



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 29/08.04.2024

Weitervermietung einer Wohnung gewerblich?

OLG Hamburg, Urteil vom 20.07.2023 - 4 U 16/23

Zum Sachverhalt:

Der Betreiber eines Bistros mietet vom Eigentümer eine direkt über dem Bistro liegende Wohnung zur ausschließlichen Nutzung durch seine Mitarbeiter. Untermieter sind namentlich zu benennen, jeder Wechsel eines Untermieters bedarf der Genehmigung des Eigentümers. Der Betreiber untervermietete die Wohnung an seinen Geschäftsführer. Später kündigt der Eigentümer den Mietvertrag mit dem Betreiber ordentlich und verlangt auch vom Untermieter die Herausgabe der Wohnung. Der Untermieter weigert sich und macht geltend, dass der Eigentümer als Vermieter in das Mietverhältnis des Betreibers mit ihm eingetreten sei.

Aus den Gründen:

Zu Recht! Das OLG qualifiziert das Mietverhältnis mit dem Betreiber als gewerblich, so dass es wirksam ordentlich gekündigt werden konnte. Maßgeblich sei der Zweck des Mietverhältnisses und nicht, dass es sich auf einen Wohnraum beziehe. Liege der Zweck darin, dass der Mieter den Wohnraum - auch zu Wohnzwecken - an Dritte weitervermiete, fehle das das Wohnraummietverhältnis bestimmende Merkmal der Nutzung zu „eigenen Wohnzwecken“ des Mieters. Die vereinbarte Weitervermietung sei gemäß Mietvertrag gewerblicher Art, da sie auf Dauer ausgerichtet sei und mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse erfolge, wobei die Gewinnerzielungsabsicht nicht aus der Vermietung selbst resultieren müsse (vorliegend aus dem Bistrobetrieb). Insgesamt seien damit die Voraussetzungen für den Eintritt des Eigentümers in das Wohnraummietverhältnis zwischen dem Betreiber und dem Untermieter erfüllt. Der Eigentümer sei somit mit der Beendigung des Mietvertrages mit dem Betreiber in den Untermietvertrag als Vermieter eingetreten.

Praxishinweis:

Das OLG weist in seiner Entscheidung auch darauf hin, dass der Eigentümer und der Betreiber für ihr gewerbliches Mietverhältnis die Mieterschutzvorschriften des § 573 ff. BGB hätten vereinbaren können. Hierzu hätte es aber der Aufnahme ent-

sprechender inhaltlicher Regelungen bedurft, allein die Vereinbarung der Weitervermietung für Wohnzwecke reiche dafür nach gefestigter Rechtsprechung ebenso wenig aus wie die Überschrift des Vertrags „Mietvertrag für Wohnraum“. Die gesetzliche Regelung des § 565 BGB möchte verhindern, dass insbesondere die Mieterschutzvorschriften der §§ 573 ff. BGB (Kündigungsschutz) dadurch umgangen werden, dass zwar Wohnraum zur Wohnnutzung dem Markt zur Verfügung gestellt werde, aber diesem ein leicht kündbares Gewerberaummietverhältnis vorgeschaltet werde. Der BGH hat unlängst seine Auffassung bekräftigt, dass für die Abgrenzung zwischen Gewerberaum- und Wohnraummietverhältnis die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken des Mieters und nicht die Bezeichnung des Vertrags maßgebend ist. In dem zu Grunde liegenden Fall hat eine Gemeinde ein Wohnhaus mit einem als „Mietvertrag über Wohnraum“ bezeichneten Formularvertrag angemietet, um es Flüchtlingen zur Unterbringung zu überlassen.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net