberlassung i.S.d. §§ 540, 553 BGB	255
(b) Abgrenzung zu Vertrag zugunsten Dritter i.S.d. § 328 BGB	257
(4) Die Art der Abwicklung des Mietverhältnisses ist kein taugliches Unterscheidungskriterium	257
(5) Die vertragliche Konstruktion der Einschaltung des nicht nutzenden Mieters als Alleinmieter oder Mitmieter ist irrelevant für die Einstufung als Sicherheitsleistung	258
(6) Zwischenergebnis: Die Einschaltung als nicht nutzender Mieter ist eine faktische Sicherheitsleistung, wenn sie aufgrund der Vermieterinitiative erfolgt	258
bb) § 551 Abs. 1, 4 BGB kann auch bei dieser Art der Sicherheitsleistung Anwendung finden	259
(1) Die Schutzzwecke des § 551 Abs. 1 BGB sind auch hier betroffen	259
(a) Bewahrung des Nutzers vor zu großer Belastung	260
(aa) Unmittelbare finanzielle Belastung des Nutzers	260
(bb) Mittelbare finanzielle Belastung des Nutzers	261
(i) Regress	261
(ii) Gegenleistung des Nutzers für das Stellen der Sicherheitsleistung an den Mieter	262
(cc) Sonstige Belastungen für den Nutzer	264
(b) Erschwerung des Abschlusses neuer Mietverträge (Mobilitätshemmung)	265
(aa) Mobilitätshindernis für den konkret betroffenen Nutzer	265

(bb)	Mobilitätshindernis für die abstrakte Gruppe der Wohnungsnutzer	266
(c)	Fazit zur Beeinträchtigung der Schutzzwecke des § 551 BGB bei Einschaltung nicht nutzender Mieter	267
(2)	Die Einschaltung nicht nutzender Mieter ist nicht mit den diskutierten Ausnahmefällen zu § 551 BGB vergleichbar	267
(3)	Dogmatische Lösungswege zur Anwendung des § 551 BGB auf die Konstellation nicht selbst nutzender Mieter	269
(a)	Anwendung des § 551 Abs. 1, 4 BGB bei Einschaltung eines nicht nutzenden Mieters als Mitmieter des Nutzers	269
(b)	Anwendung des § 551 Abs. 1, 4 BGB bei Einschaltung des nicht nutzenden Mieters als Alleinmieter	271
(aa)	Anwendung des § 551 Abs. 1, 4 BGB auf die Abrede zwischen Vermieter und (Allein-)Mieter	272
(bb)	Wertung der Einschaltung des nicht nutzenden Mieters als Geschäft zur Umgehung des § 551 Abs. 1, 4 BGB	273
(i)	Vergleichbarkeit von missbräuchlichem Agenturgeschäft und Einschaltung nicht nutzender Mieter auf Vermieterinitiative	276
(ii)	Diskussion über Übertragung der Agenturgeschäftsrechtsprechung auf nicht selbst nutzende Mieter	277
cc)	Zwischenergebnis	280
d)	Anwendbarkeit des § 551 Abs. 1, 4 BGB bei der Einschaltung nicht selbst nutzender Mieter, in denen die Initiative nicht vom Vermieter ausgeht	281

Inhaltsverzeichnis

J. Gesamtergebnis	281
I. Die Einschaltung nicht nutzender Mieter auf Initiative des Vermieters	281
1. Die Einschaltung nicht nutzender Mieter als Mitmieter des Nutzers auf Initiative des Vermieters	283
2. Die Einschaltung nicht nutzender Mieter als Alleinmieter auf Initiative des Vermieters	283
a) Geschäft zur Umgehung des § 551 Abs. 1, 4 BGB	284
b) Hilfsweise: Anwendung des Vertrags zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB	285
II. Die Einschaltung nicht selbst nutzender Mieter auf Initiative der Mieterseite selbst	287
1. Offene Einschaltung des nicht selbst nutzenden Mieters auf Initiative der Mieterseite	287
a) Offene Einschaltung des nicht selbst nutzenden Mieters als Alleinmieter auf Initiative der Mieterseite	287
b) Offene Einschaltung des nicht selbst nutzenden Mieters als Mitmieter des Nutzers auf Initiative der Mieterseite	289
2. Verdeckte Einschaltung des nicht selbst nutzenden Mieters auf Initiative der Mieterseite	289
Literaturverzeichnis	291