

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Wohlfahrtsträger möchte Wohnungen anmieten: Den besonderen Hauptvertrag vor der Zusage einordnen

Bei sozialer Wohnraumüberlassung kann ein besonderer gesetzlicher Schutz auch den Hauptmietvertrag erfassen. Vertragspartei, Trägerstatus und tatsächlicher Überlassungszweck müssen zusammen geprüft werden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine kommunale Stelle fragt im fiktiven Fall mehrere Wohnungen für Menschen mit dringendem Wohnungsbedarf an. Im Gespräch meldet sich zusätzlich ein privater sozialer Träger. Die Eigentümerin möchte einen länger laufenden Hauptmietvertrag abschließen und greift zunächst zu einer Gewerbemietvorlage. Für diese Entscheidung muss sie genauer wissen, wer tatsächlich mietet und zu welchem Zweck die Räume überlassen werden.

Den besonderen gesetzlichen Anwendungsfall erkennen

§ 578 Absatz 3 BGB betrifft die Anmietung durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, um Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen. Für solche Verträge werden zusätzliche Schutzvorschriften entsprechend anwendbar.

[B578]

Das ist eine konkrete gesetzliche Konstellation. Im Beispiel genügt die Bezeichnung sozialer Zweck deshalb nicht als abgeschlossene Einordnung. Die Eigentümerin klärt, welche Rechtsperson im Vertrag stehen soll, auf welche Eigenschaft sie sich beruft und welchen tatsächlichen Überlassungsablauf sie plant.

Eine kommunale Kontaktperson kann organisieren, während später ein anderer Rechtsträger Vertragspartner wird. Diese Änderung wird im Entwurf sichtbar nachvollzogen. Angaben zu einem vorgesehenen privaten Träger werden nicht allein wegen eines vertraut klingenden Namens als bestätigter Anerkennungsstatus behandelt.

Den Hauptvertrag und den Nutzervertrag getrennt beschreiben

Die Eigentümerin lässt zunächst den Vertrag zwischen ihr und der anmietenden Organisation einordnen. Daneben hält sie fest, wie die Organisation den Wohnraum weitergeben möchte. Wer spricht bei laufenden Fragen mit wem, und welche vereinbarte Nutzung ist im Hauptvertrag vorgesehen?

Dieser Beitrag beurteilt keine einzelnen späteren Nutzerverträge und keinen gesetzlichen Eintritt in solche Verträge. Sein Gegenstand ist der besondere Rahmen des geplanten Hauptvertrags. Eine allgemeine Schilderung wechselnder Bewohner reicht nicht, um diesen Rahmen passend auszugestalten.

Die Vorlage am tatsächlichen Schutzzumfang prüfen

Die Verweisung in § 578 Absatz 3 umfasst unter anderem bestimmte Regeln zur Mietanpassung, Kündigung und Befristung. [B578] Die Eigentümerin lässt die vorhandene Vorlage daher anhand des einschlägigen Rechts prüfen. Aus der Organisation als Mietpartei wird nicht ungeprüft die uneingeschränkte Verwendbarkeit eines beliebigen Geschäftsmietvertrags abgeleitet.

Für den Prüfauftrag markiert sie die Stellen, die für ihre Planung entscheidend sind: Laufzeit, mögliche Mietänderung und spätere Beendigung. Die Beratung soll erklären, welche Regelung in dieser Konstellation zulässig und welche gewünschte Flexibilität tatsächlich erreichbar ist. Der Artikel gibt dafür keine vollständige Klauselprüfung.

Bei der Befristung verweist § 578 Absatz 3 auf § 575 und ergänzt einen Grund für eine spätere Nutzung zu öffentlichen Aufgaben, die dem Vermieter obliegen oder übertragen sind. [B578, B575] Ein bloß gewünschtes Enddatum wird im Beispiel nicht ungeprüft mit diesem Zusatzgrund gleichgesetzt.

Den zeitlichen Vertragsstand ausdrücklich festhalten

Artikel 229 § 49 Absatz 3 EGBGB nimmt Mietverhältnisse, die bis einschließlich 31. Dezember 2018 entstanden sind, von § 578 Absatz 3 aus. [EG49] Deshalb gehört das Entstehungsdatum bei einer bestehenden Akte in die Prüfung. Unser fiktiver Fall betrifft einen neu geplanten Vertrag und schreibt keine ältere Vereinbarung automatisch um.

Am Ende sollten tatsächliche Vertragspartei, Überlassungszweck, bestätigte Einordnung und der geprüfte Entwurf zusammenpassen. Erst daraus entwickelt die Eigentümerin ihre Laufzeit- und Vermietungsentscheidung. Eine gemeinnützig klingende Anfrage oder eine fertig aussehende Gewerbevorlage kann diese gemeinsame Grundlage nicht ersetzen.

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 / Anfragende Stelle

Wer hat angefragt? Name der Organisation, Kontaktperson und Datum der Anfrage.

02 / Vorgesehene Vertragspartei

Welche Rechtsperson soll im Vertrag stehen? Genaue Bezeichnung und Rechtsform.

03 / Nachweis der Eigenschaft

Auf welche Eigenschaft beruft sich die Organisation, und welcher Nachweis liegt vor?

04 / Betroffene Wohnungen

Welche Wohnungen sollen angemietet werden? Lage, Größe und gewünschter Beginn.

05 / Geplante Weitergabe

Wie will die Organisation die Wohnungen weitergeben, und wer ist für laufende Fragen zuständig?

06 / Wichtige Vertragsstellen

Laufzeit, Mietänderung und Beendigung: Welche Regelung wünschst du dir jeweils?

07 / Entstehungsdatum des Vertrags

Bei bestehender Akte: Wann ist das Mietverhältnis entstanden?

08 / Rechtliche Prüfung

Wer prüft Einordnung und Vorlage vor der Zusage? Name, Kontakt, Übergabedatum.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[B578\] BGB § 578 – Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[EG49\] EGBGB Artikel 229 § 49 – Übergangsvorschriften](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B575\] BGB § 575 – Zeitmietvertrag](#)

. 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-P03-0087-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.