

**KANZLEI AM STEINMARKT**

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

# Wohnraummiete Vertragsgestaltung

- Mit Übersichten, Beispielen und Mustervertrag -

Dr. Andreas Stangl

**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](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de) • [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)



## Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

### **Kontakt:**

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)

---

## **1. Begründung des Mietverhältnisses**

---

### **1.1. Vertragstypen**

---

### **1.2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung**

---

### **1.3. Form des Mietvertrages**

---

### **1.4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag**

---

## **2. Checkliste Wohnraummietvertrag**

---

## **3. Zusammenfassung**

---

# Einleitung

# Einleitung

Vertragsgestaltung ist aus Vermietersicht notwendig, da das Mietrecht ein Mieterschutzrecht ist.

- Gestaltungsbedarf liegt auf Vermieterseite
- es gibt keine „rechtssicheren“ oder „wasserdichten“ Mietverträge
- es gibt vermieterefreundliche Verträge
- Vorsicht vor dem „Einheitsmietvertrag“

# Einleitung

## Einleitung

Die Kenntnis der aktuellen Rechtsprechung im Mietrecht hat zunehmende Bedeutung, aufgrund zahlreicher Gesetzesänderungen:

- „Mietrechtsreform“ 01.09.2001
- „Schuldrechtsreform“ 01.01.2002
- „Schadensersatzreform“ 01.08.2003
- „Betriebskostenverordnung“ 01.01.2004
- „Heizkostenverordnung“ 01.01.2009
- „Mietrechtsänderungsgesetz“ 01.05.2013
- „Mietpreisbremse“ 01.06.2015
- „Mietrechtsanpassungsgesetz“ 01.01.2019
- „Verlängerung Betrachtungszeitraum  
ortsübliche Vergleichsmiete“ 01.01.2020
- „Eilgesetz zur Corona-Krise“ 27.03.2020
- „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“ 01.11.2020
- „WEG-Reform“ 01.12.2020
- „Anpassung pandemiebedingter Vorschriften“ 31.12.2020
- „Änderungen Mietrecht TKG Novelle“ 01.12.2021
- „Änderung Heizkostenverordnung“ 01.12.2021
- „Mietspiegelreformgesetz MsRG“ 01.07.2022
- „CO2KostAufG“ 01.01.2023
- „Gebäudeenergiegesetz GEG 2023“ 01.01.2023

Was wird die neue Bundesregierung ändern? Ukraine-Krieg, Klimaschutz & günstiges Wohnen werden zu weiteren Änderungen führen.

## **1. Begründung des Mietverhältnisses**

### **1.1. Vertragstypen**

---

### **1.2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung**

---

### **1.3. Form des Mietvertrages**

---

### **1.4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag**

---

## **2. Checkliste Wohnraummietvertrag**

---

## **3. Zusammenfassung**

---

# Begründung des Mietverhältnisses

# Begründung des Mietverhältnisses

Die inhaltliche Gestaltung des Mietvertrages ist sowohl bei der Wohnraummiete als auch der Geschäftsraummiete einer der wichtigsten Punkte, den der Vermieter zu beachten hat. In der Praxis wird der Vertragsgestaltung seitens der Vertragsparteien leider zu wenig Bedeutung beigemessen, was sich später oft als großer Fehler erweist.

# Begründung des Mietverhältnisses

Viele auf dem Markt erhältliche Mietverträge tragen die etwas irreführende Bezeichnung „Einheitsmietvertrag“. Irreführend deswegen, weil der Eindruck erweckt wird, dass diese Vordrucke eine Art „DIN-Mietvertrag“ seien. Dies ist unrichtig. Auch ein „Einheitsmietvertrag“ ist ein ganz normaler Formularvertrag.

---

## 1. Begründung des Mietverhältnisses

### 1.1. Vertragstypen

### 1.2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung

---

### 1.3. Form des Mietvertrages

---

### 1.4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag

---

## 2. Checkliste Wohnraummietvertrag

---

## 3. Zusammenfassung

---

# Vertragstypen

# Begründung des Mietverhältnisses

Übersicht Arten von Mietverträgen			
Mietvertragstypen	Mietgegenstand	Nutzungszweck	Normen
<b>Wohnraummiete</b>	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentliches Bestandteil eines Grundstücks.	Wohnzweck: Befriedigung der Wohnbedürfnisse maßgeblich ist Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung. Überlassung von Räumen zur Weitervermietung / Überlassung an Dritte: keine Wohnraummiete	§§ 535 – 548 BGB §§ 549 – 577a BGB
<b>Geschäftsraummiete</b>	Raum: wie oben	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
<b>Raummiete</b>	Raum: wie oben	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
<b>Grundstücksmiete</b>	Grundstück: Abgrenzbarer Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer bestimmten Lagenummer eingetragen ist		§§ 535 – 548 BGB § 578 Abs. 1 BGB § 579 Abs. 1 BGB § 580 BGB § 580a Abs. 1 u. 4 BGB
<b>Mischmietverhältnis</b>	Raum: wie oben	Verschiedene Nutzungszwecke, wobei maßgeblich die Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung ist	Falls trennbar vermietet, gelten die jeweiligen Vorschriften. Falls nicht trennbar vermietet, Anwendung der Vorschriften der überwiegenden Nutzungsart.

## Vertragstypen | Bedeutung der Abgrenzung

Es ist bereits eine entscheidende Weichenstellung in der Vertragsgestaltung für den Vermieter, ob ein Wohnraummietverhältnis oder ein Geschäftsräummietverhältnis vorliegt.

### **MERKE:**

Dem Vermieter verbleibt bei der Geschäftsräummieta ein weit größerer Gestaltungsspielraum als bei der Wohnraummiete.

## Entscheidung: „Miete oder doch Leihe?“

### Miete oder doch Leihe?

1. Miete i.S.d. § 535 Abs. 2 BGB kann jede geldwerte Leistung sein, z. B. auch die Übernahme von Lasten.
2. Eine Vereinbarung kann auch dann ein Mietverhältnis darstellen, wenn beide Parteien übereinstimmend davon ausgehen, kein Mietverhältnis abgeschlossen zu haben.

Mutter und Tochter vereinbaren gemeinsam die Aufstockung des Elternhauses. Die neu geschaffene Wohnung soll demnach von der Tochter genutzt werden, im Gegenzug versichert die Tochter, sich an den für die Umbaumaßnahmen erforderlichen Darlehen zu beteiligen und die Instandsetzungen und Betriebskosten des gesamten Gebäudes hälftig zu tragen. Nachdem die Darlehen getilgt sind und die Tochter daher keine weiteren Darlehensraten mehr zu tragen hat, fordert die Mutter die Zahlung einer Nutzungsentschädigung und schließlich im Rahmen einer Räumungsklage den Auszug. ...

## Entscheidung: „Miete oder doch Leihe?“

### Miete oder doch Leihe?

#### *Fortsetzung:*

Demnach ist bei Gebrauchsüberlassungen stets zu prüfen, welchen Rechtscharakter die Überlassung hat. Denkbar sind: Mietvertrag nach § 535 BGB, Leihe nach § 598 BGB, Sonstige Vereinbarung nach § 241 BGB und reines Gefälligkeitsverhältnis. Die Einschätzung ist ersichtlich wesentlich für einen etwaigen Kündigungsschutz des Bewohners. Das OLG betont, dass es nicht auf die subjektive Einschätzung der Parteien ankommt, sondern auf die **objektive rechtliche Bewertung** der Vereinbarung. Daher kann ein Mietverhältnis auch dann angenommen werden, wenn beide Parteien ein solches bestreiten. Entscheidend für die Abgrenzung zwischen Leihe und Miete ist, ob der Gebrauchsüberlassung eine **zumindest geldwerte Gegenleistung** gegenübersteht, die nicht zwingend monatlich zu erbringen ist, sondern auch in einer **Einmalleistung** bestehen kann. Diese Gegenleistung ist hier nicht nur in der (früheren) **Übernahme der Darlehensraten**, sondern auch in der Vereinbarung zu sehen, sich an der **Hälfte der Instandsetzungs- sowie Betriebskosten** der gesamten Immobilie **zu beteiligen**.

OLG Brandenburg, Urteil vom 29.03.2022 – 3 U 79/21

# Begründung des Mietverhältnisses

## Vertragstypen | Kriterien der Abgrenzung

Fraglich ist die Abgrenzung Wohnraum von Gewerberaummiete.

- a) Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Geht der Zweck des Vertrages dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten – auch zu Wohnzwecken – überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-) Mietverhältnis nicht anwendbar.
- b) Zur konkludenten Vereinbarung von Regelungen des Wohnraummietrechts bei Mietverhältnissen über Räume, die nach dem insoweit maßgeblichen vertraglichen Nutzungszweck nicht als Wohnraum vermietet sind.

BGH, Urteil vom 13. Januar 2021, Az.: VIII ZR 66/19

## Vertragstypen | Kriterien der Abgrenzung

### **MERKE:**

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der im Mietvertrag vereinbarte Zweck, nicht die tatsächliche Nutzung.

## Vertragstypen | Abgrenzung bei teilgeschäftlicher Nutzung

Besondere Probleme treten bei den Mischmietverhältnissen auf, also dann, wenn gleichzeitig Wohnräume und Geschäftsräume überlassen werden. Fraglich ist dabei stets, ob das Mietverhältnis insgesamt nach Wohnraum- oder Geschäftsraummietrecht zu beurteilen ist.

Besondere Abgrenzungsprobleme ergeben sich bei einer Kombination Vermietung Wohnung und Garage/Stellplatz.

# Begründung des Mietverhältnisses

## Vertragstypen | Abgrenzung bei teilgeschäftlicher Nutzung

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

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 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