

Zur Einordnung eines sog. „Mischmietverhältnisses“ in ein Wohnraum- oder Geschäftsräummietverhältnis

Sarah Theus

Köln, 31.10.2014

Nicht selten werden Räumlichkeiten an Gewerbetreibende oder Freiberufler vermietet, die diese dann sowohl zu Wohnzwecken als auch für ihre berufliche Tätigkeit nutzen. Eine solche Doppelnutzung kommt z.B. bei Rechtsanwälten, Heilpraktikern, Kosmetikern oder Künstlern häufig vor. Um möglichst keine rechtlichen Risiken einzugehen, ist es wichtig zu wissen, ob das vorhandene Mischmietverhältnis im konkreten Fall als Geschäftsraum- oder als Wohnraummietverhältnis einzustufen ist. Die Einordnung hat nämlich nicht nur Folgen für die Ausgestaltung der vertraglichen Vereinbarungen (z.B. umsatzsteuerpflichtige Vermietung), sondern auch für die Beendigungsmöglichkeiten des Mietverhältnisses (Kündigungsfristen, Kündigungsgrund) sowie prozessuale Bedeutung bei etwaigen Rechtsstreitigkeiten. So sind für Klagen, die Wohnraummietverhältnisse betreffen, ausschließlich die Amtsgerichte zuständig. Bei Geschäftsräummietverhältnissen sind hingegen bei Streitwerten von mehr als EUR 5.000,00 die Landgerichte zuständig.

Im Jahr 1986 hatte der Bundesgerichtshof einen Fall zu beurteilen, in dem ein Rechtsanwalt in den angemieteten Räumen sowohl seine Kanzlei betrieb als auch wohnte. Der Bundesgerichtshof entschied damals, dass das Bestreiten des Lebensunterhalts für das Vorliegen eines geschäftlichen Nutzungsschwerpunkts spreche und daher für das Mietverhältnis Geschäftsraummietrecht anwendbar ist (vgl. BGH, Urteil v. 16.04.1986, Az. VIII ZR 60/85). Dieses Kriterium wurde in der Folgezeit als verallgemeinerungsfähiger Grundsatz aufgefasst und Mischmietverhältnisse von der Rechtsprechung regelmäßig als Geschäftsräummietverhältnis eingeordnet, wenn der Mieter in den angemieteten Räumen seinen Lebensunterhalt bestritt. Der Bundesgerichtshof hat nun in einer aktuellen Entscheidung erklärt, dass er an der vorgenannten Entscheidung insoweit nicht mehr festhalte.

Leitsatz

1. Ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und Geschäftsräume ist zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis oder [Geschäftsräummietverhältnis] zu bewerten. Für die rechtliche Einordnung ist [...] maßgebend auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen [...].
2. Der Umstand, dass die Vermietung [...] auch zur Ausübung einer gewerblichen / freiberuflichen Tätigkeit vorgenommen wird, durch die der Mieter seinen Lebensunterhalt bestreitet, lässt keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsräummiете liegenden Vertragsschwerpunkt zu.
3. Lässt sich [...] ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, ist [...] von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummiete auszugehen.

(BGH, Urteil vom 09.07.2014 - ZR VIII 376/13)

Sachverhalt

Die Beklagten haben von dem Kläger ein Haus angemietet, welches sie zu Wohnzwecken nutzten. Ferner betrieben sie im Erdgeschoss eine Hypnosepraxis. Nachdem die Beklagten eine Kündigung des Klägers zurückgewiesen hatten, erhob der Kläger Räumungsklage beim Landgericht.

Das Landgericht wertete das Mietverhältnis als Wohnraummietverhältnis und wies die Klage wegen ausschließlicher Zuständigkeit des Amtsgerichts als unzulässig zurück. Hiergegen legte der Kläger Berufung ein.

Das Berufungsgericht stufte das Mietverhältnis wie der Kläger als Geschäftsraummietverhältnis ein.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat der Revision der Beklagten mit der Begründung stattgegeben, dass das Mietverhältnis nicht zweifelsfrei als Geschäftsraummietverhältnis eingeordnet werden könne.

Bei dem Mietverhältnis handele es sich um ein sogenanntes Mischmietverhältnis, das einheitlich entweder als Wohnraum- oder als Geschäftsraummietverhältnis anzusehen sei. Grund für die zwingend einheitliche Betrachtungsweise sei u.a. die rechtliche Einheit des Vertrags und der Schutzzweck des sozialen Wohnraummietrechts, der nicht umgangen werden dürfe. Für die Einordnung als Wohn- oder Geschäftsraummietverhältnis sei der tatsächlich vereinbarte (wahre) Nutzungszweck entscheidend.

Bei einem Mischmietverhältnis könne nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass der gewerbliche Zweck vordergründig ist, wenn der Mieter in den Räumlichkeiten seinen Lebensunterhalt verdient. Es sei vielmehr zu berücksichtigen, dass der Wohnung als Mittelpunkt der Verwirklichung privater Lebensvorstellungen eine besondere Bedeutung zukomme.

Umgekehrt gebe es aber auch keinen allgemeinen Grundsatz, dass bei einem Mischraummietverhältnis die Wohnnutzung stets Vorrang hat. Daher müsse bei Fehlen einer ausdrücklichen Regelung der (wahren) Vertragszweck zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses anhand objektiver Anhaltspunkte ermittelt werden. Wenn jedoch – wie in dem von dem Bundesgerichtshof entschiedenen Fall – ein Überwiegen des gewerblichen Nutzungszwecks nicht festgestellt werden könne, seien im Zweifel aufgrund des Schutzgedanken des sozialen Mietrechts die Vorschriften der Wohnraummiete anzuwenden.

Anmerkung

Mit dieser Entscheidung hat der Bundesgerichtshof teilweise von seiner bisherigen Rechtsprechung Abstand genommen und klargestellt, dass es keinen allgemeinen Grundsatz gebe, nach dem die Einordnung als ein Wohn- oder Geschäftsraummietverhältnis abstrakt und schematisch vorgenommen werden könne. Es seien vielmehr die gesamten Umstände des Einzelfalls zu beachten.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist nachvollziehbar, da sie dem Umstand Rechnung trägt, dass der Gesetzgeber den Wohnraummieter durch spezielle gesetzliche Vorschriften besonders schützen will. Diese Regelungen sollen nicht unterwandert werden, wenn der Mieter in den angemieteten Räumlichkeiten seinem Beruf nachgeht, es sei denn, die berufliche Nutzung der Räumlichkeiten wäre der vorrangige Grund für den Abschluss des Mietvertrages gewesen.

Bewertung und Folgen für die Praxis

In Zukunft werden Gerichte bei Mischmietverhältnissen nicht mehr grundsätzlich von einem gewerblichen Mietverhältnis ausgehen. Für Vermieter hat die besprochene Entscheidung daher in der Praxis erhebliche Auswirkungen. Im Streitfall muss er nachweisen, dass für die Parteien bei Vertragsschluss die gewerbliche Nutzung im Vordergrund stand, was möglicherweise nicht gelingen wird, wenn es hierzu keine klaren schriftlichen Vereinbarungen gibt.

Die dann im Zweifel gebotene Anwendung der Vorschriften zum Wohnraummietrecht hat für den Vermieter diverse nachteilige Folgen, z.B. kann er dem Wohnraummieter nicht ohne weiteres kündigen, sondern nur, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat (z.B. Eigenbedarf).



Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autorin Frau Sarah Theus unter +49 221 33660-744 oder stheus@goerg.de an. Informationen zur Autorin finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90

