



Ihr gutes Recht

Rechtsanwältinnen und Kanzleien stellen sich vor

Mischmietverhältnisse: Gilt Wohn- oder Geschäftsraummietrecht?

Räume, die sowohl zu Wohnzwecken als auch zur Ausübung einer beruflichen Tätigkeit durch einen einheitlichen Vertrag angemietet werden, führen zu einem sogenannten Mischmietverhältnis. Dieses ist zwingend entweder als Wohn- oder als Geschäftsraummietverhältnis zu bewerten. Das hat den Hintergrund, dass keine gesetzlichen Sondervorschriften für Mischmietverhältnisse existieren und für Mietverträge über Wohnraum teilweise andere gesetzliche Regeln gelten als für die Anmietung von Geschäftsräumen. Dies betrifft sowohl die materielle Rechtslage, also etwa die unterschiedlichen Kündigungsvoraussetzungen, als auch das Prozessrecht, denn im Falle eines Wohnraummietverhältnisses sind ausschließlich die Amtsgerichte sachlich zuständig. Bei Streitigkeiten hingegen, denen andere Mietverhältnisse zugrunde liegen, richtet sich die sachliche Zuständigkeit nach dem Streitwert. Doch welche Kriterien sind im Falle eines Mischmietverhältnisses maßgeblich für die rechtliche Einordnung und was gilt, wenn eine eindeutige Bewertung nicht erfolgen kann?

Für die rechtliche Einordnung ist die überwiegende Nutzungsart entscheidend. Diese richtet sich nach dem Vertragszweck, der durch Auslegung der getroffenen Vereinbarungen zu ermitteln ist. Bei der Ermittlung des nach dem wirklichen Willen der Parteien vorherrschenden Vertragszwecks sind alle Umstände des Einzelfalls zu würdigen. Häufig muss mangels ausdrücklicher Abreden auf Indizien zurückgegriffen werden. Hierfür gibt es jedoch keine festen Regeln. Es lässt sich insbesondere aus dem Umstand, dass eine Vermietung nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zur

Ausübung einer gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit vorgenommen wird, durch die der Mieter seinen Lebensunterhalt bestreitet, nicht schließen, dass der Schwerpunkt des Vertrages im Bereich der Geschäftsraummiete liegt. Ein Indiz für den nach dem Willen der Parteien vorherrschenden Vertragszweck kann aber die Verwendung eines auf eine der beiden Nutzungsarten zugeschnittenen Vertragsformulars sein. Hierbei können beispielsweise dessen Inhalt, die Bezeichnung des Mietverhältnisses in der Überschrift sowie der Aufbau der vertraglichen Regelungen bedeutsam sein.

Auch aus dem Verhältnis der für die geschäftliche Nutzung vorgesehenen Flächen und der für Wohnzwecke bestimmten Flächen kann sich ein Indiz für den vorherrschenden Vertragszweck ergeben. Gleichermäßen kann die Verteilung der Gesamtmiete auf die einzelnen Nutzungsanteile bedeutsam sein. Schließlich lassen ggfls. auch die baulichen Gegebenheiten Rückschlüsse auf die von den Parteien vorrangig gewollte Nutzungsart zu. Immer dann, wenn sich auch bei einer detaillierten Einzelfallprüfung ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen lässt, ist jedoch von der Geltung des Wohnraummietrechts auszugehen. Ansonsten würden die zum Schutz des Wohnraummietmieters bestehenden zwingenden Sonderregelungen, insbesondere die eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters und die ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts, unterlaufen. Die zuvor erwähnten Punkte hat kürzlich der Bundesgerichtshof (BGH) herausgestellt (BGH, Urteil vom 09.07.2014, VIII ZR 376/13). In dem der Ent-

scheidung zugrunde liegenden Fall mieteten die Beklagten ein 270 m² großes mehrstöckiges Haus der Kläger. Dieses nutzten sie teilweise zu



Christina Lükens
Rechtsanwältin

Wohnzwecken und teilweise zum Betrieb einer Praxis. Der Mietvertrag wurde unter Verwendung eines auf Wohnraummietverhältnisse zugeschnittenen Vertragsformulars geschlossen, dessen Überschrift „Vertrag für die Vermietung eines Wohnhauses“ lautete. Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Parteien vereinbarten eine Nettokaltmiete in Höhe von 1.750 € sowie die Leistung einer Kaution von drei Monatsmieten. Der Mietvertrag enthielt am Ende weiter die handschriftliche Vereinbarung, dass den Beklagten die Einrichtung einer Praxis in den Räumen im Erdgeschoss gestattet ist. Hierauf wurde in der Anlage zum Mietvertrag noch einmal Bezug genommen. Die Kläger erklärten zunächst die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Einige Jahre später erklärten sie erneut die Kündigung, ohne sich dabei auf Eigenbedarf zu berufen.

Die Beklagten wiesen diese Kündigung zurück, woraufhin die Kläger eine Räumungsklage erhoben haben, mit der sich schließlich der BGH befasst hat.

Der BGH kam bei der Berücksichtigung aller Umstände zu dem Ergebnis, dass der Schwerpunkt des zwischen den Parteien geschlossenen Mietverhältnisses auf der Wohnnutzung liegt. Entscheidend dafür war, dass die Parteien ein auf die Wohnraummiete zugeschnittenes Formular verwendet hatten und nahezu alle in dem Mietvertrag enthaltenen Regelungen an einem Wohnraummietverhältnis ausgerichtet waren. So wurde das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen, was bei der Anmietung von Geschäftsräumen – hier wird häufig ein befristeter Vertrag geschlossen – eher untypisch ist. Darüber hinaus war die freiberufliche Nutzung in dem Mietvertrag nicht als vereinbarter Vertragszweck aufgeführt und wurde dort nur zum Schluss in einem einzigen Satz erwähnt. Auch in der Anlage fanden sich dazu nur zwei Sätze. Ferner enthielt der Mietvertrag eine Regelung dazu, dass eine von der Wohnnutzung abweichende Nutzung von der Einwilligung des Vermieters abhängt. Für die Geltung des Wohnraummietrechts sprach weiter, dass die Miete einheitlich festgesetzt wurde und weder ein Mietaufschlag für die zusätzliche

freiberufliche Nutzung ausgewiesen, noch eine Regelung über eine Umsatzsteuerpflicht enthalten war. Schließlich war auch die Regelung zur Leistung der Mietsicherheit an der für Wohnraummietverhältnisse geltenden zulässigen Höchstgrenze ausgerichtet und eine Kleinreparaturregelung enthalten. Vertragsparteien eines Mischmietverhältnisses sollten sorgfältig prüfen, ob Wohn- oder Geschäftsraummietrecht maßgeblich ist. Dies gilt in besonderem Maße für Vermieter, die das Mietverhältnis kündigen möchten. Während im Geschäftsraummietrecht ein Grund für die ordentliche Kündigung nicht erforderlich ist, müssen Vermieter bei Geltung des Wohnraummietrechts ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben. Geht also ein Vermieter irrtümlich davon aus, dass sich das Mietverhältnis nach dem Geschäftsraummietrecht richtet und liegt ein berechtigtes Interesse für die Vertragsbeendigung nicht vor, ist die Kündigung unwirksam. Es gelten ferner, je nach dem welches Recht anwendbar ist, unterschiedliche Kündigungsfristen, die zu beachten sind.



Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notar