

## **Rechtslage: Problemlage bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Eigentümer**

Wissen Sie, ob Ihr Vermieter zugleich Eigentümer ist? Diese Unterscheidung ist von erheblicher Bedeutung. Sofern der Eigentümer zugleich Vermieter ist ergeben sich grundsätzlich keine Schwierigkeiten. Wenn nun jedoch z.B. ein Verwalter zwischengeschaltet ist, können sich zwei Konstellationen ergeben:

Der Verwalter schließt ausdrücklich im Auftrag des Eigentümers mit dem Mieter einen Mietvertrag ab. Mietvertragsparteien sind dann Eigentümer und Mieter. Auch hier stellen sich keine weiteren Probleme ein.

oder

Der Verwalter schließt (oft aus rechtlichem Unverständnis) nicht ausdrücklich im Namen des Eigentümers mit dem Mieter einen Mietvertrag ab. In solchen Fällen kann sich nur aus den Umständen (§ 164 Abs. 1 Satz 2 BGB) ergeben, dass Vermieter der Eigentümer ist.

Sind diese Umstände nicht gegeben, liegt ein Mietvertrag zwischen Verwalter und Mieter vor. Der Eigentümer jedoch ist nicht Partei dieses Mietvertrages!

Aber was passiert denn, wenn der Vermieter nicht zugleich Eigentümer ist?

Beauftragt der Eigentümer einen Verwalter mit der Vermietung seines Objekts und vermietet der Verwalter an den Mieter das Objekt, besteht zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter ein Dienstleistungsvertrag (§ 611 BGB) und zwischen dem Mieter und dem Verwalter ein Mietvertrag (§ 535 BGB). Zwischen dem Mieter und dem Eigentümer besteht jedoch kein rechtliches Verhältnis. Gemäß § 985 kann der Eigentümer vom Besitzer die Herausgabe der Sache verlangen. Der Mieter ist Besitzer durch seine tatsächliche Sachherrschaft. Aber kann der Mieter dem Eigentümer ein Recht zum Besitz entgegenhalten, obwohl zwischen ihnen kein Vertrag besteht? Ja, denn in diesem Fall spricht man von einem abgeleiteten Besitzrecht (§ 986 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB).

Problematisch wird es, wenn zwar zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter ein Vertrag besteht aber in der Folgezeit der Eigentümer (E 1 genannt) an einen anderen (E 2 genannt) das Objekt veräußert. Hier fallen also Eigentümer und Verwalter in der Tat auseinander. – Was jetzt? Wenn nun E 2 vom Mieter die Herausgabe der Wohnung verlangt, hat zwar der Mieter gegenüber dem Verwalter ein Recht zum Besitz, aber: Der Verwalter selbst hat mit E 2 keinerlei Beziehungen. Die Besitzkette ist also gestört und demzufolge kann der Mieter sein Recht zum Besitz gegenüber dem Verwalter nicht dem E 2 entgegenhalten. Folge: Der Mieter muss die Wohnung

an E 2 herausgeben!

Ein weitere Möglichkeit bei dem Vermieter und Eigentümer auseinanderfallen können liegt bei der gewerblichen Weitervermietung (§ 565 BGB) vor. In solchen Fällen vermietet der Hauptvermieter (Eigentümer) an einen Mieter, der zugleich Untervermieter (Zwischenmieter) ist und die Wohnung bzw. einen Teil der Wohnung mit Gewinnerzielungsabsicht an einen Endmieter vermietet. Wenn das Mietverhältnis zwischen dem Zwischenmieter und dem Endmieter endet, tritt der Hauptvermieter (Eigentümer) in den bestehenden Mietvertrag als Vermieter ein. Sofern der Eigentümer Rückgabe verlangt, kann der Endmieter diesem Kündigungsschutz entgegenhalten. Dies dient vor allem dem Schutz des Endmieters. Denn dieser steht ja nun so als hätte er den Mietvertrag direkt mit dem Eigentümer geschlossen.

Diese Fälle zeigen auf wie wichtig es ist genauer hinzuschauen, wer denn eigentlich der Vermieter und wer der Eigentümer ist. Andernfalls besteht das Risiko, dass der Mieter, obwohl er sich nichts hat zu schulden kommen lassen, die Wohnung verlassen muss.



© Fotolia\_98806984\_marcus\_hofmann