

Eigentümer und sozialer Träger als Mieter schließen einen Mietvertrag. Die i.d.R. Wohnung wird dann an Klienten und Klientinnen untervermietet.

Je nach Ausgestaltung des Hauptvertrages wurde die Anmietung von Wohnungen durch soziale Träger zwecks Überlassung an betreute Klientinnen und Klienten i.d.R. auf Basis von Wohnraum-Mietvertragsmustern durchgeführt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, können Gesellschaften (Vereine, GmbHs etc.) als Mieter grundsätzlich keine Wohnraummietverträge abschließen. Die Begründung hierfür ist, dass ein Wohnraummietvertrag nur vorliegt, wenn der Mieter zu eigenen Wohnzwecken mietet. Eine Gesellschaft kann jedoch naturgemäß nicht selber wohnen. Die entsprechenden Mietverträge werden daher von der Rechtsprechung als Gewerbemietverträge eingestuft. (BGH, Urteil vom 16. Juli 2008 – VIII ZR 282/07, NJW 2008, 3361

Dies ist insoweit von maßgeblicher Bedeutung, als die verwendeten Wohnraum-Mietvertragsmuster in aller Regel auf unbestimmte Zeit (bzw. „unbefristet“) abgeschlossen werden. Dies ist für Wohnraummietverträge völlig üblich. Eine feste Laufzeit ist zum Schutz des Mieters nicht erforderlich, da Wohnraummietverträge gemäß § 573 BGB nicht ohne besonderen Grund gekündigt werden können. Ganz anders verhält es sich bei Gewerbemietverträgen. Ist in diesen keine feste Laufzeit vereinbart, können sie jederzeit (unter Beachtung einer Kündigungsfrist) gekündigt werden.

Diesen Umstand machen sich jetzt eben Eigentümer zunutze und kündigen Mietverträge mit sozialen Trägern. Folge für die sozialen Träger ist, dass sie vielfach ihre angemieteten Wohnungen verlieren, von denen sie bisher davon ausgegangen waren, dass die Mietverträge nur aus wichtigem Grund kündbar seien.

Zu diesem Problem für die sozialen Träger kommt ein Problem für die betroffenen Untermieter also die betreuten Klientinnen und Klienten hinzu. Im Falle einer Beendigung des Hauptmietvertrages ist gemäß § 546 Abs. 2 BGB auch der Untermieter zur Herausgabe der Räume verpflichtet.

Etwas anderes gilt nur im Falle einer gewerblichen Weitervermietung nach § 565 Abs. 1 BGB. Das ist der Fall, wenn der Hauptmieter (also der soziale Träger) mit Gewinnerzielungsabsicht oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse tätig ist. In diesem Fall tritt der Vermieter (i.d.R. der Eigentümer) bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses von Gesetzes wegen in den Untermietvertrag ein.

Eine solche gewerbliche Weitervermietung liegt jedoch bei gemeinnützigen Trägern nach allgemeiner Ansicht nicht vor. Gemeinnützige Träger handeln nicht gewerblich und die Untervermietung durch sie erfolgt auch nicht im eigenen wirtschaftlichen Interesse.

Ebenso kommt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und des Kammergerichts Berlin bei der Anmietung durch gemeinnützige Träger zwecks Untervermietung an betreute Klientinnen und Klienten keine entsprechende (analoge) Anwendung des § 565 BGB in Betracht. Hintergrund hierfür ist, dass im Falle von betreuten Untermietern (mithin einer Verbindung von Wohnung und Betreuung) nach Einschätzung der Gerichte keine vergleichbare Situation mit „normaler“, gewerblicher Zwischenvermietungen vorliegt.

Den betroffenen Klientinnen und Klienten fehlt es demzufolge vollständig an einem gesetzlichen Kündigungsschutz für Ihre Wohnungen. Sie können Ihre Wohnung potentiell schlicht dadurch verlieren, dass der Vermieter den Hauptmietvertrag mit dem sozialen Träger kündigt. Einen nachhaltigen, gesetzlichen Kündigungsschutz gibt es hiergegen nicht.

In Einzelfällen wurde im gerichtlichen Verfahren anhand der vertraglichen Ausgestaltung die Anwendung von Wohnraummietrecht angenommen. Hierbei handelt es sich jedoch um Einzelfallentscheidungen, die keine generelle Anwendung finden können und keine abschließende rechtliche Sicherheit geben.