

Wer eine Wohnung kauft, kauft den Untermieter mit

Mietrecht. Bei einer untervermieteten Wohnung übernimmt ein Käufer den Untermietvertrag auch dann, wenn dem Hauptmieter gekündigt wurde.

*OLG Hamburg, Urteil vom 20. Juli 2023,
Az. 4 U 16/23*

*Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells*



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Der Kläger kaufte eine Wohnung, die der vorherige Eigentümer an eine Gesellschaft vermietet hatte. Diese betreibt ein Bistro, über dem die Wohnung liegt. Die Gesellschaft hatte die Wohnung ausschließlich zur Nutzung durch ihre Mitarbeiter gemietet und an ihren Hauptkoch untervermietet. Er war zugleich Geschäftsfüh-

rer und Gesellschafter. Nachdem der ehemalige Wohnungseigentümer den Mietvertrag mit der Gesellschaft wirksam gekündigt hatte, erwarb der Kläger die Wohnung. Er verlangte deren Räumung von der Gesellschaft und ihrem Geschäftsführer, hatte aber keinen Erfolg.

DIE FOLGEN

Nach dem Mietrecht tritt ein Erwerber anstelle des bisherigen Vermieters in Mietverhältnisse über Wohn-/Gewerbe-raum ein. Wenn Wohnraum angemietet wird, um diesen gewerblich an einen Dritten als Untermieter weiterzuvermieten, tritt nach § 565 Abs. 1 S. 1 BGB der Hauptvermieter direkt in den Untermietvertrag ein, wenn der Hauptmietvertrag zwischen ihm und dem Hauptmieter endet. Nach

dem Urteil des Oberlandesgerichts gilt dies auch dann, wenn an einen Geschäftsführer des Hauptmieters weitervermietet wird. Für eine gewerbliche Weitervermietung sei es ausreichend, dass diese den Geschäftsinteressen oder der Förderung des Geschäftsbetriebs des Hauptmieters dient.

WAS IST ZU TUN?

Der Grundsatz der Relativität von Schuldverhältnissen, wonach ein Mietvertrag nur Rechte und Pflichten zwischen den Vertragsparteien begründet, wird hier durchbrochen. Erwerber sollten einen genauen Blick auf die Vermietungssituation werfen, um nicht ungewollt in Mietverträge einzutreten, insbesondere da gerade die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters von Wohnraum begrenzt sind. Der Fall zeigt, dass ein potenzieller Vertragseintritt nicht nur bei Weitervermietung an fremde Dritte erfolgt, sondern auch, wenn Arbeitgeber Wohnungen für Mitarbeiter anmieten. Bei einer Weitervermietung zum Zwecke des betreuten

Wohnens kann ein Vertragseintritt ebenfalls in Betracht kommen. Der Eintritt in den Untermietvertrag sollte bei jedem Abschluss berücksichtigt werden. Für Erwerber ist das relevant und vor Abschluss des Kaufvertrags zu prüfen. Etwa, wenn ein Käufer, aus welchen Gründen auch immer, keinen Wohnraummietvertrag halten darf. Für den Hauptmieter sollte der mögliche Eintritt nach § 565 BGB vor Mietvertragsabschluss berücksichtigt werden, um gegebenenfalls durch entsprechende Regelungen gegenzusteuern.

(redigiert von Monika Hillemacher)