

KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



AKTUELLE RECHTSPRECHUNG IM MIETRECHT

IM SPIEGEL DER GESETZESÄNDERUNGEN

Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht - im Spiegel der Gesetzesänderungen -

Einleitung

Die Kenntnis der aktuellen Rechtsprechung im Mietrecht für Wohn- und Geschäftsraum ist für die Beteiligten notwendig. Es gab in der jüngsten Vergangenheit eine Vielzahl an Reformen und Veränderungen. An dieser Stelle seien nur beispielhaft genannt:

- die Schuldrechtsreform,
- die Mietrechtsreform,
- die Einführung der Betriebskostenverordnung,
- die Novellierung der Heizkostenverordnung,
- Mietrechtsänderungsgesetz,
- Mietpreisbremse,
- Mietrechtsanpassungsgesetz.

Nach und nach ergeben zu einer Reihe bedeutender Fragen des Mietrechts höchst richterliche Entscheidungen. Allein in den letzten Jahren sind eine Vielzahl von Urteilen des Bundesgerichtshofs (BGH) zu mietrechtlichen Fragen ergangen. Die Kenntnis der Rechtsprechung ist für den im Mietrecht anwendenden Praktiker von größter Bedeutung. Wissenslücken führen zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen.

Nachfolgend wird versucht, die Entscheidungen den wesentlichen Themenbereichen des Mietrechts zuzuordnen und die Konsequenzen darzustellen.

Cham, den 16. März 2020

Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Freizeichnung:

Dieses Skript wurde in bestmöglicher Sorgfalt erstellt. Es kann aber nicht das Spruchmaterial aller deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist je nach den Einzelfallumständen mit abweichenden Gerichtsentscheidungen zu rechnen. Hinzu kommen technische Neu- bzw. Weiterentwicklungen. Der Autor übernimmt hinsichtlich Sach- und Vermögensschäden keinerlei Gewährleistung für evtl. vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie hinsichtlich einer Änderung von Gesetzen, Rechtsprechung, Vorschriften, technischen Normen und Regeln.

Die Verwendung dieses Skripts oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders.

Dieser vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Autors zurückzuführen sind.

Inhaltsverzeichnis

	Einleitung	002
	Inhaltsverzeichnis	003
	Abkürzungsverzeichnis	006
1.	Rechtsquellen des Mietrechts und Systematisierung der Mietverhältnisse	008
1.1.	Rechtsquellen des Mietrechts	008
1.2.	Mietvertragstypen	011
1.2.1.	Wohnraummietverhältnisse	014
1.2.2.	Geschäftsraummietverhältnisse	016
1.2.3.	Raummietverhältnisse	017
1.2.4.	Grundstücksmietverhältnisse	017
1.2.5.	Mischmietverhältnisse	017
2.	Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht	021
2.1.	Aufbauhinweise	021
2.2.	Mietvertragsabschluss, Vertragsparteien, Schriftform	022
2.2.1.	Schriftform, Vertretungsmacht	028
2.2.2.	Abschluss des Mietvertrages	047
2.2.3.	Mietdauer	050
2.2.4.	Arbeitshilfe	051
2.3.	Miete, Mietanpassung	053
2.3.1.	Mieterhöhungsvereinbarungen	060
2.3.2.	Staffelmietvereinbarung/Indexmiete	062
2.3.3.	Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	064
2.3.4.	Mieterhöhung bei Flächenabweichung	073
2.3.5.	Mietpreisüberhöhung	075
2.3.6.	Mieterhöhung und Modernisierung	077
2.3.7.	Urkundenprozess	079
2.3.8.	Miete und Umsatzsteuer	082
2.3.9.	Mieterhöhung und unwirksame Schönheitsreparaturklausel	087
2.3.10.	Mieterhöhung und Betriebskostenvorauszahlung	088
2.3.11.	Arbeitshilfe	089
2.4.	Mietsicherheit	092
2.4.1.	Kautionsvereinbarung	096
2.4.2.	Mietbürgschaft	099
2.4.3.	Prüfungs- und Informationspflichten des Bürgen	101
2.4.4.	Kaution und Leistungsverweigerungsrecht	102
2.4.5.	Kaution und Wiederauffüllung	103
2.4.6.	Rückzahlung der Kaution	104
2.4.7.	Kaution und Verwertung	105
2.4.8.	Kaution und Verjährung	107
2.4.9.	Kaution und Erwerb eines Mietgrundstückes	108
2.4.10.	Vermieterpfandrecht	111

2.5. Betriebskosten	112
2.5.1. Vereinbarung von Betriebskosten, neue Betriebskosten	122
2.5.2. Wirtschaftseinheit, Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, Beweislast	127
2.5.3. Betriebskostenpositionen	130
2.5.4. Umlageschlüssel	133
2.5.5. Flächenabweichung	138
2.5.6. Gemischte Nutzung	139
2.5.7. Betriebskostenpositionen, Sonstige Betriebskosten	141
2.5.8. Heizkosten	147
2.5.9. Betriebskostenabrechnung	150
2.5.10. Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 BGB	169
2.5.11. Einwendungsausschluss	181
2.5.12. Rechtsfolgen bei Versäumung der Ausschlussfrist	186
2.5.13. Verwirkung/Verjährung	188
2.5.14. Einsichtsrecht des Mieters	191
2.5.15. Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung/-pauschale	194
2.5.16. Betriebskostenabrechnung im Urkundenprozess	197
2.5.17. Arbeitshilfe	198
2.6. Mietgebrauch	210
2.6.1. Drittüberlassung	210
2.6.2. Parabolantennen, Fernsehempfang	214
2.6.3. Nutzung von Gemeinschaftsflächen	219
2.6.4. Tierhaltung	220
2.6.5. Rauchen	223
2.6.6. Betriebspflicht	225
2.6.7. Wohn- und Bauzustand des Mietobjekts	227
2.6.8. Betretungsrecht	231
2.6.9. Entzug von Versorgungsleistungen	232
2.6.10. Verkehrssicherungspflicht des Vermieters	235
2.6.11. Modernisierung des Vermieters	236
2.6.12. Haftung des Mieters	239
2.7. Mängelrechte	240
2.7.1. Mietminderung, Mietstruktur	244
2.7.2. Flächenabweichung als Mangel	247
2.7.3. Technische Normen	252
2.7.4. Umwelt- und Umfeldmängel	254
2.7.5. Dauer der Mietminderung, Nutzungsentschädigung	259
2.7.6. Leistungsverweigerungsrecht bei Mängeln	260
2.7.7. Haftung bei Verzug mit der Mängelbeseitigung	261
2.7.8. Zwangsvollstreckung wegen Mängelbeseitigung und Erfüllungseinwand	262
2.7.9. Gewährleistungsausschluss	263
2.7.10. Mietminderung und Erfüllungsanspruch	267
2.7.11. Schadensersatz	268
2.7.12. Verwirkung	269
2.7.13. Verjährung	270
2.7.14. Grenzen	271
2.7.15. Arbeitshilfe	272
2.8. Schönheitsreparaturen	278
2.8.1. Übertragung von Schönheitsreparaturen	281
2.8.2. Inhalt und Umfang von Schönheitsreparaturen	288

2.8.3.	Folgen von unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln	295
2.8.4.	Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen	298
2.8.5.	Ausgleichsanspruch und Quotenhaftungsklausel	300
2.8.6.	Anteils- oder Quotenhaftungsklauseln	301
2.8.7.	Verjährung	305
2.8.8.	Arbeitshilfe	307
2.9.	Vertragsbeendigung	327
2.9.1.	Kündigung	330
2.9.2.	Kündigungsfrist	333
2.9.3.	Befristung des Kündigungsausschlusses	335
2.9.4.	Verlängerungsklausel	339
2.9.5.	Außerordentlich fristlose Kündigung	341
2.9.6.	Ordentliche Kündigung	355
2.9.7.	Begründungserfordernis	373
2.9.8.	Rechtsverfolgungskosten der Kündigung	374
2.9.9.	Fortsetzungswiderspruch	375
2.9.10.	Nachmieterstellung	377
2.9.11.	Arbeitshilfe	378
2.10.	Vertragsabwicklung	384
2.10.1.	Räumungspflicht und Wegnahmerecht des Mieters	386
2.10.2.	Zustand des Mietobjekts bei Rückgabe- und Abnahmeprotokoll	388
2.10.3.	Nutzungsentschädigung bei Vorenthalten	390
2.10.4.	Schadensersatz	393
2.10.5.	Räumungsvollstreckung	394
2.10.6.	Arbeitshilfe	402
3.	Zusammenfassung	404

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung

Begründung

A

a.A.	andere Ansicht
a.F.	alte Fassung
Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
AGBG.....	Gesetz zur Regelung des Rechts zur allgemeinen Geschäftsbedingungen
AGBGB.....	Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
Az	Aktenzeichen

B

BayObLG	Bayerisches Oberlandesgericht
BayObLGZ	Entscheidungen des Bayerischen Oberlandesgerichtes in Zivilsachen
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Bundesgerichtshof, Entscheidungen in Zivilsachen (amtliche Sammlung)
BRAGO	Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung
BR-Drs.	Bundesratsdrucksache
BT-Drs.	Bundestagsdrucksache
BV	Berechnungsverordnung
BVerfG	BVerfG
BverfGe	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (amtliche Sammlung)

D

d.h.	das heißt
DB	der Betrieb
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)

E

EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
ErbdRVO	Verordnung über das Erbbaurecht
etc.	ecetera
EuGH	Europäischer Gerichtshof

F

f.	folgende
ff.	fortfolgende
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
Fn.	Fußnote

G

GE	Berliner Grundeigentum (Zeitschrift)
GewaltschG	Gewaltschutzgesetz
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GKG	Gerichtskostengesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz

H

HausratsV	Hausratsverordnung
h.M.	herrschende Meinung
HeizkV	Heizkostenverordnung
HGB.....	Handelsgesetzbuch

I

i.d.F.	in der Fassung
InfoM	Fachinformationen für Mietrecht und Immobilien der ARGE Mietrecht und WEG
i.S.d.	im Sinne des/der
i.ü.	im übrigen
i.V.m.	in Verbindung mit
InsO	Insolvenzordnung

K

KG Kommanditgesellschaft
KG Kammergericht

L

LG Landgericht
LpartG Gesetz zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlichen
Lebenspartnerschaften

M

m.w.N. mit weiteren Nachweisen
MDR Monatsschrift für deutsches Recht
MHG Gesetz zur Regelung der Miethöhe
MietRB Mietrechtsberater (Zeitschrift)
MM Mietrechtliche Mitteilung (im Mietermagazin Berlin)

N

n.F. neue Fassung
NJW Neue juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
NJW-RR NJW Rechtsprechungsreport Zivilrecht (Zeitschrift)
NMV Neubaumietenverordnung
Nr. Nummer
NVM Neubautmietenverordnung 1970
NZM Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

O

OHG offene Handelsgesellschaft
OLG Oberlandesgericht
OLGR OLG-Report (mit Angabe des jeweiligen Gerichtsort, Zeitschrift)

R

RE Rechtsentscheid
RG Reichsgericht
Rn. Randnummer

S

S. Seite
s.u. siehe unten
st.Rspr. ständige Rechtsprechung
StGB Strafgesetzbuch

U

u.a. unter anderem
u.U. unter Umständen
usw. und so weiter

V

vgl. vergleiche

W

WEG Wohnungseigentumsgesetz
WiStG Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschafts-
strafgesetz)
WM Wertpapiermitteilungen (Zeitschrift)
WoFIV Wohnflächenverordnung
WoBindG Wohnungsbindungsgesetz
WuM Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)

Z

z.B. zum Beispiel
ZAP Zeitschrift für die Anwaltspraxis (Zeitschrift)
ZGB Zivilgesetzbuch DDR
ZMR Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO Zivilprozessordnung

Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht - im Spiegel der Gesetzesänderungen -

1. Rechtsquellen des Mietrechts und Systematisierung der Mietverhältnisse

Die Beschäftigung mit dem Mietrecht setzt voraus, dass man Kenntnisse über die Rechtsquellen des Mietrechtes hat sowie die einzelnen Mietvertragstypen zuordnen kann. Diese allgemeinen Ausführungen sollen voran gestellt werden, um den Zugang zum Mietrecht, insbesondere aber der nachfolgenden aktuellen Rechtsprechung, zu erleichtern.

1.1. Rechtsquellen des Mietrechts

Die Beurteilung von Mietrechtsfällen erfordert häufig einen "Blick über den Tellerrand" des BGB. Eine Auswahl wichtiger Normen befindet sich in der nachstehenden Tabelle. Sie soll einen Überblick über die Regelungsgehalte geben. Dabei wird auch darauf eingegangen, warum eine Regelung gilt bzw. wo ihr "Aufhänger" im Gesetz ist.

Bezeichnung	Regelungsgehalt	Geltungsgrund
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	Materielles Zivilrecht, u.a. Mietrecht (§§ 535 ff), allgemeines Schuldrecht (§§ 241 ff) , allgemeine Regeln für Vertragsschluss, Fristen und Verjährung (§§ 1 ff BGB); Sachenrecht einschließlich Nachbarrecht (§§ 903 ff)	Bundesgesetz
Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)	Überleitungsrecht zu Mietrechtsreform (Art. 229 § 3) und Schuldrechtsreform (Art. 229 § 5 ff)	Bundesgesetz
Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG): seit 01.01.2002 eingegliedert in §§ 305 ff BGB	Einbeziehung und Wirksamkeit allgemeiner Vertragsbedingungen (Sonderregeln für Vertragsschluss)	Bundesgesetz
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	Vermeidung von Ungleichbehandlungen aufgrund bestimmter Merkmale	Bundesgesetz
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) Seit 01.01.2004 gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) bzw. die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	- Legaldefinition der Betriebskosten (§ 27 Abs. 1 und Anlage 3 ; § 1 BetrKV) - Wohnflächenberechnung §§ 42 ff.; WoFIV	<u>unmittelbare</u> Geltung als Rechtsverordnung für sozialgebundenen Wohnraum; <u>vertragliche Vereinbarung</u> möglich
Hausordnung	Zusätzliche Bestimmung des Vertragsinhalts des Mietvertrags, insbesondere des Gebrauchs der gemieteten Räume und der Gemeinschaftseinrichtungen	wirksame Einbeziehung nach §§ 305 ff BGB in den Mietvertrag; ohne besondere Vereinbarung können sich Rechte und Pflichten aus § 242 BGB ergeben
Heizkostenverordnung (HeizkV)	Grundsätzlich verbrauchsabhängige Erfassung und Verteilung der Kosten einer zentralen Heizung oder Warmwasserversorgung auf die einzelnen Nutzer	Rechtsverordnung

Bezeichnung	Regelungsgehalt	Geltungsgrund
Mietspiegel	Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum; falls Qualifizierung des Mietspiegels: Vermutungswirkung für Richtigkeit des Mietspiegels im Prozess	Normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift
Gesetz über die Regelung der Miethöhe (MHG): seit 01.09.2001 eingegliedert in §§ 557 ff BGB	Recht der Mieterhöhung bei Wohnraum	Bundesgesetz
Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Mieten für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 - NMV 1970)	Ermittlung und Vollzug der Kostenmiete	Rechtsverordnung für preisgebundene Wohnungen i.S.d. § 1
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG)	Bindung des Vermieters bei Mieterauswahl und Miethöhe (Kostenmiete)	Rechtsverordnung für neugeschaffene öffentlich geförderte Wohnungen i.S.d. § 1
Art. 6 Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (sog. Zweckentfremdungsverordnung)	Genehmigungserfordernis und Ordnungswidrigkeitsbewehrung bei Zweckentfremdung von Wohnraum	Rechtsverordnung des Bundes i.V.m. Bayerischer Zweckentfremdungsverordnung vom 28.07.1992
Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG)	Ordnungswidrigkeit der Mietpreisüberhöhung bei Übersteigen der Vergleichsmiete um mehr als 20 % (§ 5)	Bundesgesetz
Strafgesetzbuch (StGB)	Straftatbestände wie Hausfriedensbruch (§ 123), Nötigung (§ 240), Sachbeschädigung (§ 303), Fahrlässige Brandstiftung (§ 306d); Betrug (§ 263); Wucher (§ 291 Abs.1 Nr. 1 und 3); Vorteilsannahme (§ 331), Bestechlichkeit (§ 332), Vorteilsgewährung (§ 333), Bestechung (§ 334)	Bundesgesetz
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG)	Verbindung von Sondereigentum an einer Wohnung und Miteigentum an einem Grundstück; Rechtsverhältnisse der Eigentümergemeinschaft; Verwaltung der Gemeinschaftseinrichtungen	Bundesgesetz
Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV	Technische Anforderungen und Betriebszeiten für praktisch alle lauten Gartengeräte; Kennzeichnungspflichten für Gerätehersteller (gerätebezogen)	Rechtsverordnung des Bundes (Ermächtigungsgrundlage §§ 23 Abs. 1, 32 und 37 BImSchG und § 4 Abs. 1 GerätesicherheitsG)
Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB)	Nachbarrecht (Art. 43 ff) wie Kommunalrecht und Grenzabstand von Pflanzen	Landesrecht (Öffnungsklausel Bundesrecht: § 124 EGBGB)
Gesetz zur Verbesserung des zivilgerichtlichen Schutzes bei Gewalttaten und Nachstellungen sowie zur Erleichterung der Überlassung der	Anspruch des Opfers gegen den Täter auf Überlassung einer gemeinsam genutzten Wohnung zur alleinigen Benutzung (§ 2)	Bundesgesetz

Bezeichnung	Regelungsgehalt	Geltungsgrund
Ehewohnung bei Trennung (Gewaltschutzgesetz- GewaltSchG)		
Verordnung über die Behandlung der Ehewohnung und des Hausrats (HausratsV)	Richterliche Regelung der Rechtsverhältnisse der Ehegatten an der gemeinsam bewohnten Ehewohnung anlässlich einer Scheidung (§ 5); vor Einleitung des Scheidungsverfahrens gilt § 1361b BGB	Rechtsverordnung des Bundes (ursprünglich 6. DV-VO zum EheG; jetzt eigenständige Rechtsquelle)
Gesetz zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Lebenspartnerschaften (LPartG)	Bei Aufhebung einer Lebenspartnerschaft kann das Gericht die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit nur einem Lebenspartner anordnen (§ 18)	Bundesgesetz
Zivilprozessordnung (ZPO)	Ziviles Verfahrensrecht, insbesondere Mahnverfahren (§§ 688 ff); gerichtliches Verfahren (§§ 253 ff und 495 ff); Zwangsvollstreckung (§§ 704 ff)	Bundesrecht
Schlichtungsgesetz der Länder Derzeit eingeführt ist das Schlichtungsverfahren bisher in nachfolgenden Bundesländern: - Baden-Württemberg SchIG BW (GBl. 2000, 470), - Freistaat Bayern BaySchIG (GVBl. 2000, 268; 2005, 655) - Brandenburg BbgSchl/GüteStG (GVBl. 2000, 134; 2005, 254), - Hessen GüSchIG Hess (GBl. 2001, 98; 2005, 782), - Nordrhein-Westfalen GüSchIG NRW (GVBl. 2000, 476; 2005, 498), - Saarland SaarLSchIG (Amtsbl. 2001, 532, 2055), - Sachsen-Anhalt SchStG LSA (GVBl. 2001, 174; 2005, 726), - Schleswig-Holstein SHLSchliG (GVOBl. 2001, 361; 2005, 538).	Klagemöglichkeit erst nach Schlichtungsversuch bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis EUR 750,00 ohne vorausgegangenes gerichtliches Mahnverfahren und verschiedenen Nachbarstreitigkeiten	Landesgesetz (Ermächtigung § 15a EGZPO)
Gesetz über die Unterbringung psychisch Kranker und deren Betreuung (UnterbringungsG)	Unterbringung von psychisch Kranken, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder ihr eigenes Leben gefährden (1 ff)	Landesgesetz (Ermächtigung § 15a EGZPO)

1.2. Mietvertragstypen

Der Mietvertrag ist eines der Schuldverhältnisse, welche das BGB im 8. Abschnitt „Einzelne Schuldverhältnisse“ seines zweiten Buches „Recht der Schuldverhältnisse“ geregelt hat. Die maßgeblichen Bestimmungen befinden sich im fünften Titel „Mietvertrag, Pachtvertrag“ in den §§ 535 bis 580a BGB.

Entscheidend für die Kennzeichnung des Mietvertrages gegenüber anderen Vertragsverhältnissen¹ sind im Wesentlichen zwei Kriterien:

Eine Vertragspartei (Vermieter) ist verpflichtet der anderen Vertragspartei (Mieter), den **Gebrauch** der Mietsache zu **gewähren**, § 535 Abs.1 Satz 1 BGB, diese in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Die andere Vertragspartei (Mieter) ist verpflichtet, ein **Entgelt zu zahlen**, die vereinbarte Miete, § 535 Abs. 2 BGB.

Das Mietverhältnis wird durch einen Mietvertrag, einem schuldrechtlichen, entgeltlichen Gebrauchsüberlassungsvertrag, einen gegenseitigen Vertrag i.S.v. §§ 320 ff BGB, begründet. Es handelt sich dabei um eine Gebrauchsüberlassung für einen mehr oder minder langen Zeitraum, damit um ein **Dauerschuldverhältnis**.

Inwieweit ein Mietverhältnis vorliegt, ist danach zu beurteilen, was die Parteien vereinbart haben oder was sonst Inhalt ihrer Rechtsbeziehung geworden ist. Maßgebend ist stets der **materielle Inhalt** des Rechtsverhältnisses, unabhängig davon welche Bezeichnung die Parteien gewählt haben.

Die Miete ist nicht nur von verwandten Rechtsverhältnissen wie dem Pachtvertrag, §§ 581 ff BGB, Leihe §§ 598 ff BGB, Verwahrung §§ 688 ff BGB und typengemischten Verträgen § 311 Abs. 1 BGB und ähnlichen Rechtsverhältnissen abzugrenzen, sondern auch innerhalb der Miete ist eine Systematisierung einzelner Mietverhältnisse abhängig von **Mietgegenstand** und vom **Nutzungszweck** vorzunehmen. Ihre Bestimmung hat Einfluss auf die anzuwendenden Normen. Nachfolgend eine Übersicht über die wichtigsten Klassifizierungen²:

¹ siehe dazu *Stangl*, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 11 ff.

² *Schmid-Stangl*, Vor § 549 BGB, Rn. 12.

Übersicht Arten von Mietverträgen			
Mietvertragstypen	Mietgegenstand	Nutzungszweck	Normen
Wohnraummiete	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks, einschließlich zum Wohnraum gehörender Nebenräume	Wohnzweck: Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse und/oder Wohnbedürfnisse der Familie, insbesondere zum Schlafen, Essen, Kochen; maßgeblich ist die Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung. Sofern Räume zur Weitervermietung oder Überlassung an Dritte vermietet werden, liegt keine Wohnraummiete vor.	§§ 535 – 548 BGB § 549 – 577a BGB
Geschäftsraummiete	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks	Geschäftlicher Zweck insbesondere gewerbliche bzw. freiberufliche Zwecke; maßgeblich ist die Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung	§§ 535 - 548 BGB § 578 Abs. 1 u.2 BGB § 579 Abs. 2 BGB § 580 BGB § 580a Abs.2 u.4 BGB
Raummiete	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks, dabei auch Raumteile	Sonstiger Zweck, d.h., kein wohn- oder geschäftlicher Zweck	§§ 535 - 548 BGB § 578 Abs. 1 u.2 BGB § 579 Abs. 2 BGB § 580 BGB § 580 Abs. 1 BGB
Grundstücksmiete	Grundstück: Abgrenzbarer Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer bestimmten Lagenummer eingetragen ist einschließlich was mit dem Grundstück auf Dauer fest verbunden ist (vgl. § 93 ff BGB)		§§ 535 – 548 BGB § 578 Abs. 1 BGB § 579 Abs. 1 BGB § 580 BGB § 580a Abs. 1 u. 4 BGB
Mischmietverhältnis	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks	Verschiedene Nutzungszwecke d.h. sowohl Wohnzweck als auch geschäftlicher Zweck, wobei maßgeblich die Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung ist	Falls trennbar vermietet, gelten für den jeweiligen Teil die jeweiligen Vorschriften. Falls nicht trennbar vermietet, Anwendung der jeweiligen Vorschriften hinsichtlich der überwiegenden Nutzungsart.

Nachfolgend kommt es zunächst darauf an, im Hinblick auf die Anwendbarkeit der Vorschriften über Mietverhältnisse über Wohnraum, d.h. den Vorschriften der §§ 549 bis 577a BGB, diesen Miettyp von anderen Miettypen, wie der Geschäftsraummiete, Raummiete und Grundstücksmitte, abzugrenzen. Danach wird auf die Mischmietverhältnisse und den Wohnraum mit besonderen Merkmalen, d.h. den Mietverhältnissen nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB eingegangen.

HINWEIS:

Der im Mietrechtsbereich tätige Personenkreis, gleichgültig, ob er Vermieter oder Mieter vertritt, hat stets zunächst zu klären, welchem Mietvertragstyp das konkrete Mietverhältnis zuzuordnen ist. Wie bereits aus der Übersicht deutlich geworden ist, gelten je nach Miettyp unterschiedliche Vorschriften. Meist ist die Einordnung problemlos möglich. Es gibt aber auch Grenzfälle, insbesondere bei Mischmietverhältnissen.

1.2.1. Wohnraummietverhältnisse

Nach der Terminologie des BGB fallen unter Mietverhältnisse über Wohnraum Räume, die zu Wohnzwecken vermietet werden, ohne aber den Begriff des Wohnraums selbst näher zu definieren. Maßgebend sind bei der Kennzeichnung drei Kriterien:

Wohnraum ist:

- jeder Raum,
- der zum Wohnen geeignet und
- bestimmt ist.

Raum

Ein Raum ist ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks. Fehlt es bereits hieran, kommt eine Wohnraummiete von vornherein nicht in Betracht. Eine bewegliche Sache, wie z.B. ein Wohnwagen, selbst wenn er ständig zu Wohnzwecken benutzt wird, erfüllt nicht die Begriffsdefinition. Nicht notwendig gehört zur Raumdefinition, ob die Mietsache wesentliches Bestandteil eines Grundstücks gem. § 94 BGB ist oder nicht. Somit können auch Gartenhäuser oder Baracken Wohnraum sein.

Zum Wohnen geeignet

Der Raum sollte Wohnzwecken dienen können, was für die Klassifizierung als Wohnraummietverhältnis aber nicht entscheidend ist, weil die Zweckbestimmung der Vertragsparteien vorrangig ist. Wohnen ist der Inbegriff „von sich aufhalten“. Die Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse und/oder Wohnbedürfnisse der Familie, insbesondere zum Schlafen, Essen, Trinken und Kochen gehören hierzu. Unschädlich ist dabei, dass die Räume nicht sämtlichen Bedürfnissen gerecht werden, wie z.B. beim Fehlen eigener sanitärer Einrichtungen oder nur zeitweise benutzt werden, wie z.B. bei einer Zweitwohnung oder einem Studentenzimmer. Ein zu Wohnzwecken vermieteter aber hierzu nicht geeigneter Raum entspricht zwar nicht den vertraglichen Vereinbarungen; hindert aber die Einordnung als Wohnraummietverhältnis nicht. Ein ungeeigneter Raum löst gegebenenfalls eine Mängelhaftung aus.

Zum Wohnen bestimmt

Die Räume müssen zum Wohnen bestimmt sein. Diese **Zweckbestimmung** erfolgt meist durch ausdrückliche oder stillschweigende Vereinbarung der Vertragsparteien. Entscheidend ist deshalb die zwischen den Parteien getroffene **Vereinbarung**³. Wohnraummiete liegt vor, wenn die Räume dem Mieter vertragsgemäß zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse und/oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie zu dienen bestimmt sind. Die Ausübung beruflicher Tätigkeiten ist dabei unschädlich, soweit diese üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden, wie etwa die Tätigkeiten eines Geisteswissenschaftlers, schriftstellerische Tätigkeiten, PC-Schreibtätigkeiten, etc. Die Grenzen sind insoweit fließend. Solange sich diese Tätigkeit auf ein Arbeitszimmer innerhalb der Wohnung beschränkt u keine Außenwirkung oder zu einer ver-

³ Schmid-Stangl, Vor § 549 BGB, Rn. 14.

stärkten Abnutzung der Wohnung führt, wird dadurch die Qualifikation als Wohnraummietverhältnis nicht tangiert.

Die **tatsächliche Nutzung** ist **nicht maßgeblich**, ebenso wenig wie die Eignung der Räume zu Wohnzwecken, solange zwischen den Parteien eine entsprechende Vereinbarung existiert, wonach Zweck der Miete die Befriedigung der Wohnbedürfnisse in den Räumen ist. Es ist zu unterscheiden zwischen der Vereinbarung im Mietvertrag und einer etwaigen vertragswidrigen Nutzung seitens des Mieters bzw. dem Vorliegen eines Mangels, weil die Räumlichkeiten aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht zu dem vereinbarten Zweck benutzt werden können. Entscheidend sind allein die übereinstimmenden Vorstellungen der Parteien über die Art der Raumnutzung. Eine fehlerhafte oder zur Umgehung von Schutzbestimmungen gewählte Bezeichnung der Mietvertragsurkunde, ist unbeachtlich⁴. Die Einordnung eines Mietverhältnisses als Wohnraummietverhältnis hängt somit auch nicht davon ab, ob der jeweilige Nutzer selbst überhaupt einen umfassenden Wohngebrauch machen kann. Ob die Räumlichkeiten lediglich als Zweitwohnung oder Ferienwohnung genutzt werden, spielt für die Qualifizierung des Vertragsverhältnisses als Wohnraummietverhältnis keine Rolle. Maßstab für die Einordnung des Mietverhältnisses ist allein der Inhalt der vertraglichen Regelungen und nicht ein tatsächlicher Gebrauch. Es ist allenfalls im konkreten Einzelfall zu prüfen, ob die Parteien den ursprünglich vereinbarten Mietzweck später ausdrücklich oder konkludent geändert haben. Liegt keinerlei Vereinbarung im Mietvertrag vor, so ist anhand von Indizien (wie z.B. Bezeichnungen in der Vertragsurkunde, Geeignetheit der Räumlichkeiten zu einem bestimmten Zweck, tatsächliche Nutzung) zu klären, was der tatsächliche Inhalt des Mietverhältnisses ist.

Wohnraum mit besonderen Merkmalen

Auch die Wohnraummietverhältnisse nach vorstehender Begriffsbestimmung sind nicht uniform. Es gibt eine Reihe von Wohnräumen mit **besonderen Merkmalen**, die Sonderregelungen unterliegen. Genannt seien als Beispiele nur **Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB, Werkwohnungen** (Werkmietwohnungen, §§ 576, 576a BGB; Werkdienstwohnungen, § 576b BGB) und **preisgebundene Wohnraummietverhältnisse** (Sozialwohnungen § 1 WoBindG; steuerlich begünstigte Wohnungen, §§ 88 ff WoBauG II und Wohnraum, für dessen Errichtung Wohnungsförderungsmittel in Anspruch genommen sind, §§ 87a ff WoBauG II). Die Sonderregelungen zeichnen sich dadurch aus, dass diese Mietverhältnisse in bestimmtem Umfang von Schutzvorschriften zugunsten des Mieters ausgenommen sind oder speziellen Regelungen betreffend der Miete und Mieterhöhung gelten.

⁴ BGH ZMR 1986, 278 m.w.N., LG Hamburg WuM 1988, 406, LG Frankfurt WuM 1992, 112.

1.2.2. Geschäftsraummietverhältnisse

Mietverhältnisse über Räume, die zu **Geschäftszwecken** vermietet worden sind (Büros, Praxen, Fabrikationshallen, Ladenräume, Garagen, usw.), sind **Geschäftsräume**. Gemeinsam mit den Wohnraummietverhältnissen ist somit allein die Definition des Raums. Der Nutzungszweck dagegen differiert. Entscheidend ist auch hier nicht die tatsächliche Nutzung, sondern allein die ausdrückliche oder stillschweigende **Vereinbarung** zwischen den Parteien bezüglich des Nutzungszwecks⁵. Es kommt weder darauf an, ob die Räume tatsächlich zu den vertraglich vereinbarten Zwecken genutzt werden können oder benutzt werden dürfen oder ob dem das Verbot der Zweckentfremdung entgegensteht.

Für die Qualifikation und Einhaltung des Mietverhältnisses als Geschäftsraummietverhältnis kommt es nur auf den Inhalt der vertraglichen Regelung und **nicht** auf den **tatsächlichen Gebrauch** an. Nutzt der Mieter die Geschäftsräume zu anderen Zwecken, ohne hierzu berechtigt zu sein, so liegt ein vertragswidriger Gebrauch vor, der keinen Einfluss auf den Charakter des Mietverhältnisses hat. Sofern die Räumlichkeiten aufgrund tatsächlicher oder öffentlich rechtlicher Gegebenheiten nicht zum vertraglichen Zweck genutzt werden können, handelt es sich ggf. um einen Mangel, der aber auf die Einordnung des Mietverhältnisses keinen Einfluss hat.

Zur Gruppe der Geschäftsräume zählen auch diejenigen Räume, die nach dem Vertragszweck zur Weitervermietung oder zu anderer Überlassung an Dritte bestimmt sind, selbst wenn diese die Räumlichkeiten zu Wohnzwecken nutzen sollen, wie z.B. bei der gewerblichen Zwischenvermietung; § 565 BGB.

Mietverträge, die die BRD mit dem Vermieter abschließt, um der ihr nach dem Natotruppenstatut und dem Zusatzabkommen zum Natotruppenstatut obliegende Verpflichtung zur Deckung des Wohnbedarfs der US-Streitkräfte nachzukommen, ist somit kein Wohnraummietvertrag⁶.

HINWEIS:

Die Anmietung von Wohnungen durch die BRD zur Unterbringung von Angehörigen der **Stationierungstreitkräfte** zählt daher nicht zum Vertragstyp Wohnraummiete.

Maßgebliches Kriterium ist es, dass der vertragsgemäße Gebrauch für den Mieter, hier die BRD, selbst nicht im Wohnen besteht, sondern im Weitervermieten.

Dabei ist es gleichgültig, ob die Anmietung aus geschäftlichen Interessen erfolgt oder aber aus völkerrechtlichen Verpflichtungen heraus.

Problemstellung:

Fraglich ist, welcher Vertragstyp vorliegt, wenn eine Gemeinde für Dritte Wohnungen anmietet.

Entscheidung:

Ein Mietvertrag, den eine Gemeinde abgeschlossen hat, um in dem Mietobjekt ihr zugewiesene Flüchtlinge unterbringen zu können, ist unbeschadet seiner Bezeichnung kein Wohnraummietvertrag i.S.v. § 549 Abs. 1 BGB (Fortführung BGH vom 13. Februar 1985 - VIII ZR 36/84, BGHZ 94, 11 = NJW 1985, 1772).

BGH, Urteil vom 23. Oktober 2019, Az.: XII ZR 125/18

⁵ Schmid-Stangl, Vor § 549 BGB, Rn. 15.

⁶ BGH NJW 1985, 1772 f.

1.2.3. Raummietverhältnisse

Gemeinsam mit der Wohn- und Geschäftsraummiete ist den Raummietverhältnissen nur das Begriffsmerkmal des Raums. Der ausdrücklich oder stillschweigend vereinbarte Nutzungszweck ist das maßgebliche Unterscheidungsmerkmal zu den anderen Miettypen.

Mietverhältnisse über Räume, die weder zu Wohnzwecken noch zu Geschäftszwecken vermietet worden sind, unterliegen der **Raummiete**.

Raummiete liegt auch dann vor, wenn lediglich Teile eines Raumes vermietet werden, beispielsweise ein Stellplatz in einer Garage oder ein Messestand.

1.2.4. Grundstücksmietverhältnisse

Grundstück ist eine Bodenfläche, die im Grundbuch als selbständiges Grundstück eingetragen ist. Die **Grundstücksmiete** ist ein Sammelbegriff für die Miete von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Grundstücksteilen, z.B. der bloßen Miete einer Wand zu Reklamezwecken, die Miete von Gebäudeteilen zur Anbringung von Automaten oder die Anmietung einer Dachfläche⁷. Letztlich verbleiben aber nur Grundstücke, die nicht mit einem Geschäfts- oder Wohnhaus bebaut sind, wie z.B. Waldstücke, Fischteiche, Gartenflächen, Abstell- und Lagerplätze, für die Grundstücksmiete. Sind vermietete Räume vorhanden, greifen insofern beispielsweise die Bestimmungen über die Wohnraum- und Geschäftsraummiete.

1.2.5. Mischmietverhältnisse

Unter **Mischmietverhältnissen** versteht man Mietverhältnisse, die sich auf Räume beziehen, welche z. T. Wohnzwecken, z. T. 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 und 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 und 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 wollen⁸. 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 Wohnraummiete oder die Vorschriften über die Geschäftsraummiete Anwendung finden. Bei Anwendung des Geschäftsraummietrechts finden eine Vielzahl der sozialen Schutzbestimmungen des Mietrechts keine Anwendung. Die **Vereinbarung** kann **ausdrücklich** oder

⁷ OLG München NJW 1972, 1995, Staudinger/*Emmerich*, § 578 BGB Rn. 3.

⁸ *Schmid-Stangl*, Vor § 549 BGB, Rn. 17.

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.

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 haben⁹ 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 Benutzung sinnvoll und möglich ist. Im **Zweifel** ist davon auszugehen, dass die Parteien ein **einheitliches Mietverhältnis** gewollt haben¹⁰.

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 hat¹¹. Getrennte Mietverhältnisse werden angenommen, wenn Wohnung u Garage auf verschiedenen Grundstücken gelegen sind¹². 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 Vertragslaufzeiten¹³ oder Kündigungsbedingungen¹⁴ vereinbart haben. Die in Formularymietverträgen häufige bloße Angabe unterschiedlicher Mieten für die Wohnräume u die Garage genügen nicht für eine rechtliche Selbständigkeit¹⁵. Strittig ist, ob eine Formularyklausel im Mietvertrag wirksam ist, wonach bezüglich der Garage ein „selbständiges und unabhängiges Mietverhältnis“ begründet werden soll¹⁶. 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 Vor-

⁹ BGHZ 89, 43.

¹⁰ Schmid-Stangl, Vor § 549 BGB, Rn. 17.

¹¹ OLG Karlsruhe RE NJW 1983, 1499.

¹² BayObLG WuM 1991, 78.

¹³ LG Berlin ZMR 1987, 18.

¹⁴ LG Stuttgart WuM 1987, 379.

¹⁵ LG Baden-Baden WuM 1991, 34.

¹⁶ so AG Frankfurt WuM 1986, 254, unwirksam: LG Baden-Baden WuM 1991, 34.

schriften über die Geschäftsraummiete Anwendung finden. Bei Anwendung des Geschäftsraummietrechts finden eine Vielzahl der sozialen Schutzbestimmungen des Mietrechts keine Anwendung.

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 kommen 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 steht¹⁷. 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**“, hat¹⁸. Maßgeblich ist dabei das Übergewicht des einen oder des anderen Nutzungszwecks. Besonders wenn der Mieter aus dem Betrieb des Geschäftes seinen Lebensunterhalt bestreitet, wird von einem Geschäftsraummietverhältnis ausgegangen.¹⁹ Daneben spielen das Verhältnis der Wohnfläche zur Geschäftsfläche, sowie der jeweilige Mietwert von Geschäft und Wohnung eine untergeordnete Rolle.²⁰

MERKE:

Ist ein Wohnraum- und ein Geschäftsraumanteil in einem Mietobjekt gemischt, kann man, was den Lebensunterhalt betrifft, dies auf nachfolgende, griffige Formel bringen:

Arbeiten um zu Leben = Geschäftsraummiete

Leben um zu Arbeiten = Wohnraummietverhältnis

Ergibt sich ansonsten 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 ist²¹.

Bei der Gleichwertigkeit von Wohn- und Geschäftszwecken ist im Zweifel Wohnraummiete anzunehmen²².

¹⁷ BGH ZMR 1986, 278.

¹⁸ BGH ZMR 1986, 278.

¹⁹ OLG Stuttgart ZMR 2008, 795, KG GE 1995, 1205

²⁰ OLG Stuttgart ZMR 2008, 795

²¹ OLG Schleswig RE NJW 1983, 49.

²² Schmid-Stangl, Vor § 549 BGB, Rn. 17.

CHECKLISTE:

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

Problemstellung:

Fraglich ist, wer die Beweislast für die rechtliche Selbständigkeit bei Getrenntvermietung von Wohnung und Garage trägt.

Entscheidung:

Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen.

BGH, Urteil vom 11. März 2014, Az.: VIII ZR 374/13

Problemstellung:

Fraglich ist, unter welchen Voraussetzungen eine Garage teilgekündigt werden kann, wenn zwei getrennte Verträge über Wohnraum und Garage geschlossen wurden.

Entscheidung:

Sind Wohnung und Garage Bestandteil eines einheitlichen Mietverhältnisses, so ist eine Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage unzulässig. Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung dieser Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Das ist im Regelfall dann anzunehmen, wenn Wohnung und Garage auf demselben Grundstück liegen.

BGH NJW 2012, 224

KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de

.....