

## Rundschreiben 01/2016

### Thema: Mischmietverhältnisse / Mietrecht

#### 1. Einleitung

Mischmietverhältnisse kommen häufiger vor, als man denkt. Die Parteien sind sich nicht bewusst, dass damit auch rechtliche Probleme verbunden sein können. Im Wohnraummietrecht kommen derartige Fälle häufiger vor im Zusammenhang mit der Anmietung einer Wohnung und Garage bzw. bei Erlaubnis einer geschäftlichen Nutzung innerhalb des Wohnraums. In der Geschäftsraummieta sind derartige Mischmietverhältnisse beispielsweise im Gaststättenbereich anzutreffen, wenn der Pächter gleichzeitig die Gaststätte und die benachbarte Wohnung anmietet. Nachfolgend wird der Begriff des Mischmietverhältnisses näher erläutert, Kriterien zur Beurteilung, ob ein einheitliches Mietverhältnis oder ein getrenntes Mietverhältnis vorliegt. Schließlich ist darzustellen, welches Recht gilt, wenn tatsächlich ein einheitliches Mietverhältnis, also ein Mischmietverhältnis angenommen wird. Im Einzelnen:

#### 2. 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 wollen<sup>1</sup>. 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 Geschäftsraummieta

<sup>1</sup> KK-MietR-Stangl, Vor § 549 BGB, Rn. 17.

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 Geschäftsraummieta unterschiedlich,
- Geltung unterschiedlicher Kündigungsfristen,
- Ausschlussfrist für Betriebskostennachforderungen,
- Keine einseitige Mieterhöhungsmöglichkeit bei Geschäftsraummieta,
- 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.

### 3. Beurteilung der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses

Entscheidend für die Frage, ob verschiedene Nutzungszwecke zu einem einheitlichen Mietverhältnis zusammengefasst worden sind, ist zunächst der **Wille der Vertragsparteien**. Im Wege der Vertragsauslegung ist der maßgebliche Wille zu ermitteln. Eine Einheitlichkeit des Mietverhältnisses liegt meist dann vor, wenn die Vertragsparteien einen einheitlichen, schriftlichen Mietvertrag über alle Mietobjekte abgeschlossen haben<sup>2</sup> 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 haben<sup>3</sup>.

Diese Frage der Einheitlichkeit begegnet in der Praxis häufig bei der Vermietung von Wohnungen zusammen mit einer **Garage**. Selbst wenn der Mieter einer Wohnung später nach einigen Jahren eine Garage hinzumietet, wird angenommen, dass sich der ursprüngliche Wohnungsmietvertrag um eine Garage erweitert hat<sup>4</sup>. Getrennte Mietverhältnisse werden angenommen, wenn Wohnung u Garage auf verschiedenen Grundstücken gelegen sind<sup>5</sup>. Weitere Indizien sind, ob die Vertragsparteien ein Vertragsformular oder mehrere Vertragsformulare genutzt haben. Die Benutzung eines einzigen Formulars spricht für eine rechtliche Einheit. Dabei darf aber auch die Vertragsgestaltung nicht außer Acht gelassen werden, so etwa, wenn die Parteien unterschiedliche Vertragslaufzeiten<sup>6</sup> oder Kündigungsbedingungen<sup>7</sup> vereinbart haben. Die in Formularmietverträgen häufige bloße

<sup>2</sup> BGHZ 89, 43.

<sup>3</sup> KK-MietR-*Stangl*, Vor § 549 BGB, Rn. 17.

<sup>4</sup> OLG Karlsruhe RE NJW 1983, 1499.

<sup>5</sup> BayObLG WuM 1991, 78.

<sup>6</sup> LG Berlin ZMR 1987, 18.

<sup>7</sup> LG Stuttgart WuM 1987, 379.

Angabe unterschiedlicher Mieten für die Wohnräume u die Garage genügen nicht für eine rechtliche Selbständigkeit<sup>8</sup>. Strittig ist, ob eine Formulklausel im Mietvertrag wirksam ist, wonach bezüglich der Garage ein „selbständiges und unabhängiges Mietverhältnis“ begründet werden soll<sup>9</sup>. Bei der Vertragsgestaltung in einem Formularymietvertrag ist für die Parteien Vorsicht geboten, falls unterschiedliche Mietvertragstypen begründet werden sollen. Bedenken bestehen gegen derartige Formulklauseln 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.

#### 4. 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 steht<sup>10</sup>. Grenzen sind der Vertragsgestaltung gesetzt, wenn ein Umgehungstatbestand vorliegt, beispielsweise wenn bei Gleichwertigkeit oder gar Überwiegen der Wohnraumnutzung das gesamte Mischmietverhältnis der Geschäftsraummiete unter Umgehung der Schutzvorschriften für Wohnraum unterworfen sein soll.

Bei fehlender ausdrücklicher Vereinbarung kommt es bei Mischmietverhältnissen entscheidend darauf an, in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen **Schwerpunkt**, sog. „**Schwerpunkt- oder Übergewichtstheorie**“, hat<sup>11</sup>. Maßgeblich ist dabei das Übergewicht des einen oder des anderen Nutzungszwecks. Ergibt dies kein eindeutiges Ergebnis kann auf den Mietwert der verschiedenen Vertragszwecke abgestellt werden. Weiteres Indiz kann z.B. sein, wie das Verhältnis der Wohnfläche zur Geschäftsfläche ist<sup>12</sup>.

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 hat<sup>13</sup>.

Bei der Gleichwertigkeit von Wohn- und Geschäftszwecken ist im Zweifel Wohnraummiete anzunehmen<sup>14</sup>.

<sup>8</sup> LG Baden-Baden WuM 1991, 34.

<sup>9</sup> so AG Frankfurt WuM 1986, 254, unwirksam: LG Baden-Baden WuM 1991, 34.

<sup>10</sup> BGH ZMR 1986, 278.

<sup>11</sup> BGH, Urteil vom 09.07.2014, Az.: VIII ZR 376/13; BGH ZMR 1986, 278.

<sup>12</sup> OLG Schleswig RE NJW 1983, 49.

<sup>13</sup> BGH, Urteil vom 09.07.2014, Az.: VIII ZR 376/13

<sup>14</sup> BGH, Urteil vom 09.07.2014. Az.: VIII ZR 376/13; KK-MietR-*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

**5. Zusammenfassung**

Mischmietverhältnisse sind unproblematisch, solange man Kenntnis hat, dass eine derartige Konstellation vorliegt. Im Rahmen der Vertragsgestaltung kann dies in gewissen Grenzen gesteuert werden. Fatal ist es, wenn man unbewusst nur ein Formular heranzieht und versucht, den verschiedenen Mietzwecken gerecht zu werden. Es empfiehlt sich, entweder getrennte Verträge zu fertigen oder einen klaren Schwerpunkt zu bilden, damit es nachher nicht zu überraschenden, wirtschaftlich nachteiligen Ergebnissen kommt.