

Grundsatzurteil zur rechtlichen Einordnung und Kündigung von Mischmietverhältnissen: nach Wohnraummietrecht oder Gewerberaummietrecht?

BGH, Urteil vom 9. Juli 2014 – VIII ZR 376/13¹

Mit einem Grundsatzurteil vom 9. Juli 2014 hat der BGH endlich Klarheit geschaffen für die Beantwortung der Frage, nach welchen Kriterien ein *einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und gewerblich oder freiberuflich genutzte Räume* (sog. Mischmietverhältnis) rechtlich einzuordnen ist. Das Urteil ist auch deshalb bemerkenswert, weil der BGH in einem zentralen Punkt seine frühere Rechtsprechung korrigiert.

Der Fall:

Es geht um das Mietverhältnis für ein in Berlin gelegenes mehrstöckiges Haus, das die Mieter teilweise zu Wohnzwecken und teilweise – die Räume im Erdgeschoss – zum Betrieb einer Hypnosepraxis nutzen. Für den Mietvertrag verwendeten die Parteien ein auf Wohnraummietverhältnisse zugeschnittenes Formular mit der Überschrift „Vertrag für die Vermietung eines Hauses“. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, die „Nettokaltmiete“ war mit 1.750 € vereinbart. Nach einer in § 19 Ziffer 3 des Vertrages handschriftlich eingefügten Vereinbarung war den Mietern die Einrichtung einer Hypnosepraxis in den Räumen des Erdgeschosses gestattet. Eine maschinenschriftliche Anlage zum Mietvertrag enthielt außerdem u.a. den Satz „Die Mieter nutzen die Räume im Erdgeschoss des Hauses für ihre freiberufliche Tätigkeit im Rahmen einer Hypnosepraxis.“

Im Juli 2009 kündigten die Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs; dennoch wurde das Mietverhältnis – offenbar einvernehmlich – zunächst fortgesetzt, bis die Vermieter es im Februar 2012 mit Wirkung zum 30. September 2012 erneut kündigten, diesmal allerdings ohne sich auf Eigenbedarf zu berufen. Die Mieter wiesen die Kündigung zurück. Daraufhin erhoben die Vermieter beim *Landgericht* Räumungsklage, die sie damit begründeten, es handele sich um eine Gewerberaummietverhältnis, weil die Mieter ihren Lebensunterhalt vollständig durch den Betrieb der Hypnosepraxis verdienten – ein Argument, das auf der bisherigen Rechtsprechung des BGH beruhe. Nach Auffassung der Mieter handelt es sich jedoch um ein Wohnraummietverhältnis. Ebenso hatte es auch das Landgericht gesehen und die Klage deshalb wegen der ausschließlichen sachlichen Zuständigkeit des Amtsgerichts als unzulässig abgewiesen. Auf die Berufung der Vermieter hat das *Kammergericht*² der Räumungsklage stattgegeben; dabei ist es von einem Gewerberaummietverhältnis ausgegangen, weil nach dem Willen der Parteien der gewerbliche bzw. freiberufliche Vertragszweck überwiege, was in dem Urteil eingehend begründet wird. Die Revision hat es nicht zugelassen.

¹ WuM 2014, 538 = DWW 2014, 254 = NZM 2014, 626 = Grundeigentum 2014, 1129 = NJW 2014, 2864. Die Entscheidung ist zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung (BGHZ) vorgesehen.

² Vorsorglicher Hinweis für Nichtjuristen: Das Kammergericht ist das Berliner Oberlandesgericht.

Die Entscheidung:

Der BGH hat – nach der Nichtzulassungsbeschwerde der Mieter – die Revision zugelassen und sodann das Urteil des Kammergerichts aufgehoben und das Verfahren an das zuständige Amtsgericht verwiesen, weil das Mietverhältnis nach Wohnraummietrecht zu beurteilen ist. Begründet hat er seine Entscheidung mit drei klaren und überzeugenden Aussagen:

1) *Einheitliche rechtliche Beurteilung als Wohn- oder Gewerberaummietverhältnis*

Ein sog. Mischmietverhältnis ist in rechtlicher Hinsicht *einheitlich zu beurteilen* und *zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume*, lies: als Gewerberaummietverhältnis einzustufen, weil diese Mietverhältnisse im Gesetz teilweise unterschiedlich geregelt und sind, und zwar nicht nur im materiellen Mietrecht des BGB, sondern auch im Prozessrecht mit der speziellen Zuständigkeit für Wohnraummietverhältnisse einerseits (zwingende sachliche und örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts) und für Gewerberaummietverhältnisse andererseits (zwingende örtliche Zuständigkeit nach der Lage der Räume [§ 29a Abs. 1 ZPO], sachliche Zuständigkeit abhängig von der Höhe des Streitwerts) Gesetzliche Sondervorschriften für Mischmietverhältnisse fehlen. Eine Aufspaltung eines Mischmietverhältnisses in seine verschiedenen Bestandteile mit gesonderter rechtlicher Bewertung der unterschiedlichen Nutzungszwecke würde der von den Parteien gewollten rechtlichen Einheit des Vertrages zuwiderlaufen.

Ausschlaggebend für die rechtliche Einordnung ist nicht die Eignung der Räume zur Wohnnutzung, sondern der *vereinbarte Nutzungszweck*. Auch dieser Gesichtspunkt hat wiederum eine zweifache Bedeutung, und zwar *sowohl für die materiell-rechtliche Prüfung*, d.h. für die Begründetheit einer Klage, *als auch für die sachliche Zuständigkeit* (Amtsgericht oder Landgericht) – wobei es für die Zuständigkeit allein auf die Begründung des mit der Klage geltend gemachten Anspruchs ankommt und nicht darauf, ob die entsprechenden Tatsachen unstrittig oder bestritten sind.

2) *Rechtliche Einordnung als Wohn- oder Gewerberaummietverhältnis nach der überwiegenderen Nutzungsart*

Für die rechtliche Einordnung eines Mischmietverhältnisses ist nach ganz h.M. entscheidend, welche Nutzungsart überwiegt. Davon ist auch bereits das Kammergericht ausgegangen und hat deshalb zu Recht darauf abgestellt, dass die sachliche Zuständigkeit (Amts- oder Landgericht als Eingangsinstanz) und die Begründetheit der Räumungsklage (also die Wirksamkeit der vorausgegangenen Kündigung) davon abhängen, ob nach dem Mietvertrag die Wohnnutzung oder die freiberufliche Nutzung (Betrieb einer Hypnosepraxis) den Schwerpunkt des Vertragsverhältnisses bildet.

3) Der „Knackpunkt“: Die Feststellung des überwiegenden Nutzungszwecks; die maßgebenden Kriterien, und: im Zweifel gilt Wohnraummietrecht.

Die Feststellung, welcher Vertragszweck im konkreten Fall im Vordergrund steht, kann schwierig sein. Auszugehen ist jedenfalls von den übereinstimmenden Vorstellungen der Vertragsparteien, die durch Auslegung des Mietvertrages zu ermitteln sind (§§ 133, 157 BGB). Dabei kann – oder muss – der Richter u.U. auf Indizien zurückgreifen. Feste Regeln lassen sich nicht aufstellen. Insbesondere – und das ist neu – lässt der Umstand, dass der Mieter durch die geplante bzw. ausgeübte gewerbliche/freiberufliche Tätigkeit seinen Lebensunterhalt bestreitet, keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummiete liegenden Vertragsschwerpunkt zu. Davon ist allerdings das Kammergericht ausgegangen, und es konnte sich insoweit auf die bisherige Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH stützen, der genau dieses Argument bei der in einem Wohnhaus betriebenen Anwaltskanzlei als entscheidend angesehen hatte.³ Daran hält der Senat in der neuen Entscheidung jedoch ausdrücklich nicht mehr fest.

Einen allgemeinen Erfahrungssatz, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage Vorrang vor der Wohnnutzung hat – oder umgekehrt: im Allgemeinen Vorrang der Wohnnutzung –, *erkennt der BGH nicht an*. Danach bleibt, wenn eine ausdrückliche Klarstellung im Vertrag fehlt, zunächst nur der *Rückgriff auf Indizien*; dafür können beispielsweise in Betracht kommen:

- *die Verwendung eines bestimmten Vertragsformulars (für Wohn- oder Gewerberaummiete),*
- *die Überschrift oder die Bezeichnung des Mietverhältnisses in der Überschrift,*
- *der Aufbau der vertraglichen Regelungen – im Formular oder als Anhang,*
- *das Verhältnis der für die einzelnen Nutzungszwecke bestimmten Flächen,*
- *ggf. das Verhältnis der gesondert ausgewiesenen Mietanteile zur Gesamtmiete,*
- *die baulichen Gegebenheiten,*
- *das Verhalten der Parteien oder sonstige Umstände vor oder nach Vertragsschluss.*

Der BGH verkennt jedoch nicht, dass auch all diese „Hilfsmittel“ im Einzelfall u.U. keine zuverlässige Bewertung ermöglichen und *Zweifel verbleiben*. Dann – und das ist für die Praxis vielleicht der entscheidende Aspekt dieses Grundsatzurteils – *ist von der Geltung des Wohnraummietrechts auszugehen*; denn sonst würden die zum Schutz des Wohnraummieters bestehenden zwingenden Sonderregelungen, insbesondere also die Einschränkungen des Kündigungsrechts des Vermieters (§§ 573, 543, 569 BGB) unterlaufen.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass der BGH (über das rechtlich Notwendige hinaus) seine Begründung mit dem Hinweis auf die *Einordnung des Mischmietverhältnisses*

³ Urteil vom 16. April 1986 – VIII ZR 60/85, Grundeigentum 1986, 687 = ZMR 1986, 278 = NJW-RR 1986, 877 = WuM 1986, 274

als Wohnraummietverhältnis abschließt, wenn nach Ausschöpfung aller Indizien Zweifel verbleiben – für die Praxis sicher eine wichtige und hilfreiche Aussage.

4) Die Lösung des Falles

Nach diesen Maßstäben gelangt der BGH, anders als das Kammergericht, zu dem Ergebnis, dass der *Schwerpunkt der Nutzung in diesem Fall auf der Wohnnutzung* liegt. Dafür sprechen – wenn auch teilweise nur unterstützend –

- *der Umstand, dass die Parteien ein („neutrales“) Formular für die Vermietung eines Hauses und nicht ein solches für Gewerberaummiete verwendet haben,*
- *daneben – und vor allem – der Inhalt des Vertrages, dessen Bedingungen typischerweise auf Wohnraummietverhältnisse zugeschnitten sind;*
- *die Erwähnung des Betriebs einer Hypnosepraxis erscheint bei einer Gesamtbetrachtung des Vertrages äußerlich und inhaltlich eher untergeordnet.*
- *Die Miete ist einheitlich festgesetzt, ein Aufschlag für die berufliche Nutzung ist nicht ausgewiesen, ebenso fehlt eine Regelung über die Umsatzsteuerpflicht.*
- *Die Kautions ist – „wohnraumtypisch“ (§ 551 BGB) – mit drei Monatsmieten bemessen, eine Kleinreparaturregelung ist vorhanden.*
- *Die auf die beiden Nutzungsarten entfallenden Flächen sind gleich groß (wobei allein auf die Verhältnisse bei Vertragsschluss und nicht auf die von den Vermietern behaupteten nachträglichen Änderungen abzustellen ist.)*

Dafür, dass die Vermieter selbst das Mietverhältnis zunächst als Wohnraummiete angesehen haben, spricht schließlich auch die Begründung der ersten Kündigung vom Juli 2009 mit Eigenbedarf, wiederum eine spezifisch wohnraummietrechtliche Regelung (§ 573 Abs.2 Nr.2 BGB).

Nach alledem ist dieses Mischmietverhältnis als *Wohnraummiete* zu behandelnden. Das Verfahren war deshalb an das für die Entscheidung Mietverhältnisses örtlich und sachlich ausschließlich zuständige Amtsgericht W. in Berlin zu verweisen.

Auswirkungen für die Praxis/Empfehlung:

Für die Praxis und für die Einheitlichkeit der Rechtsprechung ist das Urteil zweifellos von erheblichem Wert. Die Parteien hätten aber wohl eher auf diesen unfreiwilligen Beitrag zur Rechtsentwicklung verzichtet, was bei gründlicher Vorbereitung durchaus auch möglich gewesen wäre. Für die Praxis – nicht nur der Wohnungswirtschaft – ergeben sich aus der Entscheidung folgende Konsequenzen, mit denen sich derartige Probleme in aller Regel beherrschen lassen:

- Entweder Abschluss *getrennter Mietverträge* für die Wohnräume und die gewerblich/freiberuflich zu nutzenden Räume, wobei die betreffenden Räume so genau wie

möglich bezeichnet werden sollten; dann sind diese Verträge grundsätzlich auch getrennt kündbar, und (nur) für die zu Wohnzwecken genutzten Räume gilt der spezifische Mieterschutz der §§ 573, 543, 569 BGB;

- auch in diesem Fall sind die Parteien selbstverständlich aber nicht gehindert zu vereinbaren, dass beide Verträge nur zusammen gekündigt werden können.
- Oder Abschluss eines einheitlichen Mietvertrages sowohl für die Wohnnutzung als auch für die gewerbliche/freiberufliche Nutzung; dann ist die *eindeutige Klarstellung der Art des Mietverhältnisses (Wohnraum/Gewerberaum)* dringend zu empfehlen. Dabei ist zu beachten, dass ein solches einheitliches Mischmietverhältnis zwangsläufig auch nur einheitlich gekündigt werden kann. Das hat der BGH im Übrigen in der letzten Zeit mehrfach auch für die ähnlich gelagerte Kündigung von Mietverhältnissen über eine Garage oder einen Stellplatz, die im Zusammenhang mit einer Wohnungsmiete abgeschlossen worden waren, klargestellt.
- *Für Mieter: Vorsicht!* Wird ein Mischmietverhältnis *insgesamt als Gewerberaummietverhältnis* abgeschlossen, gelten nach den Ausführungen des BGH *die mieterschützenden Kündigungsbeschränkungen nicht*. Der Vorrang des Wohnraummietrechts gilt nur in Zweifelsfällen.

Wegen seiner Bedeutung und der klaren Aussagen soll hier der vollständige Leitsatz wiedergegeben werden:

- a) *Ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und Geschäftsräume ist zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume zu bewerten. Für die rechtliche Einordnung ist entscheidend, welche Nutzungsart nach den getroffenen Vereinbarungen überwiegt (...). Dabei ist maßgebend auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen, wobei der Tatrichter beim Fehlen ausdrücklicher Abreden auf Indizien zurückgreifen kann.*
- b) *Der Umstand, dass die Vermietung nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zur Ausübung einer gewerblichen/freiberuflichen Tätigkeit vorgenommen wird, durch die der Mieter seinen Lebensunterhalt bestreitet, lässt keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummiets liegenden Vertragsschwerpunkt zu (insoweit Aufgabe von BGH, Urteil vom 16. April 1986 – VIII ZR 60/85, NJW-RR 1986, 877).*
- c) *Lässt sich bei der gebotenen Einzelfallprüfung ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, ist im Hinblick auf das Schutzbedürfnis des Mieters von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummiets auszugehen (insoweit Fortführung von BGH, Urteil vom 16. April 1986...).*