U

Umlageausfallwagnis ⇨ BETRIEBSKOSTEN, ⇨ MIETAUSFALLWAGNIS

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ⇨ WOHNUNGSEIGENTUM

Mietshäuser können in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Das nennt man die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Eine solche juristische Aufteilung der Eigentumsverhältnisse ist erforderlich dafür, dass einzelne Wohnungen verkauft werden können. Tatsächlich ändert sich dadurch an den Wohnungen nichts, auch die Mietverträge bleiben bestehen.

Für Eigentumswohnungen gibt es spezielle Vorschriften im Wohnungseigentumsgesetz.

Auch als Mieter kann man natürlich in einer Eigentumswohnung wohnen oder wohnen bleiben. Allerdings erhöht sich für den Mieter einer Eigentumswohnung das Kündigungsrisiko, insbesondere das Risiko einer Eigenbedarfskündigung, da viele Eigentümer eine Eigentumswohnung kaufen, um sie dann selber zu nutzen. Da mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen – insbesondere mit leeren Eigentumswohnungen – hohe Profite zu erzielen sind, tummeln sich auf dem Gebiet der Umwandlung auch Spekulanten und unseriöse Geschäftsleute.

Zur Umwandlung muss jede einzelne Wohnung in sich abgeschlossen sein, und die Baubehörde muss eine sogenannte **»Abgeschlossenheitsbescheinigung«** ausstellen. Dazu hat der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe in der Bundesrepublik **(GmSOGB WuM 92, 671)** entschieden: Wohnungen sind auch dann in sich abgeschlossen, wenn die Trennwände und Trenndecken nicht den heutigen Forderungen des Baurechts entsprechen. Im Klartext: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung muss erteilt werden, wenn die Wohnung einen eigenen Eingang hat und innen alle Einrichtungen vorhanden sind, die unbedingt zur Führung eines Haushalts nötig sind: Wasserversorgung, Abfluss, WC und Stromversorgung.

Die Folge dieser Rechtsprechung war eine wahre Umwandlungswelle. Insbesondere Altbauwohnungen, die den neuen Baurechtsvorschriften nicht entsprachen, wurden jetzt umgewandelt. Der Gesetzgeber reagierte und verbesserte den Mieterschutz für Mieter umgewandelter

Mietwohnungen. Die Länderregierungen können jetzt eine Verordnung für bestimmte Städte und Kreise erlassen, in denen das Kündigungsrecht des Käufers einer umgewandelten Wohnung für höchstens 10 Jahre ausgeschlossen ist; ohne eine solche Verordnung gilt die bundesgesetzliche Sperrfrist von 3 Jahren. Außerdem erhält der Mieter ein ⇨ VORKAUFSRECHT an seiner Wohnung.

Mit einer Umwandlungsverordnung kann in Milieuschutzgebieten ⇨ STADTSANIERUNG die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert werden. Ein vermietetes Haus in Einzeleigentum aufzuteilen und teuer zu verkaufen, ist ein einträgliches Geschäft und führt zu stark steigenden Mieten. Häufig gehen mit der Umwandlung teure Modernisierungen und Wohnungszusammenlegungen einher, die den Mietern das Bleiben unmöglich machen. Das, was laienhaft als »Umwandlungsverbot« bezeichnet wird, ist juristisch gesprochen ein Genehmigungsvorbehalt: Die Umwandlung bedarf in Gebieten, für die eine Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) erlassen wurde, einer Genehmigung durch die zuständige Behörde. Allein ein ortsüblich bekannt gemachter Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gibt dem Grundbuchamt aber noch keinen Anlass, dem Antragsteller vor Vollzug der Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- bzw. Teileigentum die Vorlage einer Genehmigung oder eines Negativattests der Gemeinde aufzugeben (KG Berlin NJW-RR 2016, 1421). Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn dem Eigentümer ein Verzicht auf die Umwandlung auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Dies soll der Fall sein, wenn die Kosten der Bewirtschaftung des Gebäudes im bestehenden Zustand nicht durch seine Erträge oder den Nutzwert für den Eigentümer aufgewogen werden können. Ein weiterer – und der in der Praxis häufigste – Ausnahmetatbestand ist die Verpflichtung des Eigentümers, innerhalb von 7 Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums, Wohnungen nur an Mieter zu veräußern (§ 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB).

Um dem Verdrängungsrisiko zusätzlich entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber nun in § 250 BauGB die Möglichkeit geschaffen, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten **zwingend eine Genehmigung** für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorzuschreiben. In welchen Gebieten mit angespanntem Wohnungsbedarf die Umwandlung der Genehmigung bedarf, müssen die Bundesländer jeweils durch eine Rechtsverordnung festlegen. Die Genehmigungspflicht gilt also nicht automatisch in den angespannten Wohnungsmärkten, die die Länder für die Anwendung der ⇨ MIETPREISBREMSE festgelegt haben. Als angespannter Wohnungsmarkt gilt z.B. ein Gebiet, in

dem für die wachsende Bevölkerung nicht durch Neubautätigkeit der erforderliche Wohnraum geschaffen wird. Dieses Kriterium dürfte auf viele deutsche Großstädte zutreffen. Die Länder müssen die Rechtsverordnungen auf den 31.12.2025 befristen.

Wer also in den ausgewiesenen Gebieten Mietwohnungen in Eigentum umwandeln will, braucht eine Genehmigung. Die Genehmigungspflicht gilt für bereits bestehende Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen. Die Länder können die Grenze durch die Rechtsverordnung auf bis zu drei Wohnungen reduzieren oder auf bis zu 15 Wohnungen erhöhen.

Im Geltungsbereich dieser Rechtsverordnung darf das Grundbuchamt die Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch nur dann vornehmen, wenn die Genehmigung nachgewiesen ist. Aber auch hier sieht das Gesetz Ausnahmen vor, in denen die Genehmigung dem Eigentümer – ggf. unter Auflagen – zu erteilen ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn das Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers oder an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll. Auch wenn dem Eigentümer ein Verzicht auf die Begründung des Wohneigentums im Einzelfall nicht zumutbar ist, besteht eine Genehmigungspflicht.

Neben diesen zwingenden gesetzlichen Vorschriften können natürlich in den Kaufvertrag oder auch in den Mietvertrag, der nach dem Verkauf weiter gilt, verschiedene Schutzvorschriften für Mieter aufgenommen werden, etwa längere Kündigungsfristen oder ein Verzicht auf die Kündigung wegen Eigenbedarfs (Näheres hierzu s. ⇨ EIGENBEDARF – Eigennutzung durch den Vermieter). Mit Einverständnis des Mieters kann der Verkäufer auch im Kaufvertrag vereinbaren, dass der Käufer der Wohnung zugunsten des Mieters ein lebenslanges dingliches Wohnrecht im Grundbuch eintragen lässt, das dann auch bei weiteren Verkäufen fortgilt (AG Rostock WuM 94, 665).

Selber kaufen?

Vor einer Kaufentscheidung sollten sich Mieter über die rechtlichen Konsequenzen im Klaren sein, die sie mit dem Kauf von ⇨ WOHNUNGSEIGENTUM eingehen. Sie werden dann nicht nur Eigentümer der Wohnung, sondern auch Miteigentümer am Haus und am Grundstück, am sogenannten Gemeinschaftseigentum, und müssen sich auch an dessen Unterhaltung und Instandsetzung finanziell beteiligen. Ernsthaft in Erwägung ziehen sollte man den Kauf einer Wohnung nur in einem sanierten und modernisierten Haus.

Wichtig: Früher hatte der einzelne Wohnungseigentümer ein Vetorecht,

er konnte Modernisierungsmaßnahmen blockieren. Dies hat sich geändert; nun ist für Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung, modernisierenden Instandsetzung und baulichen Veränderungen eine einfache Mehrheit der Eigentümer ausreichend. Die Mieter müssen Reparaturen in aller Regel dulden ⇨ INSTANDHALTUNG. Jeder einzelne Wohnungseigentümer muss sich seinem Anteil entsprechend an den Kosten beteiligen, unabhängig von seinen finanziellen Möglichkeiten.

Auch Wohnungseigentümer müssen ⇨ BETRIEBSKOSTEN zahlen. Die sogenannte »zweite Miete« (Grundsteuer, Versicherung, Wasser, Heizkosten usw.) fällt immer an. Daneben muss der Wohnungseigentümer aber auch Kosten tragen, mit denen ein Mieter nichts zu tun hat, zum Beispiel Kosten für den Verwalter der Wohnungseigentumsanlage, öffentliche Abgaben für Straßenbau, Parkplätze, Kinderspielplätze usw. (Anliegerbeiträge), Instandhaltungskosten, Reparaturkosten, und für größere Reparaturen müssen Instandhaltungsrücklagen angespart werden.

Wichtig ist, dass Mieter, die vor der Frage »Kaufen oder Mieten« stehen, nicht aus Angst vor einer Kündigung ihre Wohnung kaufen. Kauft ein Dritter die Wohnung, gilt der Grundsatz: **Kauf bricht nicht Miete**. Der bisherige Mietvertrag wird daher mit dem Käufer als neuem Vermieter im bisherigen Umfang fortgesetzt ⇨ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG.

Den Anspruch auf Beseitigung von Mängeln und Instandsetzung kann der Mieter gegen seinen neuen Vermieter geltend machen. Daran ändert sich auch nichts, wenn die Mängel nicht im Sondereigentum, d.h. innerhalb der Wohnung, sondern im Gemeinschaftseigentum beseitigt werden müssen, sodass die Wohnungseigentümerversammlung zustimmen muss. Auf deren Zustimmung hat der Eigentümer einen Anspruch. (BGH NJW 2005, 3284) Ansprechpartner für den Mieter bleibt aber weiterhin nur sein Vermieter **(KG Berlin RE WuM 90, 376)**. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter gewerblicher Zwischenvermieter ist **(OLG Zweibrücken RE WuM 95, 144)**.

Oft stellt sich aber trotzdem die Frage, welchen Kündigungsschutz der Mieter hat, wenn der neue Eigentümer selbst einziehen will oder wenn der Vermieter die umgewandelte Wohnung lieber geräumt verkaufen möchte.

Kündigungsschutz des Mieters

1. gegenüber dem bisherigen Vermieter:

Der Vermieter kann den Mietern nicht mit der Begründung kündigen, dass er seine Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln und verkaufen will. Zur Kündigung braucht er immer einen gesetzlich aner-

kannten Grund (⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ), die Umwandlung ist kein solches »berechtigtes Interesse«. Der Kündigungsgrund »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« kann allenfalls in Ausnahmefällen greifen ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

2. gegenüber dem Käufer der Eigentumswohnung (Neuerwerber):
Nach dem Gesetz ist der Mieter nach einer Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung besonders geschützt. Er hat einen zusätzlichen Kündigungsschutz.

Ist eine Mietwohnung nach Überlassung an den Mieter in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden und will der Erwerber die gekaufte Eigentumswohnung selbst beziehen, kann er sich auf Eigenbedarf nicht **vor Ablauf von 3 Jahren** ab Erwerb berufen (Wartezeit). Unter bestimmten Voraussetzungen muss der Erwerber sogar eine Wartezeit (Kündigungssperrfrist) **von bis zu 10 Jahren** einhalten.

Wann gilt die verlängerte Sperrfrist?
Die Kündigungssperrfrist von bis zu 10 Jahren gilt in den Gebieten, die von der jeweiligen Landesregierung per Verordnung festgelegt worden sind (10 Jahre z.B. in Berlin, Hamburg und München). Die Länder dürfen eine entsprechende Verordnung erlassen, wenn die Wohnungsversorgung zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Kündigungssperrfrist orientiert sich an der im Zeitpunkt der Kündigung gültigen Verordnung unabhängig davon, ob diese im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs bereits galt (AG Berlin-Mitte GE 2016, 462).

Für welche Kündigungsgründe gilt die Sperrfrist?
Die Kündigungssperrfrist gilt nicht nur für Eigenbedarfskündigungen, sondern auch für Kündigungen wegen »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« (LG Berlin GE 2014, 1139) ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ – wirtschaftliche Verwertung. Sie gilt nicht für sonstige berechtigte Interessen des Vermieters für eine ordentlichen Kündigung (z.B. wegen Hausfriedensstörungen) **(BGH WuM 2009, 294)**. Die Sperrfrist greift auch bei einer Kündigung wegen ⇨ BETRIEBSBEDARF nicht **(BGH WuM 2010, 513)**. Eine fristlose Kündigung (z. B. wegen Zahlungsverzugs) kann der Vermieter jederzeit ohne Wartefrist aussprechen.

Aber auch nach Ablauf dieser Kündigungssperrfrist muss der Mieter nach einer Kündigung und nach Ablauf der ⇨ KÜNDIGUNGSFRIST nicht automatisch ausziehen. Der Mieter kann sich auf eine Härte im Sinne der Sozialklausel berufen (⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ).

Kündigungssperrfrist bei echten Umwandlungsfällen, § 577a Abs. 1 BGB

Die Kündigungssperrfrist greift, wenn die Wohnung nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt und dann veräußert wird. Es muss folgende zeitliche Abfolge vorliegen:

1. Der Mieter muss bereits in der Mietwohnung wohnen.

2. Nach seinem Einzug wird die Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt.

Dies erfolgt durch Teilung des Grundstücks durch den Wohnungseigentümer. Dem Grundbuchamt wird die Teilungserklärung mitgeteilt; es werden Wohnungsgrundbücher angelegt.

3. Danach wird die Wohnung an einen Dritten verkauft, zwangsversteigert **(BayObLG RE WuM 92, 424)** oder in Erfüllung eines Vermächtnisses übertragen **(BayObLG RE WuM 2001, 390)**.

Die Sperrfrist gilt auch dann, wenn schon bei Errichtung des Gebäudes die Aufteilung in Eigentumswohnungen geplant war (LG Duisburg WuM 97, 266; AG Konstanz WuM 78, 212).

Der **BGH (WuM 2010, 513; WuM 2008, 415;** bestätigt durch **BVerfG WuM 2011, 355)** hat entschieden, dass die Kündigungssperrfrist auch dann Anwendung findet, wenn ein Grundstück, auf dem eine Reihenhaussiedlung steht, durch Realteilung in Einzelgrundstücke mit je einem Reihenhaus aufgeteilt wird. Hierbei wird zwar kein Wohnungseigentum gebildet, die Mieter der entsprechenden Häuser seien aber genauso schutzwürdig, wenn die Einzelgrundstücke verkauft werden.

Die Kündigungssperrfrist greift aber dann nicht ein, wenn die Miteigentümer das Haus so in Eigentumswohnungen aufteilen, dass jeder von ihnen sofort Alleineigentümer einer Wohnung wird. Der Eigentumswechsel hat in diesem Fall nicht nach der Umwandlung stattgefunden, sondern gleichzeitig mit ihr **(BGH RE WuM 94, 452).**

Wichtig: Zieht der Mieter in eine bereits umgewandelte Wohnung ein, gilt die Sperrfrist nicht, auch nicht entsprechend (BayObLG RE WuM 81, 200). Bei einem Mietvertrag über eine bereits bestehende Eigentumswohnung gilt nur der normale ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

Merke: Kein Umwandlungsfall mit Sperrfrist liegt vor, wenn der Vermieter das Mietshaus nur in Eigentumswohnungen aufteilt, sie aber nicht weiterverkauft (Vorratsteilung).

Kündigungssperrfrist bei GbR oder mehreren Erwerbern, § 577a Abs. 1a BGB

Die Kündigungssperrfrist gilt auch, wenn eine vermietete Wohnung an eine Personengesellschaft (GbR) oder an mehrere Erwerber veräußert wird. Anders als bei den oben genannten echten Umwandlungsfällen muss die GbR bzw. die Personenmehrheit eine Umwandlung in Wohneigentum **nicht** beabsichtigen **(BGH WuM 2018, 292)**. Die Veräußerung an eine Personengesellschaft oder mehrere Erwerber reicht aus. Die Kündigungssperrfrist ist also an drei Voraussetzungen in folgender Reihenfolge geknüpft: 1. Mietvertrag über nicht umgewandelten Wohnraum, 2. Überlassung des Wohnraums an den Mieter, 3. Veräußerung des vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft oder mehrere Erwerber.

Mit dieser Erweiterung der Kündigungssperrfrist auf die Veräußerung an eine Personengesellschaft wollte der Gesetzgeber dem sog. »Münchener Modell« einen Riegel vorschieben. Hierbei erwarb eine Personengesellschaft ein Mietshaus. Jeder Gesellschafter konnte sodann den Mietern das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs ohne Einhaltung einer Sperrfrist kündigen. Auch hier drohte – wie bei der Umwandlung in Wohneigentum – eine Verdrängung der Mieter, die durch die Neuregelung verhindert werden soll.

Ausnahme: Gehören Erwerber oder Gesellschafter **derselben Familie** an (z. B. Eheleute), so können die Erwerber sofort kündigen und müssen die Sperrfrist nicht einhalten; dies ist auch der Fall, wenn die Erwerber bereits getrennt leben oder sogar geschieden sind **(BGH WuM 2020, 730)**.

Der Vermieter kann sich frühestens **nach Ablauf** der Sperrfrist auf ein berechtigtes Interesse (z. B. Eigenbedarf) berufen.

Die **Wartezeit** beginnt mit vollendetem Eigentumserwerb, also Grundbucheintragung (LG München I WuM 79, 124), nicht schon mit Abschluss des Kaufvertrages.

Weitere Erwerber treten in diese Wartezeit ein, die Frist beginnt für sie also nicht von neuem zu laufen **(BayObLG RE WuM 82, 46)**. Eine vor Ablauf der Wartefrist ausgesprochene Eigenbedarfskündigung ist unwirksam **(OLG Hamm RE WuM 81, 35; AG Fürstenfeldbruck, WuM 2020, 36)**.

Wenn der Vermieter nach Ablauf der Sperrfrist kündigt, muss er selbstverständlich sowohl einen Kündigungsgrund vorweisen als auch die

(von der Wohndauer abhängige) dann maßgebliche ⇨ KÜNDIGUNGSFRIST einhalten ⇨ EIGENBEDARF, ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Aber auch danach kann sich der Mieter immer noch auf die Sozialklausel (⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ) berufen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Tipp: Beabsichtigt der Vermieter eine Umwandlung des Wohnhauses in Eigentumswohnungen und führt er die Wohnung einem Kaufinteressenten vor, sollte der Mieter diesem gegenüber deutlich machen, dass er nicht beabsichtigt, die Wohnung freiwillig zu räumen. Diese Erklärung verstößt nicht gegen den Mietvertrag (AG Karlsruhe-Durlach WuM 92, 376; AG Gummersbach WuM 82, 209) und kann potenzielle Käufer abschrecken ⇨ FREIE MEINUNGSÄUSSERUNG.

Wichtig: Der Mieter darf Kaufinteressenten auf Mängel oder vermeintliche Mängel der Wohnung hinweisen. Er kann erklären, dass er die Miete deshalb mindert (OLG Celle WuM 91, 538). Und: Der Eigentümer darf nicht jeden Tag mit anderen echten oder vermeintlichen Kaufinteressenten vor der Tür stehen. Ziehen sich die Verkaufsverhandlungen über Monate oder gar Jahre hin, muss der Mieter nach Ansicht des AG Hamburg (WuM 92, 540) nur einmal im Monat für eine 30-minütige Besichtigung zur Verfügung stehen. Ansonsten hat der Vermieter dieses ⇨ BESICHTIGUNGSRECHT dreimal monatlich, wenn er die Wohnung verkaufen will (LG Frankfurt a.M., NZM 2002, 696).

Vorkaufsrecht, § 577 BGB

Jeder Mieter hat ein gesetzliches ⇨ VORKAUFSRECHT, wenn seine Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt oder ein ursprünglich auf einem Grundstück errichtetes Zweifamilienhaus später durch Realteilung in zwei Eigentumseinheiten aufgeteilt wird **(BGH WuM 2017, 36; WuM 2010, 513)**. Der Mieter muss über den Inhalt des Kaufvertrages zwischen dem Verkäufer und dem Kaufinteressenten sowie sein Vorkaufsrecht unterrichtet werden. Der Mieter hat dann das Recht, innerhalb von 2 Monaten ab Zugang der Mitteilung die Wohnung zu den im Kaufvertrag formulierten Bedingungen selber zu kaufen. Zur Ausübung des Vorkaufsrechts müssen alle Mieter eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter abgeben. Diese sollte dem Vermieter mit Zugangsnachweis (per Einschreiben oder Gerichtsvollzieher) zugestellt werden. Eine notarielle Beurkundung ist nicht erforderlich.

Das Vorkaufsrecht besteht **nicht**, wenn der Vermieter die Wohnung an

einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkaufen will. Da das Vorkaufsrecht dem Mieter nur beim ersten Verkauf nach der Umwandlung zusteht, ist es damit endgültig entfallen **(BGH WuM 2007, 464)**. Die Veräußerung der Wohnung im Wege der Zwangsvollstreckung wird wie ein Verkaufsfall behandelt. Das Vorkaufsrecht wird dadurch hinfällig und kann bei einem späteren Verkauf nicht mehr ausgeübt werden **(BGH WuM 99, 400)**.

Ein Vorkaufsrecht entsteht in der Regel nicht, wenn erst die Erwerber Wohnungseigentum begründen sollen, und zwar auch dann nicht, wenn diese beabsichtigen, die neu geschaffenen Einheiten jeweils selbst zu nutzen (»Erwerbermodell«; **BGH WuM 2016, 369; WuM 2014, 98**). Ein Vorkaufsrecht bei Veräußerung eines noch ungeteilten Gesamtgrundstücks und beabsichtigter Teilung hat der Mieter ausnahmsweise nur dann, wenn der Verkäufer in dem mit dem Erwerber abgeschlossenen Kaufvertrag die Verpflichtung zur Aufteilung übernommen hat. Weiter setzt die Entstehung eines solchen Vorkaufsrechts voraus, dass die vom Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Einzelfläche in dem Kaufvertrag bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist **(BGH WuM 2016, 429)**. Allein durch Aneinanderreihung gesellschaftsrechtlicher Verträge kann das Vorkaufsrecht aber nicht ausgehebelt werden **(BGH NJW 2012, 1354**; AG München WuM 2013, 680).

Hat der Mieter aber eine Wohnung gemietet, die schon bei der Anmietung eine Eigentumswohnung war, hat er kein Vorkaufsrecht.

Gemeinschaftsräume

Im Rahmen der Umwandlung passiert es häufig, dass Gemeinschaftsräume wie der Trockenraum oder der Dachboden einem bestimmten Eigentümer als Sondereigentum zugeordnet werden. Ebenso kann es sein, dass Keller und Wohnung des Mieters von zwei verschiedenen Eigentümern gekauft werden. Dies berechtigt aber nicht dazu, die Rechte des Mieters einzuschränken. Er darf weiterhin seinen Keller benutzen und die Gemeinschaftsräume wie vorher mitbenutzen (LG Hamburg WuM 88, 127; LG Stuttgart WuM 88, 404; AG Köln WuM 86, 109; AG Nürnberg WuM 83, 144) ⇨ GARAGEN/STELLPLÄTZE.

Aus dem Grundsatz der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses folgt, dass der Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung alleiniger Vermieter wird und in dieser Eigenschaft auch zuständig für mitvermietete Nebenräume ist, die im Gemeinschaftseigentum stehen **(BGH RE WuM 99, 390)**.

Mietzins

Allein wegen der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung kann **keine** Mieterhöhung erfolgen. Der Vermieter muss auch hier die allgemeinen Regeln einhalten ⇨ MIETERHÖHUNG.

Besonderheiten bei umgewandelten geförderten Wohnungen

■ **Mitteilungspflicht**

Der Vermieter muss der zuständigen Stelle den Verkauf von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen unverzüglich schriftlich mitteilen; ebenso die Umwandlung solcher Wohnungen in Eigentumswohnungen.

■ **Zusätzlicher Kündigungsschutz**

Der Erwerber einer umgewandelten geförderten Wohnung ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG darf nicht wegen Eigenbedarfs kündigen, solange die Wohnung gebunden ist, sei es hinsichtlich der Belegung oder sei es hinsichtlich der Miete. Das entspricht praktisch einer vollständigen Kündigungssperre für Eigenbedarf, und zwar auch für den Käufer, der sozialwohnungsberechtigt ist.

Dieser grundsätzliche Schutz wird bei öffentlich geförderten Wohnungen allerdings durchbrochen, wenn die öffentlichen Darlehen vorzeitig vom früheren Eigentümer oder vom Erwerber der umgewandelten Wohnung zurückgezahlt werden.

In diesem Fall ist die Eigenbedarfskündigung für den Erwerber der umgewandelten Sozialwohnung nur während der sogenannten Nachwirkungsfrist der Bindungen ausgeschlossen, d.h. in der Regel für 10 Jahre.

Die Kündigungssperrfrist für Eigenbedarf bei umgewandelten Sozialmietwohnungen, für die die öffentlichen Darlehen vorzeitig zurückgezahlt wurden, beträgt somit in der Regel 10 Jahre, aber mindestens 3 bis 10 Jahre, je nach den allgemeinen örtlich maßgeblichen Regeln über die Kündigungssperrfrist (s. o.).

Bei Wohnungen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurden, kommt es darauf an, ob im Fall der vorzeitigen Rückzahlung laut Vertrag die Bindungen verkürzt werden.

■ **Übernahme öffentlicher Darlehen**

Werden Sozialmietwohnungen umgewandelt und veräußert, so müssen auch öffentliche Baudarlehen übernommen werden, wenn diese Mittel nicht vom Voreigentümer vollständig abgelöst worden sind. Es empfiehlt sich also hier, alle notwendigen Unterlagen (bei der Bewilligungsstelle oder dem bisherigen Eigentümer) einzusehen.

Sind die öffentlichen Mittel noch nicht zurückgezahlt, kann der Mieter die Wohnung nur dann erwerben und auch selbst nutzen, wenn ihm ein ⇨ WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN zusteht bzw. er von der Behörde eine Freistellungsbescheinigung erhält.

Umzug

Ein Umzug sollte gut vorbereitet und organisiert sein. Der Mieter muss unter anderem entscheiden, ob er ihn selbst durchführen oder eine Spedition beauftragen will. Wer einen Möbelspediteur beauftragen möchte, muss wissen, dass es keine tariflich festgelegten Preise gibt. Es lohnt sich deshalb, Preisvergleiche anzustellen. Die Preise richten sich nach der Entfernung zwischen den Umzugsorten, dem Umfang des Umzugsgutes, dem Aufwand für das Auf- und Abbauen, dem Stundenlohn für Packer und Fahrer sowie den Preisen für die Transportversicherung.

Folgende **Tipps** sollte der Mieter beachten:

■ Vor dem Auftrag an eine Spedition mehrere detaillierte **Kostenvoranschläge einholen**. Wer sich auf mündliche Aussagen verlässt, kann eine böse Überraschung erleben. Einem günstigen Angebot folgt oft eine viel höhere Rechnung.

■ Eine preiswerte Möglichkeit, den Umzug zu gestalten, bieten **Möbel-Mitfahrzentralen**. Sie nutzen Leerraum, den Möbelspediteure bei Rück- und Kurierfahrten zur Verfügung haben. Die Kosten betragen weniger als die Hälfte der üblichen Preise.

■ Schon vor dem Umzug sollte der Mieter den Keller, Speicher sowie die Rumpelkammer ausmisten; denn **Ausmisten** kann Fracht sparen und damit die Umzugskosten senken.

■ Wenn Sie den Hausrat selber verpacken, haftet für evtl. Beschädigungen nicht die Versicherung des Spediteurs. **Selbstverpacktes ist nicht versichert**.

■ Stellen Sie vor dem Umzug eine **Inventarliste** auf, damit Sie einen Überblick über Ihren gesamten Haushalt bekommen. Führen Sie auch die Gegenstände im Keller und in der Garage auf. Die Umzugsfirma benötigt genaue Angaben über den Umfang des Hausrats, um einen Kostenvoranschlag zu erstellen.

■ Wählen Sie nach Möglichkeit nicht den Monatsersten (besonders 1. April und 1. Oktober) für den Umzugstermin, denn das tun die meisten Leute. Bei Fernumzügen müssen Sie um den Monatsersten mit einem Tarifzuschlag bis zu 13% rechnen. Zwischen dem **6.–13.** und dem **18.–24.** eines Monats liegen die **günstigeren** und **billigeren** Umzugstermine.

■ Wasch- und Spülmaschinen, Gas- und Elektroherde dürfen vom Möbelspediteur nicht ab- und anmontiert werden. Bestellen Sie deshalb **rechtzeitig Handwerker** für die alte und die neue Wohnung.

■ Führen Sie einen **Umzugskalender**, in den Sie sofort eintragen, was Ihnen im Laufe der Vorbereitungszeit einfällt, z. B.: Anmeldung bei der Meldebehörde, Zeitungen und Zeitschriften umbestellen, Telefon, Nachsendeantrag für die Post, Ummeldung von Radio und Fernsehen. Am Umzugstag Zähler ablesen lassen, Krankenkasse, Bank und Sparkasse, Schulbehörde sowie Versicherungsgesellschaften vom Wohnungswechsel verständigen, Pkw unverzüglich ummelden.

■ Benutzen Sie auch den **eigenen Pkw** für den Umzug, und laden Sie dort die **Notausrüstung** ein, z. B. Putzzeug, Werkzeug, Verbandszeug, Medikamente und Ausweispapiere. Zur Wohnungsübergabe ⇨ WOHNUNGSABNAHME.

Ersatz der Umzugskosten
Viele Mieter stellen sich die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen sie vom Vermieter Ersatz für die Kosten des Umzugs verlangen können. Grundsätzlich hat der Mieter darauf keinen Anspruch. Das gilt auch dann, wenn er auf Veranlassung des Vermieters auszieht, etwa nach einer berechtigten Kündigung wegen Eigenbedarfs. Der Mieter kann jedoch ausnahmsweise in folgenden Fällen Kostenersatz verlangen:

■ Wenn er die Erstattung der Umzugskosten mit dem Vermieter ausdrücklich vereinbart. Sie kann Teil der Abfindung sein, falls der Mieter auf Wunsch des Vermieters bereit ist, einen ⇨ MIETAUFHEBUNGSVERTRAG abzuschließen.

■ Nach einer ⇨ FRISTLOSEN KÜNDIGUNG durch den Mieter, zum Beispiel wegen erheblicher ⇨ GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG.

■ Wenn der Vermieter eine Kündigung wahrheitswidrig begründet hat (Schadensersatz wegen vorgetäuschten ⇨ EIGENBEDARFS).

Achtung: Prüfen Sie, ob Sie die Umzugskosten von der Steuer abziehen können **(BFH NJW 2006, 3023).**

Unabdingbare Rechte des Mieters ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Im BGB gilt grundsätzlich Vertragsfreiheit. Das bedeutet, dass gesetzliche Vorschriften durch den Mietvertrag geändert werden können. Dies geschieht häufig durch ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN.

Zum Schutz des Wohnraummieters gibt es aber eine Reihe von Vorschriften, die nicht zu seinem Nachteil abgeändert werden dürfen. Eine vertragliche Regelung, die das nicht beachtet, ist unwirksam. An ihre Stelle tritt die gesetzliche Regelung.

Zu den wichtigsten unabdingbaren Rechten gehören:

- das Recht des Mieters auf ⇨ MIETMINDERUNG wegen Mängeln;
- die Begrenzung der ⇨ MIETKAUTION auf maximal drei Nettokaltmieten, das Recht des Mieters, diese in drei Raten zu zahlen, und die Pflicht des Vermieters, sie von seinem übrigen Vermögen getrennt anzulegen und zugunsten des Mieters zu verzinsen;
- das Recht des Mieters auf Gestattung der ⇨ UNTERMIETE;
- das Recht des Mieters auf Gestattung von Maßnahmen zur Herstellung der erforderlichen Barrierefreiheit ⇨ MIETERMODERNISIERUNG;
- die Bedingungen, unter denen der Mieter Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen dulden muss (⇨ MODERNISIERUNG);
- das Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Zugang der Ankündigung einer ⇨ MODERNISIERUNG;
- die Voraussetzungen für die Umlage und Erhöhung von ⇨ BETRIEBSKOSTEN, auch bei ⇨ CONTRACTING;
- die Voraussetzungen, unter denen der Vermieter ⇨ MIETERHÖHUNGEN verlangen darf sowie das Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung ⇨ MIETERKÜNDIGUNG;
- das Recht von Familienangehörigen oder Lebenspartnern, bei ⇨ TOD DES MIETERS in den Mietvertrag einzutreten bzw. diesen fortzuführen, und das Recht der überlebenden Mitmieter auf außerordentliche Kündigung des Mietvertrags;
- die Fortführung des Mietverhältnisses mit dem Erwerber bei Verkauf des Hauses oder der Wohnung (⇨ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG);
- die Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in angespannten Wohnungsmärkten (⇨ MIETPREISBREMSE);
- das Recht des Mieters zur ⇨ FRISTLOSEN KÜNDIGUNG aus wichtigem Grund;
- das Recht des Mieters, eine ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG wegen Zah-

lungsverzugs unwirksam zu machen, indem er die Rückstände rechtzeitig ausgleicht;

- die Begrenzung der Gründe, die den Vermieter zur ⇨ KÜNDIGUNG berechtigen;
- das Verbot der Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung;
- die ⇨ KÜNDIGUNGSFRISTEN bei der ordentlichen Kündigung;
- das Recht des Mieters zum Widerspruch gegen die Kündigung des Vermieters in Härtefällen (⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ/Unterpunkt Sozialklausel);
- die Voraussetzungen, unter denen ein ⇨ ZEITMIETVERTRAG geschlossen werden kann;
- das ⇨ VORKAUFSRECHT des Mieters bei ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN;
- die Kündigungssperrfrist bei ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN.

Untermiete ⇨ UNTERMIETZUSCHLAG, ⇨ WOHNGEMEINSCHAFT

Bei der Untermiete sind zwei Fälle zu unterscheiden:

1. Die vollständige Untervermietung des gesamten Wohnraums.
2. Die Untervermietung eines Teils des Mietobjekts.

Vollständige Untervermietung
Die Untervermietung des gesamten Wohnraums bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Das gilt auch dann, wenn der Mieter ausziehen will und Sohn oder Tochter in der Wohnung bleiben sollen (**OLG Frankfurt RE WuM 88, 395**; LG Cottbus WuM 95, 38). Gibt der Vermieter seine Erlaubnis nicht, darf der Mieter auch bei einem befristeten Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Voraussetzung ist aber, dass der genannte Untermieter tatsächlich dort einziehen will (**BGH WuM 2010, 30**).

Es ist nicht erforderlich, dass der Mieter einen konkreten Untermieter vorschlägt, wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung generell verweigert (LG Berlin NZM 2001, 231; LG Hamburg NJW-RR 99, 664; LG Köln WuM 98, 154; LG Landshut WuM 96, 408). Umgekehrt hat der Mieter keinen Anspruch auf eine generelle Erlaubnis des Vermieters; wird diese verweigert, steht dem Mieter kein Sonderkündigungsrecht zu (LG Gießen WuM 97, 368).

Das Gleiche gilt, wenn der Mieter dem Vermieter – ohne Benennung eines bestimmten Untermietinteressenten – eine angemessene Frist setzt, der Vermieter aber nicht antwortet (**OLG Koblenz RE WuM 2001, 272; a.A.** OLG Köln WuM 2000, 597).

Dieses Kündigungsrecht kann in einem Formularmietvertrag nicht ausgeschlossen werden (LG Hamburg WuM 92, 689; LG Ellwangen WuM 82, 297).

Teilweise Untervermietung

In den meisten Fällen geht es darum, ob der Mieter einen Teil des Wohnraums untervermieten darf. Hier sagt das Gesetz, dass der Mieter einen Anspruch auf die Erlaubnis des Vermieters hat, wenn **nach** Abschluss des Vertrages ein berechtigtes Interesse des Mieters entsteht.

Dabei ist kein dringendes Interesse erforderlich (AG Frankfurt/M. WuM 2016, 209), es genügen vielmehr einleuchtende wirtschaftliche und persönliche Gründe **(BGH WuM 2018, 153; WuM 2014, 489; RE WuM 85, 7)**. Dazu kann eine Reduzierung der Wohnkosten durch Untervermietung (LG Stuttgart WuM 2019, 29; LG Berlin WuM 2018, 360) oder die Vermeidung von Einsamkeit und Alleinleben (LG Berlin GE 83, 1111; AG Hamburg WuM 90, 500) gehören. Der Mieter kann nicht darauf verwiesen werden, eine preiswertere Wohnung zu suchen (LG Berlin WuM 2018, 362). Auch für die Aufnahme von Geschwistern des Mieters ist ein solches Interesse notwendig **(BayObLG RE WuM 84, 13)**; das Gleiche gilt für die Aufnahme des Lebensgefährten, allerdings muss der Vermieter die Erlaubnis im Regelfall erteilen **(BGH WuM 2003, 688)**. Seine Eltern oder Kinder darf der Mieter hingegen in der Wohnung aufnehmen, ohne den Vermieter zu fragen **(BayObLG RE WuM 97, 603)**. Der Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung ist nicht davon abhängig, dass der Mieter seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung hat **(BGH WuM 2006, 147)**. Es genügt, wenn er ein Zimmer und/oder die Schlüssel für sich behält **(BGH WuM 2014, 489)**. Beziehen mehrere Mieter die Wohnung, reicht das berechtigte Interesse nur eines einzelnen Mieters aus (LG Berlin WuM 2021, 616).

Hat der Mieter solch ein berechtigtes Interesse, kann er dem Vermieter den konkreten Untermieter benennen und die Zustimmung des Vermieters dazu einholen. Er muss dabei deutlich machen, dass seine Anfrage auf die teilweise und nicht vollständige Untervermietung der Mietsache abzielt (LG Berlin WuM 2021, 615). Anspruch auf eine personenunabhängige Erlaubnis hat er nicht **(KG Berlin RE WuM 92, 350)**. Er muss jedoch nicht mehr Informationen als Namen und Geburtsdatum des potentiellen Untermieters preisgeben (LG Berlin WuM 2021, 30). Der Vermieter darf

seine Erlaubnis nur dann verweigern, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, z.B. die Verletzung von Meldepflichten (AG Tempelhof-Kreuzberg WuM 2016, 623), der Wohnraum übermäßig belegt würde oder aus anderen Gründen dem Vermieter die Untervermietung nicht zugemutet werden kann. Auch einer kirchlichen Einrichtung als Vermieterin ist eine nichteheliche Lebensgemeinschaft nicht von vornherein unzumutbar **(OLG Hamm RE WuM 91, 668)**.

Ebenso ist es für den Vermieter nicht unzumutbar, wenn infolge der Untervermietung eine Wohngemeinschaft entstehen sollte (AG Frankfurt WuM 81, 39).

Der Mieter ist nicht verpflichtet, dem Vermieter Angaben über die Einkommensverhältnisse des Untermieters zu machen (LG Hamburg WuM 91, 585). Die fehlende Kreditwürdigkeit des Untermieters ist kein Grund, ihn abzulehnen (LG Berlin GE 2002, 332). Der Vermieter darf die Genehmigung zur Untervermietung nicht von Bedingungen, Auflagen oder Befristungen abhängig machen (LG Hamburg WuM 93, 737). Ohne besondere Anhaltspunkte ergibt sich aus der Erlaubnis zur Untervermietung aber nicht das Recht, die Wohnung tageweise an Touristen zu vermieten **(BGH WuM 2014, 142)**.

Wenn der Vermieter die Erlaubnis zu Unrecht verweigert, kann er sich schadensersatzpflichtig machen **(BGH WuM 2014, 489)**.

Wenn der Vermieter seine Erlaubnis widerruft, hat der Hauptmieter kein Recht, den zwischenzeitlich abgeschlossenen Untermietvertrag deswegen zu kündigen **(BGH WuM 2021, 681)**. Ob dies dazu führt, dass der Hauptmieter gegenüber dem Vermieter eine Pflichtverletzung begeht und ihm daher gekündigt werden könnte, wurde vom BGH bisher offen gelassen **(BGH WuM 2014, 27)**.

Wenn der Mieter Wohnraum weitervermietet, ohne auf die Untervermietung einen Anspruch zu haben, darf der Vermieter in der Regel fristlos kündigen **(OLG Hamburg RE WuM 82, 41; a.A.** LG Frankfurt WuM 81, 40). Voraussetzung ist aber, dass der Kündigung eine Abmahnung vorausgeht (LG Berlin WuM 2015, 421). Nach der Abmahnung muss der Mieter alles tun, um das Untermietverhältnis zu beenden; dazu gehört nicht nur eine Räumungsklage, sondern auch der Versuch, den Untermieter zu »bestechen« (LG Hamburg ZMR 2001, 39; LG Berlin NZM 99, 407). Der Vermieter hat keinen Anspruch auf den Mietzins, den der Mieter vom Untermieter bekommen hat (OLG Celle WuM 95, 655; LG Hildesheim WuM 90, 341).

Der Mieter kann noch im Prozess darauf hinweisen, dass ihm der Ver-

mieter die Erlaubnis hätte erteilen müssen **(BayObLG RE WuM 91, 18)**. Im Klartext: Hat der Mieter nur vergessen, die Genehmigung des Vermieters einzuholen, hätte der Vermieter aber der Untervermietung zustimmen müssen, ist eine fristlose Kündigung unberechtigt (LG Berlin WuM 2016, 734; GE 2003, 880). Eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist ist nicht von vornherein ausgeschlossen; es hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, ob die Pflichtverletzung des Mieters nur unerheblich ist oder ihm kein Schuldvorwurf gemacht werden kann, weil der Vermieter seine Erlaubnis zur Untervermietung hätte geben müssen **(BayObLG RE WuM 95, 378)**.

Hat der Mieter untervermietet, nachdem der Vermieter die erbetene Erlaubnis zu Unrecht verweigert hat, steht dem Vermieter kein Kündigungsrecht zu **(BGH WuM 2011, 169)**. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter seit Beginn des Mietverhältnisses die Untervermietung bisher für den jeweiligen Einzelfall immer erlaubt hat, bei einer erneuten Untervermietung aber plötzlich ohne erkennbaren Grund von der bisherigen Praxis abweicht (AG Frankfurt WuM 71, 10).

Eigentümer – Hauptmieter – Untermieter

Der Untermieter hat seinen Vertrag nur mit dem Zwischenvermieter (Hauptmieter). Zwischen (Haupt-)Vermieter (Eigentümer) und Untermieter bestehen keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen. Mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses endet daher nicht automatisch auch das Untermietverhältnis zwischen Haupt- und Untermieter. Vielmehr richtet sich dies nach dem zwischen Mieter und Untermieter geschlossenen Vertrag.

Allerdings hat der Eigentümer gegen den Untermieter einen Anspruch auf Herausgabe des gemieteten Raumes (OLG Hamm WuM 81, 40; AG Düsseldorf WuM 76, 30). Um diesen Anspruch vollstrecken zu können, ist allerdings ein eigener Räumungstitel gegen den Untermieter erforderlich; der Titel gegen den Hauptmieter genügt nicht **(BGH WuM 2003, 577)**.

Hiervon gibt es jedoch drei wichtige Ausnahmen:

1. Der Untermieter kann sich gegenüber dem Hauptvermieter auf den Kündigungsschutz und auf die Sozialklausel berufen, wenn Hauptvermieter und Mieter (= Zwischenvermieter) einverständlich zusammengearbeitet haben, um dem Untermieter den für den Wohnraum geltenden Kündigungsschutz abzuschneiden (AG Helmstedt WuM 89, 19).

2. Hat der Eigentümer (= Hauptvermieter) seine Wohnung einem **gewerblichen** Vermieter oder einem **Arbeitgeber** zur Weitervermietung überlassen und dieser die Wohnung weitervermietet, ist der Wohnungs-

mieter rechtlich ebenfalls Untermieter. In diesen Fällen führt die Beendigung des Hauptmietvertrages jedoch nicht zu Nachteilen für den Untermieter. Es bestehen vielmehr drei Möglichkeiten:

a) Der Eigentümer tritt anstelle des Zwischenvermieters in den Mietvertrag ein.

b) Der Eigentümer schaltet nahtlos einen neuen gewerblichen Zwischenvermieter ein.

c) Der Eigentümer tritt zunächst selbst in den Mietvertrag ein und schaltet erst später einen neuen Zwischenvermieter ein, der dann das Mietverhältnis weiter fortsetzt.

Für alle Varianten gilt: Es besteht kein Recht, den Mietvertrag darüber hinaus abzuändern. Der Eigentümer muss den Mieterschutz der Untermieter beachten **(BGH WuM 2018, 161; WuM 2016, 221)**.

3. Ebenso ist es, wenn der Zwischenmieter ein Arbeitgeber ist und der Eigentümer ihm gegenüber das Recht hat, auf den Inhalt des Endmietvertrages sowie die Auswahl des Endmieters (Arbeitnehmers) Einfluss zu nehmen (**BayObLG RE WuM 95, 645**; LG Duisburg NJW-RR 97, 1169).

Handelt es sich nicht um einen gewerblichen Zwischenvermieter, sondern z. B. um einen **gemeinnützig tätigen Verein**, muss man unterscheiden:

Beispiel 1: Ein gemeinnütziger Verein, dessen satzungsgemäße Aufgaben darin bestehen, Jugendliche aus zerrütteten Elternhäusern zu beraten und durch Sozialarbeiter zu betreuen, hat Wohnungen angemietet, um sie an von ihm betreute Jugendliche unterzuvermieten. Wenn in diesem Fall das Hauptmietverhältnis endet, tritt der Eigentümer nicht in die Mietverträge mit den Untermietern ein. Die Jugendlichen haben gegenüber dem Eigentümer also keinen Kündigungsschutz **(BGH WuM 96, 537**; KG Berlin GE 2014, 935). Der BGH begründet dies zum einen mit der engen Beziehung zwischen Haupt- und Untermieter und zum andern damit, dass der Vermieter die Wohnungen ohne Zwischenschaltung des Vereins dem auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt benachteiligten Personenkreis gar nicht vermietet hätte **(BGH WuM 2016, 221)**.

Beispiel 2: Ein gemeinnütziger Verein, dessen satzungsgemäßer Zweck in der Förderung von künstlerischen Berufen besteht, hat neben Werkstätten und Ausstellungshallen auch Räume als Wohnungen an Künstler, die Mitglieder des Vereins sind, untervermietet. Hier hat der **BGH (WuM 2003, 563)** entschieden, dass der Vermieter nach Beendigung des

Hauptmietvertrages nicht vom Untermieter die Wohnung herausverlangen kann, weil sich der Untermieter ihm gegenüber auf den gesetzlichen Kündigungsschutz für Wohnraummieter berufen kann. Anders als in Beispiel 1 ging es hier nicht um einen besonderen Personenkreis, an den der Vermieter sonst nicht vermietet hätte.

Kündigt der Eigentümer dem Zwischenvermieter wegen Eigenbedarfs, gelten diese Kündigungsgründe auch gegenüber dem Endmieter, wenn der Zwischenvermieter die Gründe »weitergibt« **(OLG Stuttgart RE WuM 93, 386)**. Kündigt der Hauptmieter das Untermietverhältnis, muss wiederum zwischen der vollständigen und der teilweisen Weitervermietung unterschieden werden:

- Ist die Wohnung insgesamt untervermietet, hat der Untermieter dem Hauptmieter gegenüber den gleichen ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ wie sonst ein Mieter auch.

- Ist nur ein Teil der Wohnung untervermietet, wohnt der Hauptmieter also auch noch dort, gilt das Gleiche wie bei einer ⇨ EINLIEGERWOHNUNG. Dem Untermieter kann also auch ohne Grund, dann aber mit längerer Frist, gekündigt werden **(KG Berlin RE WuM 81, 154)**.

Hat der Hauptmieter die teilweise vermietete Wohnung überwiegend selbst mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet und nicht an eine Familie, sondern an eine Einzelperson vermietet, entfallen sogar sämtliche Schutzbestimmungen.

Untermietverhältnisse bei einer Gemeinde

Untermietverhältnisse mit einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (z. B. einer Gemeinde) oder einem anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege schränken die Mieterrechte stark ein.

- Betroffen sind Mieter, die Wohnungen mieten, die ein privater Wohlfahrtsträger oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben (z. B. die Gemeinde) vorher selbst angemietet hat, um sie an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf weiterzuvermieten. Rechtlich gesehen sind die Mieter hier Untermieter.

- Bei Vertragsabschluss muss die Gemeinde auf die Zweckbestimmung und den fehlenden Mieterschutz hinweisen.

Derartige Untermietverhältnisse zwischen Gemeinde und Wohnungssuchenden können von der Gemeinde jederzeit – unter Beachtung der ⇨ KÜNDIGUNGSFRIST – gekündigt werden. Gründe müssen nicht

angegeben werden. Auf die Sozialklausel ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ oder auf ⇨ RÄUMUNGSFRISTEN kann sich der Untermieter nicht berufen.

Untermietzuschlag

Der Vermieter kann seine Erlaubnis zur Untervermietung von einer Mieterhöhung abhängig machen, wenn ihm die Zustimmung sonst nicht zumutbar ist. Wann eine Erhöhung gerechtfertigt ist, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt. Teilweise wird verlangt, dass dem Vermieter eine Mehrbelastung, wie z.B. ein erhöhter Verwaltungsaufwand oder eine stärkere Abnutzung der Räumlichkeiten, entstehen muss; angemessen seien dann 5–30 Euro je Person und Monat (LG Berlin WuM 2019, 85; WuM 2019, 373; LG München I WuM 99, 575). Nach anderer Ansicht darf der Vermieter pauschal 20% des Untermietzinses verlangen (LG Berlin GE 2016, 1093; AG Hamburg ZMR 2008, 213). Wenn die Aufnahme eines Untermieters jedoch nicht zu einer Erhöhung der ursprünglichen Zahl der Wohnnutzer zum Zeitpunkt des Einzugs führt, darf der Vermieter keinen Untermietzuschlag verlangen (LG Berlin WuM 2019, 85; WuM 2019, 373; AG Hamburg ZMR 2018, 53).

Wird im Mietvertrag bereits die Höhe eines etwaigen Untermietzuschlags festgelegt, ist diese Klausel unwirksam (LG Berlin WuM 83, 236). Die Höhe richtet sich immer nach den Umständen des Einzelfalls.

Für Sozialwohnungen ist die Höhe des Untermietzuschlags gesetzlich geregelt. Er beträgt 2,50 Euro (bei zwei oder mehr Personen 5 €) monatlich (§ 26 Abs. 3 NMV 70). Ist der Mieter mit einer gerechtfertigten Mieterhöhung nicht einverstanden, gilt die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung als verweigert.

Unterschrift ⇨ SCHRIFTFORM, ⇨ TEXTFORM

An vielen Stellen schreibt das Gesetz vor, dass Erklärungen in ⇨ SCHRIFTFORM abgegeben werden müssen. Das bedeutet, dass sie nur dann wirksam sind, wenn sie vom Erklärenden eigenhändig mit dem Namen unterschrieben oder mit dem Namen und einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sind (§ 126a BGB). Seit dem 1.8.2001 genügt vielfach die ⇨ TEXTFORM; die eigenhändige Unterschrift bzw. Signatur ist dann nicht erforderlich.

Die Frage, was eine Unterschrift ist, hat schon die höchsten Gerichte beschäftigt. Sie haben entschieden, dass die Unterschrift zwar nicht les-

bar sein muss, aber charakteristische Merkmale aufweisen und die Identität des Unterschreibenden ausreichend kennzeichnen muss **(BGH NJW-RR 97, 760; NJW 82, 1467)**, mindestens einzelne Buchstaben müssen zu erkennen sein, willkürliche Linien genügen nicht **(BFH IR 2/84)**.