



## Zur Einordnung eines Mischmietverhältnisses als Wohnraummietverhältnis

## Zur Einordnung eines Mischmietverhältnisses als Wohnraummietverhältnis

Der BGH hat seine Rechtsprechung dahingehend bestätigt, dass ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und Geschäftsräume zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume einzuordnen ist. Hierbei sei entscheidend, welche Nutzungsart nach den getroffenen Vereinbarungen überwiege. Dabei komme es vorwiegend auf die Umstände des Einzelfalls an. Darüber hinaus hat der BGH seine Rechtsprechung insoweit aufgeben, dass 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, keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummiete liegenden Vertragsschwerpunkt zulasse.

---

Der Entscheidung des BGH (Urt. v. 9.07.2014 – Az. VIII ZR 376/13, abrufbar unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) = NJW 2014, 2864 = NZM 2014, 626 = BeckRS 2014, 15372 [beck-online]) lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die B sind Mieter eines mehrstöckigen Hauses der K in Berlin mit einer Fläche von etwa 270 m<sup>2</sup>. Das Haus nutzen sie zu Wohnzwecken und – soweit die Räume im Erdgeschoss betroffen sind – zum Betrieb einer Hypnosepraxis. Der Mietvertrag wurde am 20. November 2006 unter Verwendung eines auf ein Wohnraummietverhältnis zugeschnittenen Vertragsformulars des R. -Verlags (Nr. 545) mit der Überschrift "Vertrag für die Vermietung eines Hauses" geschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit läuft und die "Nettokaltmiete" 1.750 € beträgt. § 19 Ziffer 3 des Mietvertrags enthält die handschriftliche Vereinbarung, dass den B die Einrichtung einer Hypnosepraxis in den Räumen im Erdgeschoß – vorbehaltlich einer erforderlichen behördlichen Genehmigung – gestattet ist. In der maschinenschriftlichen Anlage zum Mietvertrag heißt es außerdem:

"Die Mieter nutzen die Räume im Erdgeschoss des Hauses für ihre freiberufliche Tätigkeit im Rahmen einer Hypnosepraxis."

Mit Schreiben vom 29. Juli 2009 erklärten die K die Kündigung des Mietverhältnisses und führten zur Begründung an, das Haus künftig selbst nutzen zu wollen. Einige Jahre später erklärten die K mit Anwaltsschreiben vom 20. Februar 2012 erneut – mit Wirkung zum 30. September 2012 – die Kündigung des Mietverhältnisses, wobei sie sich nicht mehr auf Eigenbedarf beriefen. Die B wiesen die Kündigung zurück.

Daraufhin haben die K beim Landgericht Klage auf Räumung und Herausgabe des von den B genutzten Hauses erhoben. Sie machen geltend, bei dem Mietverhältnis handele es sich um ein Gewerberaummietverhältnis, weil die B ihren Lebensunterhalt vollständig durch den Betrieb der Hypnosepraxis verdienen. Die B gehen demgegenüber vom Vorliegen eines Wohnraummietverhältnisses aus.

Ist das Landgericht für die Klage sachlich zuständig?

Hier könnte sich die Zuständigkeit des Landgerichts aus § 71 Abs. 1 GVG ergeben. Hiernach gehören vor die Zivilkammern alle bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, die nicht den Amtsgerichten zugewiesen sind. Hier könnte eine ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts gemäß § 23 Nr. 2a GVG gegeben sein. Gemäß § 23 Nr. 2a GVG ist das Amtsgericht ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes für alle Streitigkeiten über Ansprüche aus einem Wohnraummietverhältnis oder über das Bestehen eines solchen Anspruchs ausschließlich sachlich zuständig. Bei Streitigkeiten, denen andere Mietverhältnisse zugrunde liegen, ist dagegen – je nach Höhe des Streitwerts – entweder das Amtsgericht oder das Landgericht sachlich zuständig (§ 23 Nr. 1, § 71 Abs. 1 GVG).

Damit also § 23a Nr. 2 GVG einschlägig ist, müsste hier ein Mietverhältnis über Wohnraum und nicht eine Gewerberaummietverhältnis – als sonstiges Mietverhältnis – gegeben sein. Problematisch ist im vorliegenden Fall, dass ein **sog. Mischmietverhältnis** vorliegt. Die B haben nämlich durch einen einheitlichen Vertrag auf unbestimmte Zeit ein Haus angemietet, dessen Räume entsprechend den getroffenen Vereinbarungen teilweise zu Wohnzwecken und teilweise (Erdgeschossräume) zur Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit (Hypnosepraxis) genutzt werden und für

dessen Nutzung eine einheitliche Miete zu zahlen ist. Hier ist zu beachten, dass bei einem sog. Mischmietverhältnis die rechtliche Einordnung zwingend einheitlich zu bewerten ist, d.h. entweder handelt es sich um ein „Wohnraummietverhältnis“ oder um ein „Mietverhältnis über sonstige Räume“, da spezielle gesetzliche Vorschriften für Mischmietverhältnisse nicht gegeben sind und für Mietverträge über Wohnräume teilweise andere gesetzliche Vorgaben gelten, im Vergleich zur Anmietung von Geschäftsräumen oder sonstigen Räumen. Hier ist des Weiteren zu beachten, dass sowohl Unterschiede im materiellen Recht gegeben sind (siehe § 549 BGB und § 578 Abs. 2 BGB) als auch im Prozessrecht. Die sachliche Zuständigkeit des Gerichts richtet sich nämlich danach, ob es sich um ein Rechtsstreit aus einem Wohnraummietverhältnis handelt oder nicht (vgl. § 23 Nr. 2a GVG und § 23 Nr. 1, § 71 Abs. 1 GVG).

Der BGH führt hierzu folgendes aus: „b) Der Begriff des Wohnraummietverhältnisses in § 23 Nr. 2a GVG knüpft an die Vorgängerregelung des § 29a Abs. 1 ZPO in der bis zum 1. März 1993 geltenden Fassung an [...]. Diese Vorschrift, die bei Streitigkeiten aus Wohnraummietverhältnissen eine ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts begründete, entsprang dem Schutzgedanken des sozialen Mietrechts, das Verfahren möglichst am Wohnort des Mieters zu führen, durch einen zweistufigen Prozess eine kürzere Verfahrensdauer zu bewirken sowie eine größere Sach- und Ortsnähe des zuständigen Gerichts herzustellen [...]. Durch das Rechtspflegeentlastungsgesetz [...] wurde die bislang in § 29a ZPO aF geregelte ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts bei Streitigkeiten aus Wohnraummietverhältnissen aus systematischen Gründen in § 23 Nr. 2a GVG verankert [...], während die weiterhin von § 29a ZPO erfasste ausschließliche örtliche Zuständigkeit auch auf andere Mietverhältnisse und auf Pachtverhältnisse ausgedehnt wurde. Dem lag die Zielsetzung zugrunde, bei der Bestimmung der örtlichen Zuständigkeit Abgrenzungsschwierigkeiten bei Mischmietverhältnissen sowie zwischen Miet- und Pachtverhältnissen zu vermeiden [...]. Die im Gesetzesentwurf des Bundesrats aus denselben Gründen vorgeschlagene Ausweitung der sachlichen Zuständigkeit des Amtsgerichts [...] fand im Rechtsausschuss dagegen keine Zustimmung [...], so dass sich die beschriebenen Abgrenzungsfragen im Bereich der sachlichen Zuständigkeit weiterhin stellen.“

c) Der Begriff des Wohnraums in § 29a ZPO in der bis zum 1. März 1993 geltenden Fassung entspricht dem des Wohnraums im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs [...]. Danach ist für die Einordnung als Wohnraummietverhältnis nicht die Eignung der Räume zur Wohnnutzung, sondern der vereinbarte Nutzungszweck entscheidend [...].

An der Maßgeblichkeit der für das materielle Recht zur Unterscheidung von Wohnraum- und Gewerberaummietverhältnissen entwickelten Grundsätze für die Bestimmung der sachlichen Zuständigkeit hat sich durch die Verlagerung der bisher in § 29a ZPO aF enthaltenen Regelung über die ausschließliche sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte für Streitigkeiten aus Wohnraummietverhältnissen in die neu geschaffene Vorschrift des § 23 Nr. 2a GVG nichts geändert. Denn die Einfügung dieser Zuständigkeitsregelung in das Gerichtsverfassungsgesetz beruhte, wie bereits ausgeführt, allein auf systematischen Gründen; eine inhaltliche Änderung war - von redaktionellen Angleichungen und dem Wegfall der in § 29a Abs. 2 ZPO aF genannten (besondere Wohnmietverhältnisse betreffenden) Ausnahmefälle abgesehen - nicht gewollt [...]. Danach ist die ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts (§ 23 Nr. 2a GVG) stets dann eröffnet, wenn eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis über Wohnraum, also über Räumlichkeiten vorliegt, die nach dem Mietvertrag zum Wohnen bestimmt sind.

Dabei ist es in den Fällen, in denen die Frage, ob ein Wohnraum- oder ein Mietverhältnis über andere Räume vorliegt, nicht nur für die sachliche Zuständigkeit, sondern auch für die Begründetheit einer Klage bedeutsam ist (sogenannte doppelrelevante Tatsache), für die Beurteilung der sachlichen Zuständigkeit - anders als für die Begründetheit der Klage - unerheblich, ob die für die Einordnung des Mietverhältnisses maßgebenden Tatsachen unstreitig oder bewiesen sind. Entscheidend ist allein, ob sich die sachliche Zuständigkeit des Gerichts aus den zur Begründung des Anspruchs vom Kläger vorgebrachten Tatsachen ergibt [...].

d) Die aufgezeigten Maßstäbe zur Abgrenzung von Wohnraum- und Geschäftsraummiete gelten für die im Rahmen der Zuständigkeitsprüfung nach § 23 Nr. 2a GVG (und früher nach § 29a ZPO aF) vorzunehmende Einordnung eines Mischmietverhältnisses entsprechend. Auch hier ist auf die für das materielle Recht entwickelten Grundsätze [...]. Danach ist das jeweils in Frage stehende Mischmietverhältnis zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis (§ 549 BGB) oder als Mietverhältnis über andere Räume (§ 578 Abs. 2 BGB), also Geschäftsräume, zu bewerten. Denn eine Aufspaltung eines Mischmietverhältnisses in seine verschiedenen Bestandteile unter gesonderter rechtlicher Bewertung der unterschiedlichen Nutzungszwecke liefe der bei einem Mischmietverhältnis von den Parteien gewollten rechtlichen Einheit des Vertrags zuwider [...].

Auf die nach materiellem Recht (§§ 549, 578 Abs. 2 BGB) erforderliche Zuordnung eines Mischmietverhältnisses zu den Kategorien Wohnraum- oder Geschäftsraummiete kann für die Zuständigkeitsbestimmung nicht [...] mit der Erwägung verzichtet werden, die ausschließliche sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte sei bei Mischmietverhältnissen schon deswegen eröffnet, weil sie eine Nutzung zu Wohnzwecken miteinschließen. Denn eine solche allumfassende sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte bei Mischmietverhältnissen ist vom Gesetzgeber nicht gewollt. In der Begründung zum Entwurf eines Rechtspflegeentlastungsgesetzes wird betont, dass nach der bis dahin geltenden Fassung des § 29a ZPO aF zur Bestimmung der örtlichen und sachlichen Zuständigkeit bei Mischmietverhältnissen eine Abgrenzung zwischen Wohnraum- und Gewerberaummietverhältnissen zu erfolgen hatte [...]. Den damit verbundenen "Abgrenzungsschwierigkeiten bei Mischmietverhältnissen (Geschäfts- und Wohnraum)" wollte der Gesetzesentwurf durch die Begründung einer umfassenden Zuständigkeit des Amtsgerichts sowohl für Wohnraum- als auch für Geschäftsraummietverhältnisse begegnen [...]. Verwirklicht wurde diese Zielsetzung im Hinblick auf die vom Rechtsausschuss geäußerten Bedenken gegen eine weit gefasste sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte [...] jedoch nur bei der örtlichen Zuständigkeit (§ 29a Abs. 1 ZPO), so dass bei Mischmietverhältnissen die sachliche Zuständigkeit nach wie vor von einer Einordnung in die Kategorien Wohnraummiete oder Gewerberaummietverhältnisse abhängt.

e) Für die rechtliche Einordnung eines Mischmietverhältnisses als Wohnraum- oder Gewerberaummietverhältnis ist - wie auch bei sonstigen Mischverträgen [...] - entscheidend, welche Nutzungsart überwiegt [...]. Diesen Grundsatz hat das Berufungsgericht beachtet und hat daher zu Recht darauf abgestellt, dass die sachliche Zuständigkeit und die Begründetheit der Räumungs- und Herausgabeklage davon abhängen, ob nach dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag die Wohnnutzung oder die Nutzung zu freiberuflichen Zwecken (Hypnosepraxis) den Schwerpunkt des Vertragsverhältnisses bildet.

3. Nicht frei von Rechtsfehlern sind dagegen die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht im Streitfall ein Überwiegen der Wohnnutzung verneint und stattdessen angenommen hat, die Nutzung zu freiberuflichen Zwecken stelle den vorherrschenden Vertragszweck dar.

a) Dem Berufungsgericht ist allerdings darin beizupflichten, dass bei der Frage, welche Nutzungsart im Vordergrund steht [...] auf den Vertragszweck abzustellen ist [...]. Überwiegt danach die Nutzung als Wohnraum, ist Wohnraummietrecht anzuwenden. Steht die Vermietung zu Zwecken im Vordergrund, die keinen Wohnraumcharakter haben, ist allgemeines Mietrecht maßgebend [...].

b) Bei der Prüfung, ob nach dem Zweck des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrags überwiegend von einer Wohnraummiete oder von einer Nutzung zu freiberuflichen Zwecken (Hypnosepraxis) auszugehen ist, sind dem Berufungsgericht jedoch Rechtsfehler unterlaufen.

aa) Welcher Vertragszweck bei Mischmietverhältnissen im Vordergrund steht, ist durch Auslegung (§§ 133, 157 BGB) der getroffenen Vereinbarungen zu ermitteln. Entscheidend ist der wahre, das Rechtsverhältnis prägende Vertragszweck [...], also die gemeinsamen und übereinstimmenden Vorstellungen der Vertragsparteien darüber, wie das Mietobjekt genutzt werden soll und welche Art der Nutzung im Vordergrund steht [...]. Ein hiervon abweichender, im Vertrag nur vorgetäuschter Vertragszweck ist unbeachtlich [...].

bb) Bei der Ermittlung des nach dem wirklichen Willen der Parteien vorherrschenden Vertragszwecks sind alle (auslegungsrelevanten) Umstände des Einzelfalls zu würdigen [...]. Für die Feststellung des nach den vertraglichen Absprachen gewollten Nutzungsschwerpunkts wird der Tatrichter mangels ausdrücklicher Abreden häufig auf Indizien zurückgreifen müssen.

(1) Dabei lassen sich keine festen Regeln aufstellen. Insbesondere lässt 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, keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummiete liegenden Vertragsschwerpunkt zu.

(a) Zwar hat der Senat in seinem Urteil vom 16. April 1986 [...] ausgeführt, wenn ein Einfamilienhaus einem Rechtsanwalt zur Nutzung als Kanzlei und zugleich als Wohnung überlassen werde, sei im Allgemeinen anzunehmen, dass die Vermietung in erster Linie zu gewerblichen Zwecken vorgenommen werde. Dies gelte selbst für den Fall, dass die für den Betrieb der Kanzlei zur Verfügung stehende Fläche des Hauses geringer sei als die für Wohnzwecke gedachte. Denn die Kanzlei sei für den Rechtsanwalt die Stätte, ohne die er im Allgemeinen seine Berufstätigkeit nicht ausüben und die Geldmittel erwerben könne, die er benötige, um seinen Lebensunterhalt zu bestreiten, zu denen auch die Miete für die Wohnung gehöre. Der Vermieter

könne im Allgemeinen eine höhere Miete für sein Haus verlangen, wenn er es nicht ausschließlich zu Wohnzwecken, sondern zugleich auch zum Betrieb der Anwaltskanzlei des Mieters vermiete. Die Größe der vermieteten Flächen spiele nur eine untergeordnete Rolle, es sei denn, die Fläche, die zur Benutzung als Wohnung zur Verfügung stehe, überwiege die Fläche, die zur Nutzung als Kanzlei in Betracht komme, derart, dass der für die Kanzlei zur Verfügung stehenden nur eine geringe Bedeutung zukomme.

(b) An diesem Abgrenzungskriterium, das der Senat zur Beurteilung der Anwendbarkeit des Miethöhererregulierungsgesetzes (MHRG) entwickelt hat [...], hält der Senat nicht fest. Das Bestreiten des Lebensunterhalts als vorrangiges Kriterium für das Vorliegen eines gewerblichen Nutzungsschwerpunkts ist im Hinblick auf die weitgefaste Formulierung im Senatsurteil vom 16. April 1986 ("im Allgemeinen") von den Instanzgerichten und vom Schrifttum als verallgemeinerungsfähiger Grundsatz aufgefasst worden [...]. Dieser Gesichtspunkt stellt jedoch kein sachgerechtes Unterscheidungskriterium dar [...].

(c) Ein allgemeiner Erfahrungssatz, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage Vorrang vor der Wohnnutzung hat, besteht nicht [...]. Dass das Wohnen als wesentlicher Aspekt des täglichen Lebens generell hinter der Erwerbstätigkeit des Mieters zurücktreten soll, lässt sich weder mit der Bedeutung der Wohnung als Ort der Verwirklichung privater Lebensvorstellungen noch mit dem Stellenwert, dem das Wohnen in der heutigen Gesellschaft zukommt, in Einklang bringen.

Die Nutzung zu Wohnzwecken dient dazu, dem Mieter die Verwirklichung seiner privaten Lebensvorstellungen zu ermöglichen. Die Wohnung ist für jedermann regelmäßig der Mittelpunkt der privaten Existenz [...]. Der einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Sicherung seiner Freiheit und zur Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen [...]. Im Falle der Anmietung von Wohnraum erfüllt das Besitzrecht des Mieters Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen, und stellt daher eine privatrechtliche Position dar, die den Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG genießt [...]. Die Wohnung bildet letztlich die Stätte, die der Mieter im Allgemeinen benötigt, um die Kraft und Energie für die Ausübung seiner Berufstätigkeit gewinnen zu können [...]. Es lässt sich damit nicht sagen, dass die gewerbliche/freiberufliche Nutzung bei Mischmietverhältnissen generell überwiegt. Umgekehrt lässt sich auch kein Erfahrungssatz aufstellen, dass die Wohnungsnutzung im Allgemeinen Vorrang vor der Nutzung zu gewerblichen/freiberuflichen Zwecken hat [...].

(2) Für die Ermittlung des nach dem Willen der Parteien vorherrschenden Vertragszwecks ist beim Fehlen ausdrücklicher Regelungen auf objektive (äußerliche) Umstände zurückzugreifen, sofern diese tragfähige Anhaltspunkte für den Parteiwillen bilden. Als Indiz kommt etwa - je nach Fallgestaltung - die Verwendung eines auf eine der beiden Nutzungsarten (Geschäftsraum- oder Wohnraummiete) zugeschnittenen Vertragsformulars in Betracht [...]. Dabei können nicht nur der Inhalt der darin enthaltenen Regelungen [...] oder - unter Umständen - die Bezeichnung des Mietverhältnisses in der Überschrift Bedeutung gewinnen [...], sondern auch der Aufbau der vertraglichen Regelungen (Wohnraumnutzung oder Gewerberaumnutzung als Zusatz oder Anhang zu den übrigen Vertragsregelungen [...]).

Indizwirkung kann auch dem Verhältnis der für eine gewerbliche/freiberufliche Nutzung vorgesehenen Flächen und der für Wohnzwecke bestimmten Flächen zukommen [...]. Entsprechendes gilt - falls die Miete für die verschiedenen Nutzungen gesondert ausgewiesen ist - für die Verteilung der Gesamtmiete auf die einzelnen Nutzungsanteile [...], wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass für Gewerberäume regelmäßig eine höhere Miete entrichtet wird [...]. Auch die baulichen Gegebenheiten (Zuschnitt, Einrichtung etc.) können gegebenenfalls Rückschlüsse auf einen von den Parteien gewollten Vorrang einer Nutzungsart zulassen [...]. Ein Indiz für das Überwiegen eines Nutzungsanteils kann sich auch aus Umständen im Vorfeld des Vertragsschlusses [...] oder aus einem nachträglichen Verhalten der Parteien - soweit dieses Rückschlüsse auf den übereinstimmenden Willen bei Vertragsschluss zulässt - ergeben [...]. Die aufgeführten Indizien sind nicht abschließend. Es obliegt dem Tatrichter, auf der Grundlage der Einzelfallumstände zu beurteilen, ob Indizien vorliegen, die einen tragfähigen Rückschluss auf den übereinstimmenden Parteiwillen über den Nutzungsschwerpunkt zulassen, und diese zu gewichten.

(3) Lässt sich bei der gebotenen Einzelfallprüfung ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen (also auch bei einer Gleichwertigkeit beider Nutzungen), ist von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummiete auszugehen [...]. Denn ansonsten würden die zum Schutz des Wohnraummieters bestehenden zwingenden Sonderregelungen, insbesondere die eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters (§§ 573, 543, 569 BGB) und die ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts (§ 23 Nr. 2a GVG), unterlaufen.

cc) Das Berufungsgericht hat das zwischen den Parteien begründete Mischmietverhältnis in Anlehnung an das Senatsurteil vom 16. April 1986 [...] deswegen dem Gewerberaummietrecht unterstellt, weil die Beklagten mit dem Betrieb einer freiberuflichen Hypnosepraxis in den Erdgeschossräumen des angemieteten Hauses ihren Lebensunterhalt bestritten, und hat

die weiteren Umstände des Streitfalls für die Auslegung als unergiebig erachtet. Diese Beurteilung ist, wie die Revision zu Recht rügt, rechtsfehlerhaft.

(1) Bei der im Streitfall erfolgten Übereinkunft der Parteien über die vertraglichen Nutzungszwecke und ihres Schwerpunkts handelt es sich - was der Senat selbst beurteilen kann, weil weitere Feststellungen nicht in Betracht kommen - um eine Individualvereinbarung. Dem steht nicht entgegen, dass die Parteien den Vertrag unter Verwendung eines Vertragsformulars geschlossen haben. Denn die Berechtigung der Beklagten, das Haus nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zum Betrieb einer Hypnosepraxis zu nutzen, wurde als gesonderte Abrede individuell vereinbart (§ 19 Abs. 3 des Mietvertrags sowie Anlage zum Mietvertrag). [...]

(2) Das Berufungsgericht hat den Schwerpunkt der Nutzung vorliegend in der Geschäftsraummiete gesehen, weil die Beklagten mit dem ihnen bei Vertragsschluss gestatteten Betrieb einer Hypnosepraxis in den Erdgeschossräumen des angemieteten Hauses ihren Lebensunterhalt verdienen. Es hat damit [...] ein Kriterium zugrunde gelegt, das für die Ermittlung des überwiegenden Vertragszwecks nicht sachgerecht ist. Außerdem hat es die Aspekte des Streitfalles, die für einen Schwerpunkt in der Wohnraummiete sprechen [...] durchweg für unergiebig gehalten und dabei den Inhalt der getroffenen Vereinbarungen nicht vollständig ausgeschöpft.

(3) Bei der gebotenen Berücksichtigung aller Umstände des Streitfalls liegt der Schwerpunkt des zwischen den Parteien bestehenden Mischmietverhältnisses auf der Wohnnutzung. [...]

(a) Für ein Überwiegen der Wohnraumnutzung sprechen vorliegend vor allem der Inhalt und Aufbau der getroffenen Vereinbarungen.

Die Parteien haben das auf eine Wohnraummiete zugeschnittene Mietvertragsformular [...] ("Vertrag für die Vermietung eines Hauses") und nicht die [...] ebenfalls angebotenen Formulare über die Anmietung von Gewerberäumen verwendet. Dies stellt zwar allein noch kein belastbares Indiz dafür dar, dass die Parteien die Wohnnutzung als vorherrschend angesehen haben. Denn die Verwendung dieses Formulars kann [...] auch deswegen erfolgt sein, weil der R. -Verlag für die Anmietung eines Hauses nur das Formular 545 anbietet. Hinzu kommt jedoch [...], dass nahezu alle in der Mietvertragsurkunde getroffenen Regelungen mit Ausnahme der unter § 19 Ziffer 3 des Vertrags handschriftlich eingefügten Gestattung der Einrichtung einer Hypnosepraxis an typischerweise für Wohnraummietverhältnisse vereinbarten Bedingungen ausgerichtet sind.

Dies wird vor allem bei der Vertragslaufzeit deutlich. Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine solche Laufzeit ist bei der Anmietung von Geschäftsräumen unüblich. Hier wird in aller Regel - wie dies auch handelsübliche Gewerbevertragsformulare vorsehen - ein befristeter Mietvertrag mit Verlängerungsoption des Mieters abgeschlossen, um diesem einerseits Planungssicherheit (Ausschluss der ordentlichen Kündigung des Vermieters) zu gewähren und ihm andererseits die Möglichkeit zu eröffnen, im Falle wirtschaftlicher Schwierigkeiten das Mietverhältnis in absehbarer Zeit auflösen zu können.

Für das Überwiegen der Wohnnutzung spricht weiter der Umstand, dass die freiberufliche Nutzung als Hypnosepraxis in dem umfangreichen Vertragsformular nicht - insbesondere nicht an exponierter Stelle - als vereinbarter Vertragszweck aufgeführt worden ist, sondern nur zum Schluss in einem einzigen Satz (§ 19 Abs. 3) erwähnt wird und auch dort nur die Rede davon ist, dass "den Mietern (...) die Einrichtung einer Hypnosepraxis in den Räumen des EG vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigung gestattet" wird. Diese Formulierung korrespondiert [...] mit § 7 des Mietvertrags, der eine von der Wohnnutzung abweichende Nutzung von der Einwilligung des Vermieters abhängig macht. Auch in der Anlage zum Mietvertrag, der eine voll beschriebene Seite umfasst, finden sich nur zwei Sätze zur Nutzung der Erdgeschossräume als Hypnosepraxis ("Die Mieter nutzen die Räume im Erdgeschoss des Hauses für ihre freiberufliche Tätigkeit im Rahmen einer Hypnosepraxis"; "Den Mietern wird eingeräumt, auf eigene Kosten [...] ein Schild für ihre Praxis sowie eine Türsprechanlage anzubringen"). Weitere gesonderte Regelungen zur Nutzung des Hauses zu freiberuflichen Zwecken (insbesondere zu der Praxiseinrichtung) sind in beiden Schriftstücken nicht enthalten.

Gegen einen auf der Geschäftsraummiete liegenden Schwerpunkt des Vertrags spricht auch, dass die Miete im Vertragsformular einheitlich festgesetzt worden ist; es ist weder ein Mietaufschlag für die zusätzliche Nutzung zu freiberuflichen Zwecken ausgewiesen noch ist eine Regelung über eine Umsatzsteuerpflicht aufgenommen worden. Weitere Indizien für ein Überwiegen der Wohnraummiete sind [...] die Regelungen zur Leistung einer Kautions von drei Monatsmieten, die an der zulässigen Höchstgrenze des § 551 BGB ausgerichtet ist, und die Kleinreparaturregelung. Die Parteien haben auch insoweit keine Modifikationen oder Ergänzungen der auf die Wohnraummiete zugeschnittenen Regelungen vorgenommen.

*(b) Das Verhältnis der auf die jeweiligen Nutzungszwecke entfallenden Flächenanteile spricht ebenfalls nicht für ein Überwiegen der freiberuflichen Nutzung. Denn [...] die nach den im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen auf die beiden Nutzungsarten entfallenden Flächen [sind] gleich groß. Soweit [...] demgegenüber geltend [ge]macht [wird], die Beklagten hätten im Verlauf des Mietverhältnisses auch mindestens zwei Räume im Obergeschoss oder sogar das gesamte Haus zum Betrieb der Hypnosepraxis genutzt, ist dies aus Rechtsgründen unerheblich. Denn für die rechtliche Einordnung eines Mischmietverhältnisses, also für die Beurteilung, welcher Vertragszweck überwiegt, ist - sofern keine Vertragsänderung erfolgt ist - ausschließlich auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen. Jede andere Sichtweise würde dazu führen, dass die rechtliche Bewertung eines Mietverhältnisses von dem tatsächlichen (gegebenenfalls vertragswidrigen) Nutzungsverhalten des Mieters und nicht von den getroffenen Vereinbarungen abhinge. Im Streitfall ist nicht davon auszugehen, dass die Parteien vom Inhalt des schriftlichen Mietvertrags abweichende Abreden zur Nutzung des Mietobjekts getroffen haben. [...]*

*(c) Weiter sprechen gegen ein Übergewicht der freiberuflichen Nutzung das Verhalten der Kläger im Vorfeld des Vertragsschlusses ("Fragebogen zur Wohnungsbewerbung") und ihr auf Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gestütztes und mit einer Widerspruchsbelehrung versehenes erstes Kündigungsschreiben vom 29. Juli 2009. Zwar handelt es sich hierbei [...] um ambivalente Indizien. Sie bestätigen aber das aufgrund der übrigen Umstände des Streitfalls gewonnene Bild eines Mietverhältnisses, dessen Schwerpunkt auf der Wohnraummiete liegt."*

Mithin ist das Amtsgericht sachlich ausschließlich gemäß § 23 Nr. 2a GVG zuständig. Das angerufene Landgericht ist für die Klage damit unzuständig.

Anmerkung: Zur weiteren Vertiefung der Problematik des Falles kann auf die Urteilsanmerkungen von **Bub/Bernhard** (FD-MietR 2014, 360112 [beck-online]) und **Börstinghaus** (LMK 2014, 361205) verwiesen werden. Weitere Ausführungen zu diesem Thema finden Sie auch in unseren ExO's und im GuKO „ZPO Erkenntnisverfahren“. Eine Leseprobe aus unserem Skript finden Sie hier: <http://www.juracademy.de/web/skript.php?id=37554>.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 23.12.2014