

Das Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und sozialem Träger

und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die
KlientInnen

Friedemann Scholten, LL.M. (University of London), Rechtsanwalt, Berlin
6. Oktober 2016

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. Dies wird durch die Flüchtlingskrise nur noch verstärkt.
- 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: Jeder Vertrag zur Anmietung von Wohnung durch soziale Träger ist ein 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 läuft eine politische Initiative, 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 bei ca. 50 %, aber vom den Umständen des Einzelfalls abhängig!)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Friedemann Scholten, LL.M. (University of London), Rechtsanwalt
SKW Schwarz Rechtsanwälte, Berlin