

# Das Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und sozialem Träger

und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für  
MieterInnen / KlientInnen

Jan Prielipp, Rechtsanwalt, Berlin  
10. November 2015

## Inhalt / Agenda

- 01 Bestandsaufnahme
- 02 Wirtschaftliches Interesse der Vermieter
- 03 Rechtliche Hintergründe
- 04 Folgen für die KlientInnen
- 05 Lösungsansätze
- 06 Fazit und Ausblick

## 01 Bestandsaufnahme

- Soziale Träger, die ihren KlientInnen Wohnungen überlassen, sind in der Regel auf die Anmietung von Wohnungen angewiesen.
- Der Wohnungsmarkt ist angespannt – die Anmietung von Wohnungen zu geeigneten Konditionen wird immer schwieriger.
- Parallel dazu droht auch ein Verlust bereits vorhandener Wohnungen, da von Vermietern derzeit vermehrt Kündigungen von Bestandsmietverträgen ausgesprochen werden.
- Beides zusammen führt zu Schwierigkeiten bei der Arbeit der betroffenen sozialen Träger, die sich naturgemäß auch auf die wohnungssuchenden KlientInnen auswirken.

## 02 Wirtschaftliches Interesse der Vermieter

- Kündigungen erfolgen häufig nach Verkauf der Objekte.
- Erwerber sind häufig reine Investmentgesellschaften.
- Zweck der Kündigungen: Erzielung höherer Erträge durch
  - Neuvermietung zu deutlich höheren Mieten oder
  - Umwandlung in Wohnungseigentum, Sanierung und Weiterverkauf (dabei sind deutlich höhere Erlöse zu erzielen, wenn die Wohnung nicht vermietet ist)

## 03 Rechtliche Hintergründe

- Exkurs: Außerordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzungen der KlientInnen
- Hier maßgeblich: „Kündigungsgrund“ gewerblicher Mietvertrag
- Mietvertrag ursprünglich häufig als „Wohnraum-Mietvertrag“ abgeschlossen
- BGH-Urteil aus 2008 (VIII ZR 282/07): Juristische Personen können schon begrifflich nicht zu Wohnzwecken anmieten!
- Folge: Vertrag ist Gewerbe-Mietvertrag!
- Weitere Folge: Ohne Laufzeit ist der Vertrag jederzeit kündbar! (mit Kündigungsfristen)
- Weitere Folge: Der soziale Träger muss die Wohnung herausgeben.

## 04 Folgen für die KlientInnen

- In dem Moment wo der soziale Träger die Wohnung herausgeben muss, muss automatisch auch der Untermieter ausziehen (§ 546 Abs. 2 BGB).
- Untermieter von gewerblich handelnden Zwischenmietern genießen einen besonderen Schutz ihres Wohnungsmietvertrages (§ 565 BGB).
- Aber: Soziale Träger handeln nicht gewerblich! § 565 BGB gilt daher nicht für Untermieter von sozialen Trägern!
- Folge: Es bleibt bei dem Grundsatz, dass auch die KlientInnen der sozialen Träger die Wohnung verlieren und ausziehen müssen!

## 05 Lösungsansätze

- Beim Abschluss von neuen Mietverträgen:
  - Ausdrücklich die (ergänzende) Anwendung von Wohnraummietrecht vereinbaren, insbesondere des dortigen Kündigungsschutzes.
  - Alternativ bewusst einen Gewerbemietvertrag mit fester Laufzeit abschließen (z.B. Laufzeit von 10 Jahren mit Verlängerungsoption zugunsten des Mieters)
- Bei Bestandsverträgen:
  - Abwägen, ob gemeinsam mit dem Vermieter eine entsprechende Ergänzung des Vertrages möglich ist.
  - Aber: Keine „schlafenden Hunde“ wecken!

## 05 Lösungsansätze

- Lösungsansatz im Falle einer Kündigung:
  - Konkludente Vereinbarung von Wohnraummietrecht möglich (also durch schlüssiges Verhalten)!
  - Die Gerichte ermitteln dies anhand einer eingehenden Auseinandersetzung mit dem Vertragsinhalt im Einzelfall.
  - Die bloße Bezeichnung des Vertrages als „Wohnraum-Mietvertrag“ allein reicht nicht aus.
  - Entscheidend können z.B. die Bezugnahme auf Normen des Wohnraummietrechts, deren inhaltliche Wiedergabe und die Anwendung von Wohnraummietrecht durch den Vermieter sein (insb. Mieterhöhungen und Modernisierungsankündigung).

## 06 Fazit und Ausblick

- Einen klaren gesetzlichen Schutz der sozialen Träger und ihrer KlientInnen gibt es bisher nicht!
- Hierzu laufen politische Initiativen, deren Ausgang aber ungewiss ist.
- Vorerst gilt daher:
  - Im Rahmen des Abschlusses von Neuverträgen sollte zwingend auf eine rechtlich sichere Vertragsgestaltung geachtet werden (ausdrückliche Vereinbarung von Wohnraummietrecht oder bewusste Entscheidung für einen Gewerbemietvertrag)!
  - Im Falle einer Kündigung kann es sich lohnen, um die Wohnung zu kämpfen. (Erfolgsaussichten derzeit wohl über 50 %, aber vom Einzelfall abhängig!)
- Ausblick: Ein Verfahren beim Bundesgerichtshof läuft derzeit!

**SKW**  
**Schwarz**  
Rechtsanwälte

[www.skwschwarz.de](http://www.skwschwarz.de)  
Berlin Düsseldorf Frankfurt/Main Hamburg München

---

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Jan Prielipp, Rechtsanwalt  
SKW Schwarz Rechtsanwälte, Berlin