

*Aktualisierter Rechtstipp#1 (Dezember 2022)*

## **Zwischenvermietung an Projektgruppe / Träger**

Bei Wohnprojekten auf Mietbasis gibt es üblicherweise drei Beteiligte

- Immobilieneigentümer\*innen
- Gruppe/Zwischenmieter\*innen
- Endnutzer\*innen

Durch die Zwischenanmietung hat die Gruppe Einfluss auf die Auswahl der künftigen Endnutzer\*innen in den einzelnen Wohnungen und damit auf die Projektentwicklung. Vertragszweck des Generalmietvertrag ist die Weitervermietung an Dritte.

Der Zwischenmieter (zunächst ohne Zuordnung zu einer Rechtsform oder Ausrichtung vgl. unten) hat eine Doppelrolle

- als Mieterin über das Gesamtgebäude gegenüber dem Immobilieneigentümer und
- als Vermieterin von Einzelwohnraum gegenüber dem/der Endnutzer\*in

Im Mietrecht nach BGB wird zwischen Wohnraummietrecht und sonstigen Mietverträgen unterschieden. Ein Wohnraummietvertrag liegt nur vor, wenn der Vertragszweck auf die Nutzung der Räume zum eigenen privaten Aufenthalt gerichtet ist. In Wohnraummietverhältnissen gibt es unabdingbare Mieterschutzrechte, während es im Gewerberaummietvertrag viele Gestaltungsmöglichkeiten gibt.

In der obigen Dreierkonstellation gibt es also zwei unterschiedliche Überlassungs-/Mietverträge

- **Gewerberaummietvertrag** zwischen Immobilieneigentümer und Gruppe
- **Wohnraummiet-/überlassungsvertrag** zwischen Gruppe und Endnutzer\*in

Die zwei unterschiedlichen Mietverträge sind per se **nicht** deckungsgleich. Auf der Ebene des Gewerberaummietvertrag sollte eine individuelle Angleichung durch Verhandlung mit dem Immobilieneigentümer versucht werden.

**Wir wollen im Folgenden den Fokus auf die Frage legen, ob und wie die Endnutzer\*innen weiterhin ihre Wohnung nutzen können, wenn der Generalmietvertrag durch Kündigung oder Ablauf der Vertragszeit endet.**

Grundsätzlich muss die Gruppe als Mieterin das Mietobjekt in seiner Gesamtheit bei Vertragsende geräumt an den Immobilieneigentümer zurückgeben. Die Bewohner\*innen haben keine Mietschutzrechte und müssen ihre Wohnung verlassen.

Von diesem Grundsatz gibt es zwei Sonderregelungen.

Bei einer Zwischenvermietung zur gewerblichen Weitervermietung von Wohnraum gilt [§ 565 Abs. 1 BGB](#)

Wenn der Zwischenmieter **zur Gewinnerzielung** an Endnutzer\*innen die Wohnungen vermietet, tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnis in die Rechte und Pflichten gegenüber den Bewohner\*innen ein - wenn es keinen neuen Zwischenmieter gibt. Dies ist für die Bewohner\*innen eine gute Nachricht.

Das Merkmal der Gewinnerzielung wird nicht im Einzelfall geprüft. Eine Genossenschaft und eine gGmbH sind Rechtsformen, die per Gesetz als „Muss-Kaufmann nach HGB“ eingestuft werden. Auch wenn die Genossenschaft deutlich unter den örtlichen Vergleichsmieten an Endnutzer\*innen vermietet und keine Gewinne macht, verbleibt es bei der Zuordnung „Gewinnerzielungs-absicht“. Dies gilt auch bei einer gemeinnützigen GmbH (z.B. Weiter-vermietung für betreutes Wohnen).

Diese Konstellation löst aber bei Immobilieneigentümer nicht immer Begeisterung aus, da vielfach die „Übernahme“ der Bewohner\*innen nicht gewünscht ist. Einen Ausgleich der Interessen kann man auf der Ebene des Gewerberaummietvertrages verhandeln.

### **Zusatzhinweise für Genossenschaften als Immobilieneigentümer /**

**Vermieter:** Diese Konstellation kann zu einem Verlust der Körperschaftssteuerbefreiung bei der Genossenschaft führen. Die dauerhafte Übernahme der Bewohner\*innen erfolgt nur, wenn der/die jeweilige Bewohner\*in Genossenschaftsmitglied beim Eigentümer ist.

Wird der Wohnraum jedoch vom Zwischenvermieter ohne Gewinnerzielungsabsicht an Endnutzer\*innen 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](#)

Das war für sog. "Trägerwohnungen" ein riesiges Problem.

Seit 01.01.2019 gibt es die [Sonderregelung § 578 Abs. 3 BGB](#) ...

... für Anmietungen **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

Zum Schutz solcher Mietverhältnisse sowie zum Schutz der in den Wohnungen lebenden Personen wird die Anwendbarkeit von Vorschriften des Wohnraummietrechts auf gewerbliche Mietverhältnisse **für bestimmte privilegierte Zwischenmieter** erweitert.

Von dieser Neuregelung profitieren die Kommunen und die großen Träger der Wohlfahrtsverbände (Paritätischer, Lebenshilfe, Caritas, ...).

**Fazit:** Das Wohnprojekt als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) oder eingetragener ideeller Verein kann davon nicht profitieren.

Gerade für Mietprojekte - unter dem Dach einer Wohnungsbaugesellschaft - verbleibt es weiterhin bei dem Grundsatz: ... endet der Vertrag mit der Gruppe, dann müssen die Bewohner\*innen ihre Wohnung zeitgleich verlassen oder einen neuen Mietvertrag mit dem Eigentümer zu veränderten Konditionen abschließen.

Es obliegt der Gruppe mit dem Grundstückseigentümer zum einen langfristige Mietverträge abzuschließen und zum anderen Übergangslösungen zu vereinbaren. Dafür gibt es keine Pauschalregelungen.

**Hinweis:** Dieser Rechtstipp ersetzt möglicherweise nicht eine Einzelfallberatung durch Steuerberater\*innen/ Rechtsanwält\*innen.

**Quelle:** RA Angelika Majchrzak-Rummel, Schwabach  
Stand Juli 2022

### **Kontakt**

Stiftung trias Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Droste-Hülshoff-Str. 43

45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon: +49(0)2324. 569 70 – 0

E-Mail: [info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)