

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der gewerbliche Zwischenmietvertrag endet: Einen möglichen Eintritt nach §565 BGB prüfen

Bei gewerblicher Weitervermietung kann das Ende des Zwischenvertrags einen gesetzlichen Eintritt auslösen. Die tatsächliche Vertragskette und ihren Zweck konkret prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wer wird mein Vertragspartner, wenn der Vertrag eines gewerblichen Wohnraum-Zwischenvermieters endet?

Du wohnst in Deutschland und hast deinen Wohnraummietvertrag mit einem Unternehmen geschlossen, das die Wohnung seinerseits gemietet hat. Nun soll dessen Vertrag enden. Bevor du einen neuen Vertrag unterschreibst oder ausziehst, muss geprüft werden, ob §565 BGB eingreift. Die Norm schützt eine bestimmte gewerbliche Weitervermietung durch einen gesetzlichen Eintritt in das bestehende Vertragsverhältnis. [\[BGB565\]](#)

Die beteiligten Verträge aufzeichnen

Notiere zunächst die drei Rollen: Wer vermietet an die Zwischenpartei? Wer ist diese Zwischenpartei? Wer vermietet dir deinen Wohnraum? Nutze dafür Vertragsnamen und die tatsächlichen Erklärungen, statt alle Beteiligten nur als Verwaltung oder Anbieter zu bezeichnen.

Eine Firma, die lediglich Termine vermittelt oder im fremden Namen verwaltet, ist dadurch nicht schon gewerblicher Zwischenmieter. Umgekehrt erklärt die Überschrift „Untermiete“ allein noch nicht die vollständige rechtliche Folge. Entscheidend ist die konkrete Vereinbarung in der Vertragskette.

Den vereinbarten Zweck klären

§565 Absatz 1 setzt voraus, dass der Mieter nach seinem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten soll. Die gesetzliche Formulierung verbindet also den Zweck des vorgelagerten Vertrags mit deiner Wohnnutzung. [\[BGB565\]](#)

Bitte um eine nachvollziehbare Bestätigung dieser Grundlage und um die konkrete Information, wann und wodurch der vorgelagerte Vertrag beendet werden soll. Bewahre bereits erhaltene Mitteilungen auf. Eine bloße Vermutung, jede entgeltliche Untervermietung sei damit erfasst, genügt für eine belastbare Prüfung nicht.

Die Eintrittsfolge verstehen

Bei der erfassten Beendigung tritt der Vermieter in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen Zwischenmieter und wohnender Person ein. Schließt er erneut einen Vertrag zur gewerblichen Weitervermietung, sieht die Norm wiederum den Eintritt des neuen Zwischenmieters in das Verhältnis mit der wohnenden Person vor. [\[BGB565\]](#)

Die Prüfung lautet damit nicht bloß, ob dir freiwillig ein völlig neuer Vertrag angeboten wird. Zuerst ist zu klären, ob das bestehende Verhältnis bereits kraft Gesetzes mit einer anderen Vertragspartei weitergeführt wird. Absatz 3 erklärt nachteilige Abweichungen zulasten der wohnenden Person für unwirksam. [\[BGB565\]](#)

Ein fiktives Angebot mit neuen Bedingungen

Ein Bewohner erhält die Mitteilung, die Zwischenfirma scheide aus. Zugleich liegt ein Entwurf mit anderer Miete und neuem Beginn bei. Er legt seinen bisherigen Vertrag und die Beendigungsmitteilung zur Beratung vor. Dort wird zuerst die gesetzliche Eintrittsfrage untersucht, bevor er den Entwurf als vermeintlich einzige Möglichkeit zum Verbleib annimmt.

Das Beispiel bestätigt weder die Anwendbarkeit im realen Einzelfall noch einen Anspruch auf jede gewünschte Vertragskondition. Es zeigt, weshalb die Reihenfolge der Prüfung entscheidend ist.

Die praktische Überleitung dokumentieren

Nach Klärung der Vertragsstellung brauchst du eine eindeutige Ansprechperson, einen nachvollziehbaren Zahlungsweg und die Zuordnung bisheriger Vorgänge. Prüfe Zahlungsmittelungen anhand der bestätigten Vertragskette, bevor du auf eine neue Bankverbindung umstellst. Die Kautions- und bereits entstandene Ansprüche haben zusätzliche Überleitungsfragen; §565 Absatz 2 verweist dafür auf weitere Vorschriften, die hier nicht einzeln bewertet werden. [\[BGB565\]](#)

Der Artikel ersetzt keine Prüfung ungewöhnlicher Betreiber-, Sozial- oder Beherbergungsmodelle. Sein Ergebnis ist eine belegte Antwort auf den möglichen gesetzlichen Partnerwechsel. Schlüsselbesitz oder eine pauschale Aufforderung zum Neuabschluss entscheiden diese Frage nicht allein.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Eigentümer der Wohnung

Wer vermietet die Wohnung an die Zwischenfirma? Name laut Unterlagen.

02 / Zwischenfirma

Mit welchem Unternehmen hast du deinen Mietvertrag geschlossen? Name und Vertragsdatum.

03 / Zweck des Hauptvertrags

Was ist über den Zweck des Vertrags zwischen Eigentümer und Zwischenfirma bekannt? Quelle notieren.

04 / Mitteilung zum Vertragsende

Wann und von wem hast du erfahren, dass der Vertrag der Zwischenfirma endet? Zu welchem Datum?

05 / Neues Vertragsangebot

Liegt ein neuer Vertragsentwurf vor? Absender, Datum und Unterschiede zu deinem bisherigen Vertrag.

06 / Kautions- und Zahlungen

Bei wem liegt deine Kautions-, und an wen zahlst du die Miete derzeit?

07 / Neue Ansprechperson

Wer ist künftig dein Ansprechpartner, und welche Bankverbindung wurde wie bestätigt?

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Beratung lässt du die Vertragskette prüfen, bevor du etwas unterschreibst?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGB565] BGB § 565

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0087-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.