

Kanzlei am Steinmarkt

RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

Rundschreiben / Ausgabe 11/2008

Thema: Mischmietverhältnisse / Mietrecht

1. Einleitung

Unter **Mischmietverhältnissen** versteht man Mietverhältnisse, die sich auf Räume beziehen, welche zum Teil Wohnzwecken, zum Teil aber anderen Zwecken dienen. Derartige Mietverhältnisse mit einer Kombination verschiedener Nutzungszwecke sind in der Praxis nicht selten. Häufig sind Räume, die der geschäftlichen Nutzung dienen, wie eine Gaststätte, Laden, Handwerksbetrieb mit einer dazugehörigen Wohnung, mag diese in demselben Gebäude gelegen sein oder nicht, zusammen Gegenstand der Vermietung. Dabei ist es auch gleichgültig, ob innerhalb der Mietsache eine räumliche Trennung stattfindet zwischen Bereichen, die Wohnzwecken dienen u Bereichen, die beispielsweise Geschäftszwecken dienen. Ein Mischmietverhältnis kann auch in denjenigen Fällen vorliegen, wenn, wie häufig, eine Wohnung zusammen mit einer Garage oder ein Garten mit Schuppen vermietet wird. In diesen Fällen liegt kein anderer Vertragstyp als Miete vor, sondern das Mietverhältnis bezieht sich auf unterschiedliche Nutzungszwecke.

Vermieter u Mieter haben die Möglichkeit, durch die Vertragsgestaltung zu wählen, ob sie ihr Rechtsverhältnis, das unterschiedliche Nutzungszwecke verfolgt, in einen Vertrag oder in mehreren Verträgen regeln wollen. Dies ist keine theoretische Fragestellung, sondern hat erhebliche praktische Auswirkungen auf die rechtliche Beurteilung des/der Mietverhältnisse. Diese Frage ist deshalb praxisrelevant, da bei Mischmietverhältnissen z.B. entweder die Vorschriften über die Wohnraummieta oder die Vorschriften über die Geschäftsraummieta Anwendung finden. Bei Anwendung des Geschäftsraummietrechts finden eine Vielzahl der sozialen Schutzbestimmungen des Mietrechts keine Anwendung. Die **Vereinbarung** kann **ausdrücklich** oder **stillschweigend** erfolgen. Eine derartige vereinbarte Zweckbestimmung kann auch noch nachträglich getroffen werden. Dies kann ebenfalls ausdrücklich geschehen, aber auch stillschweigend. Weicht der Mieter mit Wissen und Billigung des Vermieters von der ursprünglichen Zweckbestimmung ab, indem er angemieteten Wohnraum teilweise in ein Büro umwandelt, liegt darin eine stillschweigende Veränderung der Zweckbestimmung. Anders ist dies, wenn der Mieter ohne Wissen und Wollen des Vermieters teilweise von dem ursprünglich vereinbarten Nutzungszweck abweicht, da es sich dann lediglich um einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache nicht aber um ein Mischmietverhältnis handelt.

2. Beurteilung der Einheitlichkeit

Entscheidend für die Frage, ob verschiedene Nutzungszwecke zu einem einheitlichen Mietverhältnis zusammengefasst worden sind, ist zunächst der **Wille der Vertragsparteien**. Im Wege der Vertragsauslegung ist der maßgebliche Wille zu ermitteln. Eine Einheitlichkeit des Mietverhältnisses liegt meist dann vor, wenn die Vertragsparteien einen einheitlichen, schriftlichen Mietvertrag über alle Mietobjekte abgeschlossen haben (BGHZ 89, 43) oder zwar zwei voneinander getrennte Verträge vorliegen, diese aber ausdrücklich oder konkludent aufeinander Bezug nehmen. Fehlt ein konkreter Hinweis, so können sich aus den Umständen wichtige Hinweise für eine getrennte oder einheitliche Vertragsgestaltung ergeben. Bei Bestehen einer wirtschaftlichen Einheit, wie z.B. Gaststätte nebst Wohnung, liegt ein einheitliches Mischmietverhältnis nahe. Gegen ein derartiges einheitliches Mietverhältnis spricht eine tatsächliche bzw. wirtschaftliche Unabhängigkeit der Räume, also wenn die getrennte Benut-

zung sinnvoll und möglich ist. Im **Zweifel** ist davon auszugehen, dass die Parteien ein **einheitliches Mietverhältnis** gewollt haben.

Diese Frage der Einheitlichkeit begegnet in der Praxis häufig bei der Vermietung von Wohnungen zusammen mit einer Garage. Selbst wenn der Mieter einer Wohnung später nach einigen Jahren eine Garage hinzumietet, wird angenommen, dass sich der ursprüngliche Wohnungsmietvertrag um eine Garage erweitert hat (OLG Karlsruhe RE NJW 1983, 1499). Getrennte Mietverhältnisse werden angenommen, wenn Wohnung u Garage auf verschiedenen Grundstücken gelegen sind (BayObLG WuM 1991, 78). Weitere Indizien sind, ob die Vertragsparteien ein Vertragsformular oder mehrere Vertragsformulare genutzt haben. Die Benutzung eines einzigen Formulars spricht für eine rechtliche Einheit. Dabei darf aber auch die Vertragsgestaltung nicht außer Acht gelassen werden, so etwa, wenn die Parteien unterschiedliche Vertragslaufzeiten (LG Berlin ZMR 1987, 18) oder Kündigungsbedingungen (LG Stuttgart WuM 1987, 379) vereinbart haben. Die in Formularymietverträgen häufige bloße Angabe unterschiedlicher Mieten für die Wohnräume u die Garage genügen nicht für eine rechtliche Selbständigkeit (LG Baden-Baden WuM 1991, 34). Strittig ist, ob eine Formularyklausel im Mietvertrag wirksam ist, wonach bezüglich der Garage ein „selbständiges u unabhängiges Mietverhältnis“ begründet werden soll (so AG Frankfurt WuM 1986, 254, unwirksam: LG Baden-Baden WuM 1991, 34). Bei der Vertragsgestaltung in einem Formularymietvertrag ist für die Parteien Vorsicht geboten, falls unterschiedliche Mietvertragstypen begründet werden sollen. Bedenken bestehen gegen derartige Formularyklauseln nicht, allerdings ist diesbezüglich das Transparenzgebot zu beachten. Diese Frage ist praxisrelevant, da bei Mischmietverhältnissen entweder die Vorschriften über die Wohnraummiete oder die Vorschriften über die Geschäftsraummiete Anwendung finden. Bei Anwendung des Geschäftsraummietrechts finden eine Vielzahl der sozialen Schutzbestimmungen des Mietrechts keine Anwendung.

3. Beurteilung des anzuwendenden Rechts

Gesetzliche Regelungen, welche Normen auf ein Mischmietverhältnis anzuwenden sind, gibt es nicht. Im Grundsatz ist bei Fehlen vorrangiger vertraglichen Vereinbarungen davon auszugehen, dass ein einheitliches Vertragsverhältnis auch einer **einheitlichen rechtlichen Beurteilung** unterliegt. Dies gilt für alle im Zusammenhang mit dem Mischmietverhältnis auftretenden Rechtsfragen. Welche Vorschriften des Mietrechts, insbesondere ob Wohnraummietrecht mit seinen zahlreichen Schutzvorschriften zugunsten des Mieters, zur Anwendung kommt, ist eine Frage des Einzelfalls.

Primär ist dabei auf den Parteiwillen abzustellen, d.h. wie der Mieter die Räume nutzen soll u welche Art der Nutzung im Vordergrund steht (BGH ZMR 1986, 278). Grenzen sind der Vertragsgestaltung gesetzt, wenn ein Umgehungstatbestand vorliegt, beispielsweise wenn bei Gleichwertigkeit oder gar Überwiegen der Wohnraumnutzung das gesamte Mischmietverhältnis der Geschäftsraummiete unter Umgehung der Schutzvorschriften für Wohnraum unterworfen sein soll.

Bei fehlender ausdrücklicher Vereinbarung kommt es bei Mischmietverhältnissen entscheidend darauf an, in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen **Schwerpunkt**, sog. „**Schwerpunkt- oder Übergewichtstheorie**“, hat (BGH ZMR 1986, 278). Maßgeblich ist dabei das Übergewicht des einen oder des anderen Nutzungszwecks. Ergibt dies kein eindeutiges Ergebnis kann auf den Mietwert der verschiedenen Vertragszwecke abgestellt werden.

Weiteres Indiz kann z.B. sein, wie das Verhältnis der Wohnfläche zur Geschäftsfläche ist (OLG Schleswig RE NJW 1983, 49).

Bei der Gleichwertigkeit v Wohn- u Geschäftszwecken ist im Zweifel Wohnraummiete anzunehmen (*Sterne*/Rn I, 143).

CHECKLISTE:

- Parteiwille:
Beschreibung im Vertragstext, Aufspaltung von Mietbeträgen, was dominiert?
Vorverhandlungen (Schriftverkehr, Protokolle etc.)
- Nutzung:
Gewichtung der Nutzungszwecke, Mietwert, Flächenanteile
- Zweifelsfall:
Geltung Wohnraummietrecht

4. Zusammenfassung

Bei der Vertragsgestaltung sollte sich der Vermieter bewusst sein, dass eine gemischte Nutzung eine Reihe von Problemen aufwerfen kann. Es ist deshalb darauf zu achten, entweder die Verträge entsprechend zu trennen oder aber konkrete Regelungen zu den einzelnen Komplexen zu treffen, um keine Rechtsnachteile zu erleiden.