

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

GESCHÄFTSRAUM- MIETE VERTRAGSGESTALTUNG

**- UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER
COVID-19-PANDEMIE**

MIT ÜBERSICHTEN, BEISPIELEN UND TIPPS

Geschäftsraummiete - Vertragsgestaltung - mit Übersichten, Beispielen, Tipps

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	002
Abkürzungsverzeichnis	004
Einleitung	006
1. Rechtsquellen des Mietrechts und Mietvertragstypen	008
1.1. Rechtsquellen des Mietrechts	008
1.2. Mietvertragstypen	010
1.2.1. Wohnraummietverhältnisse	014
1.2.2. Geschäftsraummietverhältnisse	016
1.2.3. Raummietverhältnisse	017
1.2.4. Grundstücksmietverhältnisse	017
1.2.5. Mischmietverhältnisse	018
1.2.6. Zusammenfassung	021
2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung	022
2.1. Klärung Mieteridentität	023
2.2. Einholung Mieterselbstauskunft	024
2.3. Einholung Mieter Schufa-Auskunft	025
2.4. Einholung Bankauskunft	025
2.5. Einsichtnahme Schuldnerverzeichnis	026
2.6. Sonstige Möglichkeiten	027
2.7. Auswirkungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes	028
2.8. Energieausweis nach GEG	031
2.9. Zusammenfassung	039
3. Form des Mietvertrages	040
3.1. Grundsatz	040
3.2. Schriftform	041
3.3. Formmangel	046
3.4. Schriftformvereinbarungen	047
3.5. Heilung des Schriftformfehlers	048
3.6. Arbeitshilfen bezüglich Schriftform	053
4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag	056
4.1. Risiko Vertragsgestaltung	056
4.1.1. Vertragsgestaltung, Struktur	057
4.1.2. Grundregeln der Vertragsgestaltung	059
4.1.3. Vertragsgestaltung, Gesetze und Regelwerke	060
4.2. Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	061
4.2.1. Unterscheidung Allgemeine Geschäftsbedingungen/Individualabrede	062
4.2.2. Allgemeine Geschäftsbedingungen	063
4.2.3. Individualvereinbarungen	066
4.2.4. Rechtsfolgen unwirksamer AGB	067
4.2.5. Überraschende Klauseln	069
4.2.6. Zusammenfassung	071

5.	Geschäftsraummietvertrag, Beispiele für Inhalte	073
5.1.	Mietvertragsparteien	073
5.2.	Mietsache	076
5.3.	Mietzweck	084
5.4.	Mietzeit, Option, Verlängerung und Ausschluss stillschweigender Verlängerung	085
5.5.	Miete, Fälligkeit, Rechtzeitigkeit, Einzugsermächtigung	090
5.6.	Mietanpassung Staffel- und Indexmietvereinbarung	097
5.7.	Nebenkostenvereinbarung	101
5.8.	Mietsicherheiten	106
5.9.	Schönheitsreparaturklausel	109
5.10.	Instandhaltungs-/Instandsetzungsklausel	113
5.11.	Haftungsbeschränkungsklausel	115
5.12.	Bauliche Veränderungen	117
5.13.	Betriebspflichtklausel	119
5.14.	Konkurrenzschutzklausel	121
5.15.	Nachfolgeklausel	123
5.16.	Bevollmächtigungsklausel	124
5.17.	Schlussbestimmungen	124
5.18.	Checkliste Geschäftsraummietvertrag	125
6.	Zusammenfassung	128

MUSTER: Mietvertrag für Mietverhältnisse über Geschäftsräume 129

Mustertexte

Texte	Betriebskostenverordnung (BetrKV)	139
Texte	Heizkostenverordnung (HeizkostenV)	142
Texte	BGB (§§ 305 – 310 BGB, §§ 535 – 580a BGB)	151
Texte	ZPO (§§ 272, 283a, 760, 885, 885a, 940a ZPO)	176
Texte	Artikel 229 EGBGB - Auszüge -	178
Texte	§ 6 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)	183

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
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
BVerfG	BVerfG
BverfGe	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (amtliche Sammlung)
bzw.	beziehungsweise

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)
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GKG	Gerichtskostengesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz

H

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

I

i.d.F.	in der Fassung
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

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
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

WiStG Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschafts-
strafgesetz)
WM Wertpapiermitteilungen (Zeitschrift)
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

Geschäftsraummiete - Vertragsgestaltung - mit Übersichten, Beispielen, Tipps

Einleitung

Vermieter benötigen auch bei Geschäftsraummietverhältnissen ein mietvertragliches Basiswissen, um keine unangenehmen Überraschungen zu erleben. Dabei kommt dem Mietvertrag entscheidende Bedeutung zu. Die Vertragsgestaltung entscheidet – gerade aus Vermietersicht – wie künftig Rechte und Pflichten zwischen den Parteien geregelt werden. Häufiger Streitpunkt sind im Mietrecht nicht richtig oder unvollständig ausgefüllte Mietverträge bzw. nicht richtig gestaltete Mietverträge.

Vermieter und deren Berater, d. h. Hausverwaltungen und Makler, sollten sich also Zeit bei der Gestaltung des Mietvertrages, aber auch beim Ausfüllen von Formularmietverträgen nehmen.

Eines sollte gleich vorweg gesagt werden: Einen „rechtssicheren“ oder „wasserdichten“ Mietvertrag gibt es nicht, selbst wenn dies immer wieder behauptet werden sollte. Aufgrund der Besonderheiten im Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) können formularvertraglich vereinbarte Klauseln selbst noch Jahre später durch Gerichte für unwirksam erklärt werden, mit der Folge, dass der Inhalt der mietvertraglichen Klausel dann nicht anzuwenden ist und die gesetzliche Regelung gilt. Dies bedeutet, dass selbst im Augenblick wirksame Klauseln später noch unwirksam werden können, da es sich beim Mietvertrag um ein Dauerschuldverhältnis handelt. Die Situation ist insofern nicht vergleichbar mit anderen Verträgen. Man denke in diesem Zusammenhang nur an die Rechtsprechung des BGH zu „Schönheitsreparaturklauseln“, die quasi über Nacht ganze Klauselwerke, die zuvor noch benutzt wurden, unwirksam gemacht haben. Zudem gibt es eine Reihe von Streitfragen, die selbst höchst richterlich noch nicht geklärt sind. Auch hier gibt es „Streitpotential“. Dies bedeutet aber nicht, dass man sich der Situation ergeben muss. Es gilt hier, möglichst rechtssicher zu gestalten und Risiken abzuwägen.

Keinesfalls sollte der Vermieter mit dem guten Glauben handeln, es werde „schon alles gut gehen“.

Viele Vermieter überschätzen ihre Rechte. Im Glauben, als Grundstückseigentümer Herr über das Objekt zu sein, werden viele, spätestens vor Gericht, enttäuscht. Jedem Vermieter soll von Anfang an bewusst sein, dass ein Mieter durch einen Mietvertrag ein starkes Recht erwirbt, das in vielfacher Hinsicht durch das Gesetz zwingend zu Lasten des Vermieters geregelt ist. Es spielt dann sogar keinerlei Rolle, ob man etwas individualvertraglich oder formularmäßig geregelt hat. Das Gesetz möchte unbedingt Mieter, insbesondere den Wohnraummieter, schützen.

Deshalb ist es aus Vermietersicht absolut notwendig, bei der Vertragsgestaltung grundlegende Risiken zu minimieren und einen vernünftigen Mietvertrag zu erstellen. Vorsicht ist geboten bei einer Vielzahl von Verträgen, die suggerieren, besonders gut bzw. ausgewogen zu sein. Zu denken ist hier an den so genannten „Einheitsmietvertrag“, den es gleich in mehreren Varianten von verschiedenen Herausgebern gibt. Dabei ist die Qualität höchst unterschiedlich. Schließlich muss immer darauf geachtet werden, ob man einen vermietetfreundlichen oder einen mieterfreundlichen Vertrag nimmt.

Gleichzeitig gibt und wird es immer wieder neue Rechtsprechung, Gesetzesänderungen oder Situationen geben, wie die COVID-19-Pandemie, die neue Rechtsfragen aufwerfen. Dies erfordert Anpassung der Vertragsgestaltung bzw. Aktualisierung der Verträge, z. B. durch Nachträge.

Zahlreiche Checklisten und Tipps ergänzen den Text und sollen dem Leser als Vermieter praxisnah helfen. Das Werk kann und soll keine anwaltliche Beratung im Einzelfall ersetzen.

Cham, den 20. September 2022, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl
- Fachanwalt für Miet –und Wohnungseigentumsrecht
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

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.

1. Rechtsquellen des Mietrechts und Mietvertragstypen

Die Beschäftigung mit der Vertragsgestaltung bei Geschäftsraum 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 zu erleichtern, insbesondere aber die Möglichkeiten und Grenzen der Vertragsgestaltung aufzuzeigen.

1.1. Rechtsquellen des Mietrechts

Die Vertragsgestaltung 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
Art. 6 Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des	Genehmigungserfordernis und Ordnungswidrigkeitsbewehrung bei	Rechtsverordnung des Bundes i.V.m. Bayerischer Zweckentfrem-

Bezeichnung	Regelungsgehalt	Geltungsgrund
Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (sog. Zweckentfremdungsverordnung)	Zweckentfremdung von Wohnraum	dungsverordnung 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 Kommu-mauer und Grenzabstand von Pflanzen	Landesrecht (Öffnungsklausel Bundesrecht: § 124 EGBGB)
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:	Klagemöglichkeit erst nach Schlichtungsversuch bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis EUR 750,00 ohne vorausgegangenes gerichtliches Mahnverfahren und verschiedenen Nachbarstreitigkeiten	Landesgesetz (Ermächtigung § 15a EGZPO)
<ul style="list-style-type: none"> - 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 		

Bezeichnung	Regelungsgehalt	Geltungsgrund
(GVBl. 2001, 174; 2005, 726), - Schleswig-Holstein SHLSchliG (GVOBl. 2001, 361; 2005, 538).		

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.

Dabei ist der Mietvertrag von verwandten Rechtsverhältnissen wie Pacht und Leihe, abzugrenzen.

¹ siehe dazu *Stangl*, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 10 ff.

Abgrenzung Miete – Pacht

Nach § 581 Abs. 2 BGB sind auf die Pacht mit Ausnahme der Landpacht die Vorschriften über die Miete grundsätzlich entsprechend anzuwenden. Der Hauptunterschied zwischen Miete und Pacht besteht darin, dass der Pächter nicht nur zum Gebrauch der Sache berechtigt ist, sondern darüber hinaus die Befugnis hat, aus der Sache selbst einen Ertrag zu erzielen. Das Abgrenzungsproblem tritt besonders bei der Geschäftsraummiete auf, bei der es indirekt auch um Gewinnerzielung beim Mieter geht. Die Abgrenzung hat praktische Bedeutung, weil trotz der Ähnlichkeit der Vertragstypen Miete und Pacht Unterschiede bestehen, die Folgen für den Regelungsbedarf für Vermieter bzw. Verpächter haben. Wichtige Unterschiede im Gesetz zwischen Miete und Pacht sind:

UNTERSCHIEDE:

- Pächter trifft die Unterhaltungspflicht für das überlassene Inventar; § 582 Abs. 1 BGB
- Pachtverträge sind trotz gesetzlich gleicher 1/2 jährlicher Kündigungsfrist nur zum Ende des Pachtjahres kündbar; Geschäftsraummietverträge zum Ende eines jeden 1/4 Jahres; § 584 Abs. 1 BGB
- Bei Erlaubnisverweigerung zur Unterverpachtung hat der Pächter kein Kündigungsrecht; § 584a Abs. 1 BGB
- Beim Tod des Pächters sind nur dessen Erben zur außerordentlichen Kündigung berechtigt; § 584a Abs. 22 BGB
- Bei verspäteter Rückgabe der Pachtsache seitens des Pächters hängt die Höhe der Entschädigung, nicht nur von der Dauer der Vorenthaltung, sondern auch von der Nutzung ab; § 584b BGB

Das Abgrenzungskriterium zwischen Pacht und Miete, insbesondere der Geschäftsraummiete, sind Leistungen, die zusätzlich zur Verfügungstellung der Räumlichkeit erbracht werden und geeignet sind, das Geschäft dauerhaft zu fördern².

Beispiel:

Entgeltliche Überlassung von eingerichteten Hotels, Gaststätten, Werkstätten etc.

Entscheidend für die Annahme eines Pachtvertrages ist, ob die überlassenen Räumlichkeiten mit Einrichtung ausgestattet sind, die eine Gewinnerzielung ermöglichen. Der BGH lässt sogar bereits den Nachweis einer günstigen Bezugsquelle für Inventar oder die Bereitstellung eines Kredits zur Anschaffung genügen³.

CHECKLISTE:

- Überlassung von Inventar zur Gewinnerzielung = Pachtvertrag
- Beitrag zum Erwerb des Inventars = Pachtvertrag

² BGH WuM 1991, 1480

³ BGH WuM 1991, 1480

Abgrenzung Miete – Leihe

Von der Vermietung und Verpachtung ist die Leihe zu unterscheiden, die im Wesentlichen durch die Unentgeltlichkeit der Nutzung durch den Entleiher gekennzeichnet ist; § 598 BGB. Wichtige Unterschiede im Gesetz zwischen Miete und Leihe sind:

UNTERSCHIEDE:

- Verleiher hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten; § 599 BGB
- Entleiher hat die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung der Leihsache zu tragen; § 601 BGB
- Fehlt eine Regelung für die Dauer der Leihe und ergibt sich dieses auch nicht aus dem Zweck, so kann der Verleiher die Sache jederzeit zurückfordern; § 604 Abs. 3 BGB.
- Der Verleiher kann die Leihe kündigen, wenn er die verliehene Sache selbst benötigt, der Entleiher einen vertragswidrigen Gebrauch von der Sache macht oder der Entleiher stirbt; § 605 BGB.

Abgrenzungskriterium zwischen Miete und Leihe ist die Unentgeltlichkeit. Entgelt ist nicht gleichzusetzen mit Geld. Entgelt ist jede Gegenleistung, die der Mieter zu erbringen hat. Miete liegt auch dann vor, wenn der Mieter das Entgelt für die Überlassung der Sache in Form von Dienstleistungen, Werkleistungen oder Warenlieferungen zu erbringen hat. Auf die Höhe des Entgelts kommt es nicht an. Auf die Bezeichnung, d.h. „Miete“ oder „Leihe“ darf nicht abgestellt werden, zumal umgangssprachlich häufig von „Ausleihen“ gesprochen wird, obwohl tatsächlich rechtlich ein „Mieter“ vorliegt. Im täglichen Leben werden häufig Gegenstände, z.B. Maschinen, gegen eine „Leihgebühr ausgeliehen“. Rechtlich handelt es sich aber um eine Miete.

Beispiel:

Es wird zwischen den Parteien vereinbart, dass für die Überlassung der Räumlichkeiten lediglich die Betriebskosten zu tragen sind. Miete oder Leihe?
Es liegt ein Mietverhältnis vor, da eine Gegenleistung vorliegt, auf die Höhe kommt es nicht an.

CHECKLISTE:

Entgeltlichkeit der Gegenleistung in jeglicher Form = Mietvertrag

Abgrenzung Mietvertragstypen

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 Klassifizierungen⁴:

⁴ KK-MietR-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 wesentliches 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
Raummieter	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 Grundstücksmietete, abzugrenzen. Danach wird auf die Mischmietverhältnisse 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**⁵. 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-Schreibetätigkeiten, etc. Die Grenzen sind insoweit fließend. Solange sich diese Tätigkeit auf ein Arbeitszimmer innerhalb der Wohnung beschränkt und keine Außenwirkung oder zu einer verstärkten 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 unbeachtlich⁶. 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.

⁵ KK-MietR-*Stangl*, Vor § 549 BGB, Rn. 14.

⁶ 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 Nutzungszwecks⁷. 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 Wohnraummietvertrag⁸.

HINWEIS:

Die Anmietung von Wohnungen durch die BRD zur Unterbringung von Angehörigen der **Stationierungsstreitkräfte** 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.

⁷ KK-MietR-*Stangl*, Vor § 549 BGB, Rn. 15.

⁸ 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 Dachfläche⁹. 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.

⁹ OLG München NJW 1972, 1995, Staudinger/Emmerich, § 578 BGB Rn. 3.

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 wollen¹⁰. 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 Unterscheidung hat praktische Konsequenzen:

- Gerichtsstand ist bei Wohn- und Geschäftsraummiete unterschiedlich,
- Geltung unterschiedlicher Kündigungsfristen,
- Ausschlussfrist für Betriebskostennachforderungen,
- Keine einseitige Mieterhöhungsmöglichkeit bei Geschäftsraummiete,
- Sozialklausel bei Kündigung, usw.

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.

¹⁰ KK-MietR-*Stangl*, Vor § 549 BGB, Rn. 17.

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 haben¹¹ 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 haben¹².

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 hat¹³. Getrennte Mietverhältnisse werden angenommen, wenn Wohnung u Garage auf verschiedenen Grundstücken gelegen sind¹⁴. 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 Vertragslaufzeiten¹⁵ oder Kündigungsbedingungen¹⁶ vereinbart haben. Die in Formularymietverträgen häufige bloße Angabe unterschiedlicher Mieten für die Wohnräume u die Garage genügen nicht für eine rechtliche Selbständigkeit¹⁷. Strittig ist, ob eine Formularyklausel im Mietvertrag wirksam ist, wonach bezüglich der Garage ein „selbständiges und unabhängiges Mietverhältnis“ begründet werden soll¹⁸. 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.

¹¹ BGHZ 89, 43.

¹² KK-MietR-*Stangl*, Vor § 549 BGB, Rn. 17.

¹³ OLG Karlsruhe RE NJW 1983, 1499.

¹⁴ BayObLG WuM 1991, 78.

¹⁵ LG Berlin ZMR 1987, 18.

¹⁶ LG Stuttgart WuM 1987, 379.

¹⁷ LG Baden-Baden WuM 1991, 34.

¹⁸ so AG Frankfurt WuM 1986, 254, unwirksam: LG Baden-Baden WuM 1991, 34.

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 steht¹⁹. 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**“, hat²⁰. 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 ist²¹.

Das Bestreiten des Lebensunterhalts durch eine freiberufliche oder gewerbliche Nutzung stellt kein sachgerechtes Kriterium für die Bestimmung des überwiegenden Nutzungszwecks dar. Es besteht kein allgemeiner Erfahrungssatz darin, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage Vorrang vor der Wohnnutzung hat²².

Bei der Gleichwertigkeit von Wohn- und Geschäftszwecken ist im Zweifel Wohnraummiete anzunehmen²³.

CHECKLISTE:

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

¹⁹ BGH ZMR 1986, 278.

²⁰ BGH, Urteil vom 09.07.2014, Az.: VIII ZR 376/13; BGH ZMR 1986, 278.

²¹ OLG Schleswig RE NJW 1983, 49.

²² BGH, Urteil vom 09.07.2014, Az.: VIII ZR 376/13

²³ BGH, Urteil vom 09.07.2014. Az.: VIII ZR 376/13; KK-MietR-*Stangl*, Vor § 549 BGB, Rn. 17.