

Generalmietvertrag oder Einzelmietverträge? Zum Schutz bestehender Mietverhältnissen bei Beendigung von Generalmietverträgen

Änderung des Mietanpassungsgesetzes MietAnpG zum 1. Januar 2019

Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ gilt seit dem 01.01.2019.

> Zum Gesetz im Wortlaut:

https://www.buzer.de/1_Mietrechtsanpassungsgesetz.htm

> Vollständiger Gesetzentwurf zur Mietrechtsänderung in der Fassung, die Bundestag und Bundesrat beschlossen haben: www.bundesrat.de ([PDF](#))

Ausgangssituation

Bei Mietprojekten gibt es drei Beteiligte:

- 1. Immobilieneigentümer/Hauptvermieter**
- 2. Projektgruppe/Zwischenvermieter**
- 3. Endnutzer**

und zwei unterschiedliche Überlassungs-/Mietverträge

- **Generalmietvertrag** zwischen Hauptvermieter und Projektgruppe
- **Wohnraummiet-/überlassungsvertrag** zwischen Projektgruppe und Endnutzer

Durch den Abschluss eines Generalmietvertrages für das Gebäude hat die Projektgruppe Einfluss auf die Auswahl der künftigen Endnutzer in den einzelnen Wohnungen und damit auf die Projektentwicklung.

Problem

Für den Generalmietvertrag und die einzelnen Wohnungsmietverträge gelten unterschiedliche Mieterschutzrechte. Am Ende des Generalmietvertrages (nach Kündigung oder Ablauf der Vertragszeit) stellt sich die Frage, **ob und wie die Bewohner*innen weiterhin ihre Wohnung nützen dürfen.**

Bisherige Regelung

a) Bei einer gewerblichen Zwischenvermietung gilt **§ 565 Abs. 1 BGB**

(1) Soll der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten, so tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter erneut einen Mietvertrag zur gewerblichen Weitervermietung ab, so tritt der Mieter anstelle der bisherigen Vertragspartei in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit dem Dritten ein.

b) Wird der Wohnraum jedoch vom Zwischenvermieter ohne Gewinnerzielungsabsicht an Endnutzer überlassen, so tritt - bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses - der Hauptvermieter **nicht** nach § 565 BGB in das Mietverhältnis mit dem Endnutzer ein: Der Endnutzer hat keine eigenständigen Schutzrechte gegenüber dem Hauptvermieter. Ohne Abschluss eines neuen Mietvertrages (mit neuen Konditionen!) muss der Endnutzer die Wohnung räumen.

> [Urteil des BGH vom 20.01.2016](#)

Dies ist bzw. war eine böse Falle besonders für die Mietprojekte, die allein kostendeckend ohne Gewinnerzielungsabsicht an Gruppenmitglieder vermieten. Dabei spielt die Rechtsform des Zwischenvermieters keine Rolle. Auch

Genossenschaften, die als juristische Person zwar als sogenannter „Muss-Kaufmann“ gelten, vermieten häufig **nicht gewerblich**. Je größer die Rolle von solidarischen/sozialen Überlegungen bei einem Projekt ist, desto schutzloser sind die Endnutzer bei Auslauf des Hauptmietvertrages.

Neue Regelung

Durch **§ 578 Abs. 3 BGB** gibt es nun eine Regelung zum Schutz von (Zwischen)Mietverhältnissen, die eingegangen werden, um die angemieteten Räume aus vornehmlich sozialem Interesse Personen zu Wohnzwecken zu überlassen. Zum Schutz solcher Mietverhältnisse sowie zum Schutz der in den Wohnungen lebenden Personen wird die Anwendbarkeit von Vorschriften des Wohnraummietrechts erweitert auf gewerbliche Mietverhältnisse über Räume, die von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege angemietet werden, um sie Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen.

§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften [...] entsprechend anzuwenden.

(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind [...] entsprechend anzuwenden.

(3) Auf Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen, sind die in den Absätzen 1 und 2 genannten Vorschriften sowie die §§ 557, 557a Absatz 1 bis 3 und 5, § 557b Absatz 1 bis 3 und 5, die §§ 558 bis 559d, 561, 568 Absatz 1, § 569 Absatz 3 bis 5, die §§ 573 bis 573d, 575, 575a Absatz 1, 3 und 4, die

§§ 577 und 577a entsprechend anzuwenden. Solche Verträge können zusätzlich zu den in § 575 Absatz 1 Satz 1 genannten Gründen auch dann auf bestimmte Zeit geschlossen werden, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für ihm obliegende oder ihm übertragene öffentliche Aufgaben nutzen will."

Bestehende Mietverhältnisse können von der Neuregelung allerdings **nicht** profitieren. Der neue § 578 Abs. 3 BGB gilt nur für Mietverträge, die nach Inkrafttreten der Mietrechtsänderung abgeschlossen werden.

Die Vorschrift gilt zudem nur für juristische Personen des öffentlichen Rechtes (Körperschaften, Anstalten und Stiftungen etc.) und anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege, die Räume an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen überlassen. Allein in dieser Konstellation sind die Endnutzer künftig deutlich besser geschützt.

Vor allem Mietprojekte mit Beteiligung von Wohlfahrtsverbänden (z. B. inklusive Projekte) erfahren insoweit eine Änderung.

Gesellschaften des bürgerlichen Rechtes (GbR) oder Genossenschaften gehören **jedoch nicht** zu den privilegierten Zwischenvermietern. Für diese bleibt es bei der oben beschriebenen Problematik.

Die Stiftung trias merkt an:

Im Bewusstsein dieser Problematik ist es möglich beim Abschluss des Generalmietvertrages mit einer Genossenschaft oder einer Wohnungsgesellschaft zu vereinbaren, dass bei Auflösung des Mietverhältnisses die Einzelmietler automatisch zu Mietern der Genossenschaft werden. Gleiches müsste natürlich in den Einzelmietverträgen festgehalten werden. Es empfiehlt sich bei einer Genossenschaft dann, dass grundsätzlich mindestens eine Person im

Miethaushalt auch Genossenschaftsmitglied ist. Wie immer sollten solche Vereinbarungen juristisch geprüft werden.

Autorin: RA Angelika Majchrzak-Rummel, Schwabach

Stand 30.12.2018

Kontakt

Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1

45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon: +49(0)2324.90 22 213

E-Mail info@stiftung-trias.de