

Neues vom Bundesgerichtshof

Zwischenmieter und gewerbliche Weitervermietung

Nach dem Gesetz tritt der Vermieter bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses mit einem Zwischenmieter in die Mietverträge für die Wohnungen ein, die der Zwischenmieter gewerblich weitervermietet hat. Diese Endmieter werden hierdurch so gestellt, als hätten sie die Wohnung vom Vermieter gemietet, sie haben vollständigen Kündigungsschutz.

Hier hatte der Vermieter das stark sanierungsbedürftige Haus für 20 Jahre an eine Selbsthilfegenossenschaft vermietet, die umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchführen musste und nur einen Preis von 1,50 DM zahlte. Die Selbsthilfegenossenschaft schloss im Laufe der Zeit mit ihren Mitgliedern Mietverträge über die einzelnen Wohnungen zu einer Miete zwischen 1,80 und 2,86 Euro pro Quadratmeter. Nach Ablauf der 20 Jahre stellten sich die Endmieter auf den Standpunkt, die Vermieterin sei in diese Endmietverträge eingetreten, sie müssten weiterhin nur die niedrigen Mieten zahlen.

Der Bundesgerichtshof (VIII ZR 311/14) stellte jetzt fest, die Vermieterin sei nicht in die Endmietverträge eingetreten, es läge keinerlei mietvertragliche Beziehung zwischen ihr und den Endmietern vor. Entscheidend sei, dass hier kein Fall der gewerblichen Weitervermietung gegeben sei. Die gesetzliche Vorschrift wolle nicht den Schutz der Mieter generell auf Fälle einer Weitervermietung durch den Hauptmieter ausdehnen. Abgedeckt werden sollen Sachverhalte, bei denen der Eigentümer und Vermieter im eigenen Interesse zu üblichen Bedingungen einen Zwischenmieter einschaltet, der mit der Weitervermietung wiederum auch eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt. Anders aber, wenn der Zwischenmieter mit der Weitervermietung gemeinnützige, caritative oder ähnliche Zwecke verfolgt und die Zwischenvermietung in erster Linie im Interesse der Endmieter erfolgt.

Aktuelle Infos

- **Wohnungsneubau:** Die aktuellen Wohnungsneubauzahlen reichen bei weitem nicht aus, die wachsende Nachfrage, zum Beispiel in Großstädten, abzudecken. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks hat jetzt Vorschläge gemacht, um den Wohnungsneubau, insbesondere den Bau von Sozialwohnungen, anzukurbeln:
 - Der Bund soll künftig 2 Milliarden statt bisher 1 Milliarde für die Förderung von Sozialwohnungen an die Länder zahlen. Allerdings lehnt die CDU den Vorschlag ab, man habe erst Ende 2015 die Finanzmittel von 518 Millionen Euro auf 1 Milliarde erhöht.
 - Investoren, die in Gebieten mit hoher Wohnungsnachfrage, zum Beispiel in Großstädten oder in Städten mit Mietpreisbremse, neu bauen, sollen verbesserte steuerliche Abschreibungsbedingungen erhalten (Sonder-AfA). Allerdings will Finanzminister Schäuble nur auf Steuereinnahmen verzichten, wenn auch die Bundesländer verzichten und zustimmen.
- **Mietpreisbremse:** Das Forschungsinstitut empirica hat die Effekte der Mietpreisbremse in Berlin, Köln, Hamburg, München und Düsseldorf untersucht und kommt zu dem Ergebnis: Die Mietpreisbremse greift nicht. Die anfänglich leichten Rückgänge der neu inserierten Mietpreise seien inzwischen größtenteils wieder verpufft. Fast überall seien die Mietpreise wieder auf dem Weg nach oben. Während die Mieten in Köln, Hamburg und München fast wieder auf dem Niveau des Vormonats der Einführung der Mietpreisbremse angekommen sind, liegen sie in Düsseldorf (+3,5 %) und Berlin (+2 %) inzwischen sogar darüber. Dann – so der Deutsche Mieterbund – muss die Mietpreisbremsen-Regelung nachjustiert werden!

Mieter-Tipp

Nutzungsdauer von Parkett und Laminat

Die mittlere Nutzungsdauer einer Parkettversiegelung beträgt 12,5 Jahre, die Lebensdauer eines Laminatbodens 10 Jahre, so zumindest das Amtsgericht Steinfurt (4 C 168/05).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)