

Neues vom Bundesgerichtshof

Kündigungsschutz bei gewerblicher Weitervermietung trotz fehlender Gewinnerzielungsabsicht

Der Eigentümer schließt mit einem Mieter einen Hauptmietvertrag ab und der vermietet weiter an einen Endmieter. Wird das Hauptmietverhältnis beendet, kann der Eigentümer nicht einfach die Wohnung von diesem Endmieter zurückverlangen. Der hat zwar nach der Beendigung des Hauptmietverhältnisses seinen Vertragspartner „verloren“, nach dem Gesetz tritt aber der Eigentümer an dessen Stelle und wird neuer Vertragspartner und Vermieter des Endmieters. Sinn der gesetzlichen Regelung ist es, dem Endmieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages denselben sozialen Kündigungsschutz zu gewähren, den er bei direkter Anmietung beim Eigentümer gehabt hätte. Das gilt zumindest dann, wenn es sich beim ursprünglichen Mietvertrag zwischen Haupt- und Endmieter um eine gewerbliche Zwischenvermietung gehandelt hat, wenn der Hauptmieter mit Gewinnabsicht weitervermietet hat.

Hier aber hatte der Hauptmieter eine Wohnung angemietet, um sie an einen seiner Arbeitnehmer weiterzuvermieten. Er wollte mit der Wohnung gar keinen Gewinn machen, er vermietete zu exakt den gleichen Konditionen, zu denen er selbst gemietet hatte. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 241/16) entschied, dass auch dann eine gewerbliche Zwischenvermietung gegeben ist, wenn der Hauptmieter mit der Weitervermietung keinen Gewinn erzielt. Es reicht aus, wenn er durch die Vermietung an seinen Arbeitnehmer eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt. Diese sind in dem Bestreben zu sehen, für das Unternehmen Arbeitnehmer an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine entsprechenden Werkwohnungen anbieten können.

Aktuelle Infos

- **Kein Sanierungszwang für sozialen Wohnungsbau:** Im Europäischen Parlament ist jetzt ein Antrag abgelehnt worden, eine verpflichtende Sanierungsrate in Höhe von 3 % pro Jahr für Gebäude von Ländern, Kommunen und Sozialwohnungen zu schaffen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) und der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hatten im Vorfeld intensiv vor negativen Auswirkungen auf den sozialen Wohnungsbau und vor stark steigenden Mieten in Sozialwohnungen und kommunalen Wohnungsbeständen gewarnt.
- **Bundesverfassungsgericht überprüft Grundsteuer:** Die Berechnung der Grundsteuer beruht auf so genannten Einheitswerten, Steuermesszahlen und Hebesätzen, die die Kommunen festlegen. Das Bundesverfassungsgericht überprüft seit dieser Woche, ob die Einheitswerte, die letztlich auf Zahlen aus den Jahren 1964 bzw. 1935 beruhen, gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes verstoßen. Die Grundsteuer richtet sich zwar an die Immobilieneigentümer, kann und wird im Mietwohnungsbereich aber über die Betriebskostenabrechnungen auf die Mieter abgewälzt. Stellt das Bundesverfassungsgericht die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte und damit der Grundsteuer fest, droht den Kommunen ein Steuerausfall von rund 13 Milliarden Euro im Jahr. Gerechnet wird damit, dass das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber eine Frist einräumt, innerhalb derer eine Reform der Grundsteuer verabschiedet werden muss. Mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ist etwa im April dieses Jahres zu rechnen.
- **Wohnungsbau bleibt hinter Bedarf zurück:** Nach Angaben der Bauwirtschaft kommt der Wohnungsneubau in Deutschland nicht so schnell voran, wie erhofft. Man rechne damit, dass im vergangenen Jahr gut 300.000 Wohneinheiten fertiggestellt worden seien. 2018 könnten rund 320.000 neue Wohnungen entstehen. Das seien zwar doppelt so viele wie 2010, reiche aber noch nicht an den Bedarf von 350.000 bis 400.000 neuen Wohnungen heran.

Mieter-Tipp

Schrauben im Fensterrahmen

Das Anbringen von Plissees zur Verdunkelung gehört zur vertragsgemäßen Nutzung der Mietsache, zumindest soweit es um die Nutzung von Schlafräumen oder Kinderzimmern geht. Das gilt auch dann, wenn die baulichen Gegebenheiten, z.B. das Vorhandensein von Dachschrägen und darin verbauten Velux-Fenstern, die Montage solcher Plissees nur dadurch möglich ist, dass Schrauben in den Fensterrahmen eingebracht werden (AG Bremen 6 C 285/14).



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
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)