

B. Mietrecht

2. Kapitel:

Allgemeine Grundsatzfragen

Inhalt

	Rdn.
I. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse	8
1. Wohnraummietverhältnisse	12
a) Raum	14
b) Zum Wohnen geeignet	15
c) Zum Wohnen bestimmt	16
d) Wohnraum mit besonderen Merkmalen	18
2. Geschäftsraummietverhältnisse	19
3. Raummietverhältnisse	22
4. Grundstücksmietverhältnisse	23
II. Mischmietverhältnisse	24
1. Begriff des Mischmietverhältnisses	24
2. Beurteilung der Einheitlichkeit	26
3. Beurteilung des anzuwendenden Rechts	28
III. Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB	33
1. Ausnahmetatbestände, Sinn und Zweck	34
2. Fallgruppen des § 549 Abs. 2 BGB	39
a) Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (Abs. 2 Nr. 1)	39
b) Möblierter Wohnraum (Abs. 2 Nr. 2)	43
c) Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf (Abs. 2 Nr. 3)	51
d) Ausgeschlossene Mieterschutzvorschriften	58
3. Fallgruppe des § 549 Abs. 3 BGB	63
a) Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (Abs. 3)	63
b) Ausgeschlossene Mieterschutzvorschriften	69
4. Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten	74
5. Beweislast	76
IV. Genossenschaftswohnungen	77
V. Einzelfragen zum Mietvertragsabschluss	78
1. Vorvertrag	78
2. Anmietrecht	82
3. Vormietrecht	83
4. Vorläufiges Mietverhältnis	87
5. Option	88
a) Begründungsoption	88
b) Verlängerungsoption	89
6. Verschulden bei Vertragsschluss	90
7. Doppelmiete	107
8. Miete vom Reißbrett	110
9. Haustürgeschäfte	111
VI. Minderjährige, Betreute, Pflgeschäften	113
1. Allgemeines	113
2. Genehmigungserfordernisse	115

3. Mitteilungspflicht des Betreuers	125
4. Erklärungen von und gegenüber Betreuten	131
5. Pflegschaften	134

- 1 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.
- 2 Entscheidend für die **Kennzeichnung des Mietvertrages** gegenüber anderen Vertragsverhältnissen (s. dazu Stangl, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 11 ff.) sind im Wesentlichen **zwei Kriterien**:
 - Eine Vertragspartei (Vermieter) ist verpflichtet der anderen Vertragspartei (Mieter), den **Gebrauch** der Mietsache zu **gewähren** (§ 535 Abs. 1 S. 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 S. 2 BGB).
 - Die andere Vertragspartei (Mieter) ist verpflichtet, ein **Entgelt zu zahlen**, die vereinbarte Miete (§ 535 Abs. 2 BGB).
- 3 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**.
- 4 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.
- 5 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 Klassifizierungen.

Mietvertragstypen	Mietgegenstand	Nutzungszweck	Normen
Wohnraummiete	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher 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

Mietvertragstypen	Mietgegenstand	Nutzungszweck	Normen
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 und 2 BGB § 579 Abs. 2 BGB § 580 BGB § 580a Abs. 2 und 4 BGB
Raummiete	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks, dabei auch Raunteile	Sonstiger Zweck, d. h. kein wohn- oder geschäftlicher Zweck	§§ 535–548 BGB § 578 Abs. 1 und 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 und 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, dh 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 Grundstücksmiete, abzugrenzen (vgl. Rdn. 12 ff.). Danach wird auf die Mischmietverhältnisse (vgl. Rdn. 24 ff.) und den Wohnraum mit besonderen Merkmalen, d. h. den Mietverhältnissen nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB (vgl. Rdn. 33 ff.), eingegangen. Auch die einen Mietvertrag vorbereitenden Rechtsverhältnisse, »Anbahnungsverhältnisse«, wie Vorvertrag, Anmietrecht und Vormietrecht, bedürfen in diesem Zusammenhang einer näheren Betrachtung (vgl. Rdn. 78 ff.).

7

I. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse

- 8 Der Gesetzgeber hat das Mietrecht als 5. Titel des 8. Abschnitts (»einzelne Schuldverhältnisse«) nun in drei Untertitel aufgliedert:
- Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse (§§ 535 bis 548 BGB)
 - Vorschriften für Mietverhältnisse über Wohnraum (§§ 549 bis 577a BGB)
 - Mietverhältnisse über andere Sachen (§§ 578 bis 580a BGB)

Die **allgemeinen Vorschriften** des 1. Untertitels gelten für alle Arten von Mietverhältnissen, unabhängig von der Art der gemieteten Sache. Gegenstand eines Mietverhältnisses ist gemäß § 535 Abs. 1 S. 1 BGB die »Mietsache«. Sachen sind i. S. v. § 90 BGB alle körperlichen Gegenstände, demzufolge sowohl bewegliche wie unbewegliche Sachen.

- 9 Die Vorschriften für **Mietverhältnisse über Wohnraum** des 2. Untertitels gelten nur für Wohnraummietverhältnisse. Der Gesetzgeber hat für diesen Mietvertragstyp umfassende Sonderregelungen geschaffen. Die Kapitel dieses Untertitels orientieren sich an den zeitlichen Ablauf eines Mietverhältnisses. Der 2. Untertitel ist wie folgt gegliedert:
- Allgemeine Vorschriften (§§ 549 bis 555 BGB)
 - Die Miete (§§ 556 bis 561 BGB)
 - Pfandrecht des Vermieters (§§ 562 bis 562d BGB)
 - Wechsel der Vertragsparteien (§§ 563 bis 567b BGB)
 - Beendigung des Mietverhältnisses (§§ 568 bis 576d BGB)
 - Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen (§ 577 f. BGB).

- 10 Als 3. Untertitel folgen noch Vorschriften betr. **Mietverhältnisse über andere Sachen**, die teilweise wiederum Verweisungen auf die Vorschriften, die Mietverhältnisse im Wohnraum betreffen, enthalten. »Andere Sachen« sind Grundstücke, Räume, die keine Wohnräume sind, insbesondere Geschäftsräume, und im Schiffsregister eingetragene Schiffe.
- 11 Es bedarf deshalb einer Systematisierung der Miettypen, wobei für die Abgrenzung gegenüber anderen Mietverhältnissen entsprechend der praktischen Bedeutung zunächst der Definition des Wohnraummietverhältnisses der Vorrang einzuräumen ist.

1. Wohnraummietverhältnisse

- 12 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 Definition drei Kriterien.
- 13 **Wohnraum** ist:
- jeder Raum,
 - der zum Wohnen geeignet und
 - bestimmt ist.

a) Raum

- 14 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 ge-

mäß § 94 BGB ist oder nicht. Somit können auch Gartenhäuser oder Baracken Wohnraum sein.

b) 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 Studentenzimmer. Ein zu Wohnzwecken vermieteter, aber hierzu nicht geeigneter Raum entspricht zwar nicht den vertraglichen Vereinbarungen, hindert aber die Einordnung als Wohnraummietverhältnis nicht. Ein ungeigneter Raum löst gegebenenfalls eine Mängelhaftung aus.

15

c) 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**. 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-Schreibarbeiten, 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.

16

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 unbeachtlich (BGH ZMR 1986, 278 m. w. N.; LG Hamburg WuM 1988, 406; LG Frankfurt WuM 1992, 112). 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.

17

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.

d) Wohnraum mit besonderen Merkmalen

Auch die Wohnraummietverhältnisse nach vorstehender Begriffsbestimmung sind nicht uniform. Es gibt eine Reihe von Wohnräumen mit **besonderen Merkmalen**, die Sonderregelun-

18

gen unterliegen. Genannt seien als Beispiele nur **Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB, Werkwohnungen** (Werkmietwohnungen, §§ 576, 576a BGB; Werkdienstwohnungen, § 576b BGB) und **preisgebundener 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), auf die später noch an anderer Stelle besonders eingegangen wird. Die Sonderregelungen zeichnen sich dadurch aus, dass diese Mietverhältnisse in bestimmten Umfang von Schutzvorschriften zugunsten des Mieters ausgenommen sind oder speziellen Regelungen betreffend die Miete und Mieterhöhung gelten.

2. Geschäftsraummietverhältnisse

- 19 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 Nutzungszwecks. 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.
- 20 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.
- 21 Zur Gruppe der Geschäftsräume zählen auch diejenigen Räume, die nach dem Vertragszweck zur Weitervermietung oder zu anderer Überlassung an Dritte bestimmt sind, wie z. B. bei der gewerblichen Zwischenvermietung.

3. Raummietverhältnisse

- 22 Gemeinsam mit der Wohn- und Geschäftsraummiете 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.

4. Grundstücksmietverhältnisse

- 23 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 Dachfläche (OLG München NJW 1972, 1995; Staudinger/Emmerich § 578 BGB Rn. 3). 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 Geschäftsraummiете.

II. Mischmietverhältnisse

1. Begriff des Mischmietverhältnisses

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.

24

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. 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 Anwendung finden. Bei Anwendung des Geschäftsraummietrechts finden eine Vielzahl der sozialen Schutzbestimmungen des Mietrechts keine Anwendung. 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 Willen 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.

25

2. 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 haben (BGHZ 89, 43) 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.

26

Diese Frage der Einheitlichkeit begegnet in der Praxis häufig bei der Vermietung von Wohnungen zusammen mit einer Garage. Maßgeblich ist auch hier der Parteiwille. Dabei spricht die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der Räume, die typischerweise auch bei Mietwohnung und Garage angenommen wird, für ein einheitliches Mietverhältnis (OLG Düsseldorf IMR 2007, 279). Selbst wenn der Mieter einer Wohnung später nach einigen Jahren eine Garage hinzumietet, wird angenommen, dass sich der ursprüngliche Wohnungsmietvertrag um

27

eine Garage erweitert hat (OLG Karlsruhe RE NJW 1983, 1499). Getrennte Mietverhältnisse werden angenommen, wenn Wohnung und Garage auf verschiedenen Grundstücken gelegen sind (BayObLG WuM 1991, 78). 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 (LG Berlin ZMR 1987, 18) oder Kündigungsbedingungen (LG Stuttgart WuM 1987, 379) vereinbart haben. Die in Formularmietverträgen häufige bloße Angabe unterschiedlicher Mieten für die Wohnräume und die Garage genügen nicht für eine rechtliche Selbständigkeit (LG Baden-Baden WuM 1991, 34). Str. ist, ob eine Formulklausel im Mietvertrag wirksam ist, wonach bezüglich der Garage ein »selbständiges und unabhängiges Mietverhältnis« begründet werden soll (so AG Frankfurt WuM 1986, 254; unwirksam: LG Baden-Baden WuM 1991, 34). Bei der Vertragsgestaltung in einem Formularmietvertrag 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 findet eine Vielzahl der sozialen Schutzbestimmungen des Mietrechts keine Anwendung.

3. Beurteilung des anzuwendenden Rechts

- 28 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.
- 29 Primär ist dabei auf den Parteiwillen abzustellen, d. h. wie der Mieter die Räume nutzen soll und welche Art der Nutzung im Vordergrund steht (BGH ZMR 1986, 278). 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. Maßgebend ist stets der wahre Vertragszweck. Ein diesem entgegenstehender, im Vertrag vorgetäuschter Zweck, wäre unbeachtlich (BGH ZMR 1986, 278).
- 30 Bei fehlender ausdrücklicher Vereinbarung kommt es bei Mischmietverhältnissen entscheidend darauf an, in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen **Schwerpunkt**, sog »**Schwerpunkt- oder Übergewichtstheorie**«, hat (BGH ZMR 1986, 278). 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 (OLG Schleswig RE NJW 1983, 49).
- 31 Bei der Gleichwertigkeit von Wohn- und Geschäftszwecken ist im Zweifel Wohnraummiete anzunehmen (Sternel Rn. I, 143).
- 32 ► **Checkliste:**
- Parteiwille:
Beschreibung im Vertragstext, Aufspaltung von Mietbeträgen, was dominiert?
Vorverhandlungen (Schriftverkehr, Protokolle etc)
 - Nutzung:
Gewichtung der Nutzungszwecke, Mietwert, Flächenanteile
 - Zweifelsfall:
Geltung Wohnraummietrecht

III. Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB

Grundsätzlich unterfallen alle Arten von Wohnraummietverhältnissen den §§ 549 bis 577a BGB. Wichtige Ausnahmen sind in den § 549 Abs. 2 und 3 BGB aufgeführt. Die § 549 Abs. 2 und 3 BGB regeln für eine Gruppe von bestimmten Wohnraummietverhältnissen, dass Schutzvorschriften des sozialen Mietrechts, insbesondere bestimmte Vorschriften zum Kündigungsschutz des Mieters und Beschränkungen der Mieterhöhungen, nicht gelten. Daneben bestehen bei einigen Mietverhältnissen, die an sich den Vorschriften der §§ 549 bis 577a BGB unterliegen, spezielle Regelungen. An dieser Stelle wären der preisgebundene Wohnraum zu nennen, bei dem Besonderheiten hinsichtlich der Kostenmiete gelten (Schmid/Lengler A 1 III Rn. 9, IV Rn. 15).

1. Ausnahmetatbestände, Sinn und Zweck

Der **Sinn und Zweck** der Ausnahmetatbestände in § 549 Abs. 2 und 3 BGB ist unterschiedlich. Der Grund für die Fallgruppe des § 549 Abs. 2 **Nr. 1** BGB ist das geringe Schutzbedürfnis des Mieters, weil durch die Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch nahe liegt, dass dieser Wohnraum nicht der Lebensmittelpunkt des Mieters ist. 34

Der Grund für die Fallgruppe des § 549 Abs. 2 **Nr. 2** BGB ist, dass das Wohnraummietverhältnis gleichzeitig Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist, wodurch dem Nutzungsrecht des Vermieters Vorrang gegenüber dem Interesse des Mieters am Erhalt seines Lebensmittelpunkts eingeräumt wird. 35

Der Grund für die Fallgruppe des § 549 Abs. 2 **Nr. 3** BGB besteht in dem wohnungspolitischen Anliegen, bei der Weitervermietung durch juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege, zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen. 36

Der Grund für die Fallgruppe des § 549 **Abs. 3** BGB ist der Zweck, zugunsten der Träger von Studenten- und Jugendheimen, wegen des zu geringen Bestandes an Wohnheimplätzen, eine Fluktuation der Belegung zu fördern. 37

Trotz unterschiedlicher Gründe verbindet diese Fallgruppen, dass bestimmte Vorschriften zum Kündigungsschutz des Mieters und von Beschränkungen der Mieterhöhung mit Hilfe von Katalogen der ausgenommenen Vorschriften nicht anwendbar sind. 38

2. Fallgruppen des § 549 Abs. 2 BGB

a) Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (Abs. 2 Nr. 1)

Es handelt sich hierbei um Mietverhältnisse, die aufgrund **besonderer Umstände** nur von einer **kurzen Dauer** sein sollen. Beide Komponenten, sowohl die inhaltliche als auch die zeitliche, müssen nach der Vorstellung **beider Parteien** Vertragsinhalt geworden sein. Das Wohnraummietverhältnis verknüpft eine vereinbarungsgemäß kurzfristig überschaubare Vertragsdauer mit einem Vertragszweck, der sachlich die Kurzfristigkeit der Gebrauchsüberlassung begründet und so das Mietverhältnis in Übereinstimmung mit seiner kurzen Dauer nur als Durchgangsstadium erscheinen lässt (OLG Bremen RE ZMR 1982, 238). Die besonderen Umstände sind vom Sinn und Zweck des Ausnahmetatbestandes zu verstehen, der Mietverhältnissen eine Reihe von Schutzvorschriften des sozialen Mietrechts entzieht, mit der Begründung, dass es sich hierbei nicht um den Lebensmittelpunkt des Mieters handelt. Es geht um die Deckung eines kurzzeitigen Sonderbedarfs (OLG Frankfurt RE ZMR 1991, 63). Das Entfallen des Sonderbedarfs muss lediglich absehbar sein. Die kurze Dauer setzt keine Befristung des Mietverhältnisses voraus, die aber ein Indiz für ein Mietverhältnis zum vorübergehenden Gebrauch sein kann. Maßgeblich ist eine überschaubare Vertragsdauer, die im Zusammenhang mit dem Vertragszweck gesehen werden muss. Die zeitliche Komponente darf nicht isoliert von den besonderen Umständen betrachtet werden. Beide Komponenten, die überschaubare Vertragsdauer wie auch die besonderen Umstände, müssen Vertragsinhalt gewor-

den sein. Zunächst scheiden damit bereits einseitige Vorstellungen einer Partei aus dem Ausnahmetatbestand aus. Weder eine kurze Vertragsdauer von wenigen Monaten noch eine längere Vertragsdauer, beispielsweise von einem Jahr, genügen, wenn dies nicht durch die besonderen Umstände gerechtfertigt ist.

- 40 Beispiele** für das Mietverhältnis auf vorübergehende Dauer sind typischerweise die Vermietung von Hotelzimmern, Ferienwohnungen für die Dauer einiger Tage oder Wochen, Unterkünfte für die Dauer einer Messe, Unterbringung eines auswärtigen Monteurs oder Wissenschaftlers bis zur Erledigung des Arbeitsziels, Kur, Tagung, Fortbildungsseminar etc.
- 41** Gemeinsam ist in dieser Aufzählung, dass der Mieter bei diesen Mietverhältnissen seinen Lebensmittelpunkt nicht verlagert. Es fehlt »am sich einrichten« des Mieters. Charakteristisch für die Beispiele ist hier die besonders kurze Dauer des Mietverhältnisses. Aber auch längere Zeiträume sind möglich, sofern die besonderen Umstände dies rechtfertigen. Denkbar ist beispielsweise die Begründung eines Mietverhältnisses als **Notunterkunft** wegen eines Brandes, einer Überschwemmung oder sonstiger Naturkatastrophen (Blank/Börstinghaus/Blank § 549 Rn. 4; Emmerich/Sonnenschein/Weitemeyer § 549 BGB Rn. 10; a. A.: Stornel Rn. III 504). Auch die Überlassung eines Einfamilienhauses an einen familiären Erben für die Dauer eines Jahres soll noch genügen (LG Mannheim ZMR 1977, 238). Ebenso die Vermietung eines Wohnraums an einen Studenten für ein Semester (LG Köln WuM 1992, 251). Die besonderen Umstände sind in der Ausbildung zu sehen, die relativ kurze Dauer in der Begrenzung auf ein Semester.
- 42 Kein vorübergehender Gebrauch** liegt vor bei Vermietung von Wohnraum an Studenten für die Dauer des gesamten Studiums (OLG Hamm RE ZMR 1982, 93; OLG Bremen ZMR 1982, 238; LG Freiburg ZMR 1980, 143). Gleiches gilt bei Vermietung für eine längere Zeit als ein Semester (LG Köln WuM 1992, 251), die Vermietung einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses auf Dauer, selbst wenn der Mieter die Mietsache nur gelegentlich nutzt (AG Charlottenburg MM 1990, 394), die Vermietung bis zum (ungewissen) Verkauf des Grundstücks (LG Köln WuM 1991, 190) oder Vermietung bis zum (ungewissen) Neubau eines Hauses. Gemeinsam ist diesen Beispielen, dass es an dem Merkmal der kurzen Dauer fehlt. Es mag im Einzelfall ein besonderer Umstand vorliegen, der aber nicht ausreicht, wenn die zeitliche Komponente einer kurzfristigen, überschaubaren Vertragsdauer fehlt. Deutlich wird dies bei der Vermietung an Studenten/Auszubildende, wenn die Ausbildungszeit nicht feststeht, sodass Mietverhältnisse mit Studenten oder einer Wohngemeinschaft nicht von vorneherein unter den Ausnahmetatbestand fallen. Es ist in diesen Fällen von der Verlagerung des Lebensmittelpunktes auszugehen, der eine Einschränkung der Mieterschutzrechte nicht rechtfertigt.

b) Möblierter Wohnraum (Abs. 2 Nr. 2)

- 43** Es handelt sich hierbei um Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist. Gleichgestellt sind Personen, mit denen der Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.
- 44** Die Wohnung des Mieters muss ein **Teil der Vermieterwohnung** sein. Der möblierte Wohnraum muss in einem **räumlichen oder funktionalen Zusammenhang** mit der Wohnung des Vermieters stehen (AG Königswinter WuM 1994, 689; AG Münster WuM 1987, 323; Kinne ZMR 2001, 599 ff.). Maßgebliches Kriterium ist, dass der Mieter darauf angewiesen ist, den Wohnbereich des Vermieters in Anspruch zu nehmen (Palandt/Weidenkaff § 549 Rn. 16).

Der typische Fall dieses Ausnahmetatbestandes ist das möblierte Zimmer innerhalb der Vermieterwohnung. Die Vorschrift ist aber weiter gefasst. Es ist gleichgültig, ob es sich um eine Etagenwohnung oder um ein Einfamilienhaus handelt, sofern dem Mieter ein einzelner Raum innerhalb der abgeschlossenen Wohnung des Vermieters überlassen wird. Ist die Wohnung des Vermieters in einem Mehrfamilienhaus, so sind sämtliche Räume hinter der Wohnungs-

abschlusstür des Vermieters die Vermieterwohnung. Selbst wenn die Räume des Mieters einen separaten Abschluss haben, so fallen diese Räume gleichfalls unter Abs. 2 Nr. 2, wenn die Vertragsparteien Funktionsräume gemeinschaftlich benutzen, wie z. B. Küche, Bad oder WC. Der räumliche und wirtschaftliche Zusammenhang fehlt bei bloßer Mitbenutzung des Treppenhauses oder lediglich von Wirtschafts- und Nebenräumen (AG Königswinter WuM 1994, 689). Ein möbliertes Zimmer, das von den Räumen des Vermieters durch eine verschlossene Tür abgetrennt ist und einen eigenen Zugang zum Treppenhaus hat, gehört nicht zur Vermieterwohnung (LG Detmold NJW-RR 1991, 77). Auch wenn die Wohnung des Vermieters und die Räume des Mieters in verschiedenen Stockwerken liegen und der Vermieter im Wohnbereich des Mieters nur ein Zimmer nutzt, scheidet der Ausnahmetatbestand aus, um diese als »Vermieterwohnung« zu qualifizieren (AG Köln WuM 1985, 267). Sinn und Zweck des Ausnahmetatbestandes ist es, ein vorrangiges Nutzungsrecht des Vermieters gegenüber dem Interesse des Mieters am Erhalt seines Lebensmittelpunktes anzunehmen. Dieser Vorrang kann bei lediglich einem Zimmer auf verschiedenen Etagen nicht mehr gesehen werden, sodass ein räumlicher oder funktionaler Zusammenhang zu verneinen ist. Unerheblich ist, wer von den Parteien den überwiegenden Teil der Räume nutzt.

Der Vermieter muss die Räume **selbst** als Wohnung nutzen, was aber nicht bedeutet, dass der Vermieter ständig anwesend sein muss (LG Berlin ZMR 1980, 174). Strittig ist, ob der Vermieter die Wohnung als Hauptwohnung nutzen muss (Sternel Rn. III, 507) oder ob auch die Nutzung als Zweitwohnung genügt (Blank/Börstinghaus/Blank § 549 BGB Rn. 10). Maßgeblich ist, dass der Vermieter die Wohnung nutzt. Weder der Wortlaut noch der Sinn und Zweck des Ausnahmetatbestandes erfordern eine weitergehende Einschränkung. Die Interessenskollision durch die räumliche oder funktionale Nähe versucht der Gesetzgeber durch einen Vorrang des Vermieterinteresses zu lösen. Das Bestehen der Interessenskollision ist aber unabhängig von der Nutzung als Haupt- oder Zweitwohnung. 45

Der Vermieter muss nach den vertraglichen Vereinbarungen verpflichtet sein, die Wohnung ganz oder überwiegend mit **Einrichtungsgegenständen** auszustatten. Dabei ist auf die funktionale Bedeutung der Einrichtungsgegenstände abzustellen, nicht auf den Wert der Gegenstände. Überwiegende Ausstattung bedeutet, dass der Vermieter mehr als die Hälfte der für eine Haushaltsführung erforderlichen Einrichtungsgegenstände gestellt hat (AG Köln WuM 1971, 156; Blank/Börstinghaus/Blank § 549 Rn. 11; Emmerich/Sonnenschein/Weitemeyer § 549 BGB Rn. 14). Unter Einrichtungsgegenständen versteht man Möbel, Spüle, Herd, Beleuchtungskörper, Gardinen, Betten, Bett- und Tischwäsche, nicht aber Geschirr und sonstigen Hausrat (Blank/Börstinghaus/Blank § 549 BGB Rn. 11). Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Einrichtungsgegenstände fest eingebaut sind, mangelhaft sind oder ob und in welchem Umfang der Mieter weitere Einrichtungsgegenstände in die Wohnung eingebracht hat. 46

Maßgeblich sind dabei die vertraglichen Vereinbarungen, nicht die tatsächliche Ausstattung der Mieträume. Ist Inhalt des Mietvertrages die Übergabe eines »möblierten« Zimmers und hat der Vermieter vertragswidrig ein Leerzimmer übergeben, so ist Abs. 2 Nr. 2 anwendbar. Selbst ein späterer Verzicht des Mieters auf die vertraglich vereinbarte Ausstattung ändert nichts an der Anwendung des Abs. 2 Nr. 2. Keine Anwendung findet der Ausnahmetatbestand, wenn zwar der Vertragstext die Übergabe eines »möblierten« Zimmers vorsieht, die Parteien tatsächlich aber einen Mietvertrag über ein Leerzimmer beabsichtigt haben. Ist nach dem Willen der Parteien nur die Übergabe eines Leerzimmers geschuldet, so ändert die bloße, spätere, tatsächliche Möblierung nichts an der Nichtanwendbarkeit des Abs. 2. Dabei kommt es entscheidend darauf an, ob die spätere Zurverfügungstellung der Einrichtungsgegenstände aus reiner Gefälligkeit des Vermieters erfolgt, oder ob es sich um eine nachträgliche (ausdrückliche oder stillschweigende) Vereinbarung handelt, die zu einer nachträglichen Anwendung des Ausnahmetatbestandes führt. Der Ausnahmetatbestand stellt nicht auf einen konkreten Zeitpunkt der Vereinbarung ab, sodass die Verpflichtung des Vermieters nicht von Anfang an bestehen muss und noch später begründet werden kann. 47