

Mensch Mensch Mensch e. V.
Utrechter Str. 48

Rechtsanwalt Dr. Agbalaka
Oldenburger Str. 42 b
10551 Berlin
030 88918726
kontakt@raagbalaka.de
06.10.2025

Kurzgutachten

Übersicht

1. Sachverhalt und Klärungsbedarf.....	1
2. Ergebnis.....	2
3. Rechtliche Betrachtung.....	2
4. Vorschlag zum Vorgehen.....	5

1. Sachverhalt und Klärungsbedarf

Der gemeinnützige Verein Mensch Mensch Mensch e. V. (in der Folge: »Verein«) beabsichtigt die Schaffung einer solidarischen Wohngemeinschaft u. a. für geflüchtete Menschen in gewerblichen Mieträumen, die in Zusammenarbeit mit dem »*Lause lebt e. V.*« realisiert werden soll. Letzterer ist ein Hausprojekt, dass seit August 2022 von der Genossenschaft »*Eine für Alle*«, die Eigentümerin der Räume, verwaltet wird. Die »*Lause lebt*« besteht auf dem Abschluss eines gewerblichen Mietvertrags. Auch ist die Übernahme von Genossenschaftsanteilen durch den Verein vorgesehen, eine reine Vermittlung der Wohnungssuchenden vom Verein an Lause ist keine Option.

Im Rahmen einer rechtlichen Begutachtung soll geprüft werden:

- a) Ob dem Verein aus mietrechtlicher Sicht die Unterzeichnung eines Gewerbe-mietvertrag mit »Lause lebt« zu empfehlen ist, damit er die Räumlichkeiten dann geflüchteten Menschen untervermieten kann.
- b) Ob für die Untervermietung im Rahmen der solidarischen Wohngemeinschaft in Gestalt von gewerblichen Untermietverträgen erfolgen muss oder jeweils auch als Wohnraummietvertrag möglich ist.

2. Ergebnis

- a) Ja, die Anmietung von Räumen durch einen Gewerbemietvertrag zwecks Untervermietung durch Wohnraummietverträge ist möglich. Diese Konstellation bedarf aber einer detaillierten Vertragsgestaltung, in der u. a. die Untervermietung im Gewerbemietvertrag ausdrücklich erlaubt und geregelt werden sollte. Auch sollten die Kündigungsfristen des Gewerbemietvertrags mit jenen der Wohnraummietverträge harmonieren.
- b) Nein, ein Gewerbemietvertrag als »Hauptmietvertrag« über Mieträume zwingt den Verein nicht dazu auch die Untervermietung von durch Gewerbemietverträgen zu regeln.

3. Rechtliche Betrachtung

- a) **Wohnraummietverträge als Untermietverhältnisse allgemeiner Mietverträge**
Wohnraummietverträge sind im deutschen bürgerlichen Recht spezifisch geregelte Verträge, die dem privaten Wohnen dienen. Die spezifischen Rechtsregeln dienen allgemein gesagt dem Mieter*innen-Schutz vor den wirtschaftlich meist überlegenen Vermieter*innen, die den Mieter*innen ohne einen spezifischen Schutz die Mietbedingungen diktieren könnten. Wohnraummietverträge unterliegen u. a. festen Kündigungsfristen und der Miet-

preisbremse. Gewerbemietverträge oder »allgemeine Mietverträge« sind im bürgerlichen Recht ohne besondere Schutzvorschriften für Mieter*innen ausgestattet. Sie regeln die Mietverhältnisse für berufliche oder geschäftliche Zwecke und unterliegen weitgehend der Vertragsfreiheit. Während Vermieter*innen von Wohnraummietverträgen beispielsweise nur aus berechtigtem Interesse kündigen können, ist dies im Fall von Gewerbemietverträgen auch ohne Grund möglich, sofern dies vertraglich vereinbart ist. Auch ist der Mietzins, also die Höhe der Mietzahlungen, bei Wohnraummieten gesetzlich begrenzt, bei Gewerbemietverträgen dagegen frei verhandelbar. Befristungen und Nebenkosten können im Gewerbemietrecht relativ frei vereinbart werden. Eine vergleichende Übersicht der beiden Mietvertragstypen:

Mietverträge für	Wohnraum		Gewerbe	
Zweck	Nutzung als privater Wohnraum.	§ 549 Abs. 1 BGB	Gewerbliche / freiberufliche Nutzung (z. B. Büro)	§ 578 Abs. 2 BGB
Mieterschutz	Starker Mieterschutz (Kündigungsschutz, Mietpreisbremse).	§§ 535 ff., 573–577a BGB	Kaum Mieterschutz; Vertragsfreiheit	§ 578 Abs. 2 BGB
Kündigungsfristen	Gesetzlich geregelt.	§ 573c BGB	Frei vereinbar.	§ 580a Abs. 2 BGB (oder vertraglich vereinbart)
Kündigungsgründe	Nur bei berechtigtem Interesse des Vermieters	§ 573 BGB	Frei vereinbar; auch ohne Grund	Vertragsfreiheit
Mietpreis / Mietpreisbremse	Mietpreisbremse und Kappungsgrenze gelten.	§§ 556d–556 g, 558 BGB	Preis frei verhandelbar	Keine gesetzliche Begrenzung
Befristung	Nur mit berechtigtem Grund zulässig.	§ 575 BGB	Frei vereinbar	

Mietverträge für	Wohnraum		Gewerbe	
Nebenkosten / Schönheitsreparaturen	Unterliegen Rechtsprechung zum Mieter*innen-schutz	§§ 556, 535 Abs. 1 S. 2 BGB	vereinbar	Vertragsfreiheit
Untervermietung	Anspruch auf Erlaubnis bei berechtigtem Interesse.	§ 553 BGB	Nur mit Zustimmung laut Vertrag.	Vertragsfreiheit (§ 540 Abs. 1 BGB)
Verbraucherschutz	Anwendbar, da in der Regel Verbraucher beteiligt	§ 312 Abs. 4 S. 2 BGB, Art. 246 EGBGB	Meist nicht anwendbar	
Formvorschrift	Schriftform bei Laufzeit > 1 Jahr.	§ 550 BGB	Ebenfalls Schriftform nötig.	§ 550 i.V.m. § 578 Abs. 1 BGB

Im Rahmen der Vertragsfreiheit ist es grundsätzlich möglich einen Gewerbe-mietvertrag abzuschließen und darin zu vereinbaren, dass dem Verein eine Untervermietung zu Wohnzwecken erlaubt ist (vgl. etwa: BGH, Urteil vom 23.10.2019 - XII ZR 125/18 zur Frage der Kündigungsfristen in solchen Fällen). Der Verein kann also nach Abschluss eines Gewerbemietvertrags Untervermietungen durch Wohnraummietverträge vornehmen.

- (1) Für die Untermieter*innen hat die vertragliche Erlaubnis der »Lause lebt« bzw. der Genossenschaft »Eine für Alle« zur Untervermietung zu Wohnzwecken erhebliche Relevanz. Denn eine unerlaubte Untervermietung könnte zur Unwirksamkeit der Wohnraummietverträge führen, sodass für die Untermieter*innen das »allgemeine« also gewerbliche Mietrecht Anwendung fände.
- (2) Die Genossenschaft »Eine für Alle« hat bei einer gewerblichen Vermietung im Vergleich zu einer Wohnraumvermietung an den Verein die steuerrechtlichen Unterschiede der beiden Vermietungsformen u. a. beim Umsatzsteuer- und Gewerbesteuerrecht zu berücksichtigen. Dies ist für den Verein jedoch ohne unmittelbare rechtliche Relevanz.

- a) Einem Zwang zur Untervermietung durch Gewerbemietverträge unterliegt ein gewerblicher Mieter gegenüber der Vermieter*in, soweit dies nicht im Gewerbemietvertrag vereinbart ist, nicht. Allerdings ist das öffentliche Baurecht zu beachten, nach dem beispielsweise die Umnutzung von zuvor gewerblich genutzten Immobilien zu Wohnzwecken bestimmten Voraussetzungen wie der Genehmigungspflicht nach § 59 Abs. 1 Bauordnung Berlin unterliegen. Nutzungsänderungen sind nach § 62 Abs. 1 Ziffer 1 der Bauordnung Berlin dann genehmigungsfrei, wenn durch sie mehr als 2.500 m² Brutto-Grundfläche an Wohneinheiten entstehen.
- Ob im vorliegenden Fall eine bauordnungsrechtliche Umnutzung vorliegt, ist gesondert zu überprüfen.

4. Vorschlag zum Vorgehen

Nach dem oben Gesagten empfehle ich im ersten Schritt im Gespräch mit »Lause lebt« zu den beabsichtigten Bedingungen der Vermietung und Untervermietung zu ergründen.

Im zweiten Schritt sollten die Bedingungen der möglichen Kooperation, u. a. die Übernahme der Genossenschaftsanteile und die konkrete Gestaltung des Gewerbemietvertrags im Hinblick auf die geplante Untervermietung und möglich rechtliche Risiken überprüft werden.

Dr. Agbalaka