

Das gemischte Wohnraummietverhältnis

A. Einleitung

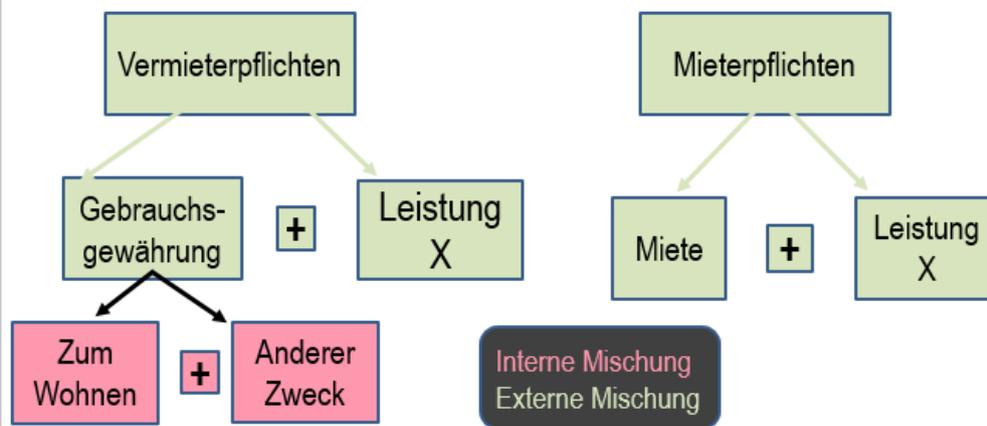
Der Besondere Teil des Schuldrechts beruht auf der Systematisierung von Vertragstypen. Diese Systematisierung prägt auch die Raummiete, was sich an der Unterscheidung zwischen Mietverhältnissen über Räume zum Wohnen (§§ 549ff. BGB) und Mietverhältnissen über Räume mit einem anderen Gebrauchszweck (§ 578 Abs. 2 BGB) zeigt. Im Regelfall lassen sich Verträge problemlos dem Mietrecht oder innerhalb des Mietrechts etwa der Wohnraummiete zuordnen. Es gibt aber auch Fälle, die sich einer eindeutigen Typisierung entziehen – nämlich Mischmietverhältnisse. Im BGB fehlen sowohl allgemeine Regeln darüber, wie gemischte Verträge rechtlich zu behandeln sind als auch spezielle Vorschriften zur Beurteilung von Mischmietverhältnissen.

B. Typen der gemischten Wohnraummiete

Typologisch lassen sich zwei Mischformen unterscheiden. Bei der „internen Mischung“ liegt eine Mischung von Mietrecht vor. Hintergrund dieser Mischung ist, dass die §§ 535 ff. BGB für die Vermietung als Wohnraum und der Vermietung zu anderen Zwecken unterschiedliche Regelungen aufstellen. Eine interne Mischung liegt daher vor, wenn Räume als Wohnung und zu anderen Zwecken vermietet werden. Bei der „externen Mischung“ wird hingegen Mietrecht mit dem Recht eines anderen Vertragstyps verbunden. Die folgende Grafik soll dies veranschaulichen:

Gemischte Wohnraummiete – Überblick

- Ein Vertrag;
- mit Pflichten, die nicht vollständig unter § 535 Abs. 1, Abs. 2 oder § 549 Abs. 1 BGB fallen.



C. Interne Mischung: Vermietung als Wohnung und zu einem anderen Zweck

Zunächst zu der internen Mischung von Wohn- und sonstigem Raummietrecht, die in der Praxis von besonderer Bedeutung ist. Ein Anwendungsbeispiel ist es, wenn V dem M Räume zum Wohnen und Arbeiten vermietet.

I. Einheitlicher Vertrag als Voraussetzung eines Mischvertrags

Das Problem des Mischmietverhältnisses stellt sich nur, wenn die Parteien einen einheitlichen Vertrag geschlossen haben, Ob die Mietvertragsparteien ihre Rechtsbeziehungen in zwei (oder mehr) Verträge aufgeteilt haben oder ob es sich um einen Vertrag handelt, bestimmt sich nach dem Parteiwillen.¹ Eine Verknüpfung zu einem Vertrag kann auch konkludent erfolgen, wenn der entsprechende Verknüpfungswille (auch Einheitswille genannt) einer Partei für die andere Partei zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses erkennbar ist und von ihr hingenommen wird.² Fehlen ausdrückliche Aussagen, ist bei der Auslegung vor allem zu berücksichtigen, ob die Vereinbarungen in getrennten Urkunden niedergelegt sind. Denn dann spricht eine tatsächliche Vermutung für ihre rechtliche Selbständigkeit.³ Daneben ist von Bedeutung, ob die Vereinbarungen inhaltlich aufeinander abgestimmt sind oder nicht.⁴

¹ Vgl. etwa BGH NJW 2016, 3525 Rn. 16; NJW 2012, 224 Rn. 14.

² Etwa BGH NJW 2011, 2874 Rn. 25.

³ BGH NZM 2022, 576 Rn. 10 mN.

⁴ BGH NZM 2023, 758.

Der BGH hat in einer Entscheidung aus dem Jahr 2023 einen Trennungsvereinbarung anerkannt, obwohl die Trennung der Vereinbarung der Parteien in zwei Verträge zu einer Umgehung von Wohnraummietrecht, konkret: der Mietpreisbremse, führte.⁵ Das ist nicht überzeugend.⁶

In der Praxis werden gelegentlich AGB-Klauseln vom Vermieter verwendet, wonach die Vermietung einer Garage durch einen vom Wohnraummietverhältnis getrennten Vertrag erfolgt. Solche Klauseln werden teilweise wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters teilweise nach § 307 BGB für unwirksam gehalten.⁷ Dieser Ansicht ist nicht zuzustimmen. Denn der Inhaltskontrolle unterliegen nach § 307 Abs. 3 BGB nur Klauseln, die entweder von Rechtsvorschriften abweichen oder ergänzende Regeln aufstellen. Darum handelt es sich aber nicht, wenn die Parteien die Vermietung in getrennten Verträgen vereinbaren. Eine solche Abrede über den Inhalt des Vertrags selbst ist nicht kontrollfähig.⁸

II. Mischung

Die interne Mischung setzt voraus, dass der einheitliche Vertrag (dazu C I) Elemente eines Mietverhältnisses über Wohnraum (§ 549 Abs. 1 BGB) enthält. Dies verlangt nicht etwa, dass Räume vermietet werden, die aus objektiver Sicht eine Wohnung sind. Es ist vielmehr allein die Parteivereinbarung maßgeblich. Denn nach der Rechtsprechung des BGH ist entscheidend ist, ob der Mieter die Räume nach dem Vertrag zu eigenen Wohnzwecken anmietet.⁹

Neben diese Wohnraumnutzung muss bei der internen Mischung die Abrede treten, dass der Mieter die Räume auch zu einem anderen Zweck gebrauchen darf. Ein Beispiel ist, wenn dem Mieter gestattet ist, die Räume auch gewerblich zu nutzen.

III. Auf den Vertrag anwendbares Recht

Liegt ein Vertrag mit Mischnutzung vor, stellt sich die Frage nach dem anwendbaren Recht. Hier kommen zwei grundsätzliche Lösungen in Betracht: Zum einen kann man ausschließlich Wohn- oder Nichtwohnraummietrecht für anwendbar halten. Diese Lösung wird als Absorptionsmethode bezeichnet, weil sich nach ihr das anwendbare Recht nach dem

⁵ BGH NZM 2023, 758.

⁶ Näher Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. (2023), § 535 Rn. 34.

⁷ LG Baden-Baden WuM 1991, 34; ebenso i. E. AG Hanau GE 2023, 1015.

⁸ Vgl. BAG NJW 2004, 2401.

⁹ BGH NZM 2021, 218.

dominierenden Teil des Vertrags richtet. Alternativ kommt in Betracht, Wohn- und Nichtwohnraummietrecht nebeneinander anzuwenden (sog. Kombinationsmethode).¹⁰

1. BGH: Absorptionsmethode

Der BGH hat sich in einer Entscheidung aus dem Jahr für die Absorptionsmethode entschieden: Ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und Geschäftsräume ist danach zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume zu bewerten.¹¹ Das überzeugt. Denn zunächst erleichtert die einheitliche Rechtsanwendung es den Parteien, die für sie maßgeblichen Regeln zu bestimmen. Die Kombinationsmethode hingegen müsste für jeden Fall erneut bestimmen, welches Recht anwendbar ist. Die Zweifelsfragen sind zahlreich: Wie bemisst sich nach der Kombinationsmethode etwa die Höchstgrenze einer Kautions? Gilt nach dieser Methode das Mietervorkaufrecht nach § 577 BGB nur für die Wohnfläche? Kann nach der Kombinationsmethode der Vermieter hinsichtlich der vermieteten Gewerbeflächen ungeachtet des § 536 Abs. 4 BGB die Minderung beschränken? Diese Unsicherheiten vermeidet die Absorptionsmethode nicht. Hinzu kommt folgendes: Der soziale Mieterschutz wird in der Wohnraummiete durch die sog. halbzwingenden Normen des Wohnraummietrechts verwirklicht. Danach kann zu Lasten des Wohnraummieters von etlichen seinem Schutz dienenden Regeln nicht abgewichen werden. Die Kombinationsmethode birgt bei Verträgen, deren Schwerpunkt im Wohnraummietrecht liegt, die Gefahr der Umgehung der halbzwingenden Normen.¹² Dies ist etwa denkbar, wenn ein besonders hoher Gewerbezuschlag erhoben wird, der bei der Erhöhung des „Wohnraumanteils“ ausgeblendet wird. Hier droht bei einer Gesamtbetrachtung der Mietbelastung des Mieters ein Verstoß gegen § 558 BGB (Erhöhung nur bis zur Ortsüblichkeit), wenn zwecks Umgehung der Norm ein wirtschaftlich eigentlich die Wohnnutzung betreffender Teil der Miete als „Gewerbezuschlag“ deklariert wird. Verfechter der Kombinationsmethode wären gezwungen, in diesen und anderen Fällen zu bestimmen, ob die konkrete Vereinbarung der Parteien halbzwingendes Wohnraummietrecht verletzt oder nicht. Dies ist unter dem Blickwinkel der Rechtssicherheit kein vorzugswürdiges Ergebnis.

¹⁰ Vgl. Larenz/Canaris, Schuldrecht II/2, 13. Aufl. (1994), § 63 I 3.

¹¹ BGH NJW 2014, 2864 Rn. 18.

¹² Die Rechtslage ist hier anders als bei der Frage, ob die Parteien über die Wohnung und die nicht der Wohnnutzung dienenden Flächen getrennte Verträge abgeschlossen haben (dazu oben C I). Die Vermietung durch getrennte Verträge verstößt nicht gegen Wohnraumschutzrecht, weil diese Regeln einen Wohnraummietvertrag voraussetzen. Den Parteien ist es aber unbenommen, nicht zu Wohnzwecken dienende Flächen von der Wohnung getrennt zu vermieten. Liegt hingegen ein einheitlicher Vertrag mit Schwerpunkt in der Wohnraummiete vor, droht eine Umgehung der Wohnraumschutzregeln.

2. Folgefrage: Welcher Nutzungszweck überwiegt?

Die Absorptionsmethode führt zu der Folgefrage, nach welchen Kriterien es sich entscheidet, ob auf den gemischten Vertrag Wohnraum- oder sonstiges Mietrecht anwendbar ist.

Maßgeblich ist nach Ansicht des BGH, welche Nutzungsart nach den getroffenen Vereinbarungen überwiegt.¹³ Indizien bei der Vertragsauslegung sind nach Ansicht des BGH etwa die Bezeichnung als Wohn- oder Geschäftsraummietverhältnis, das Verhältnis der Nutzflächen, die Verteilung der Gesamtmiete auf die einzelnen Nutzungsanteile, bauliche Gegebenheiten oder ein (anderes) Verhalten der Parteien – auch vor Vertragsschluss –, das Rückschlüsse auf einen übereinstimmenden Willen erlaubt.¹⁴ Lässt sich ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, gilt nach Auffassung des BGH Wohnraummietrecht, damit die zum Schutz des Wohnraummieters bestehenden zwingenden Sonderregelungen nicht unterlaufen werden.¹⁵

Gegen diese subjektive Methode, die auf den Parteiwillen abstellt, bestehen durchgreifende Bedenken. Denn die Privatautonomie ist wegen des Schutzes des Wohnraummieters im Mietrecht eingeschränkt: Von den Regeln des sozialen Wohnraummietrechts kann nicht zu Lasten des Wohnraummieters abgewichen werden. Ist tatsächlich Wohnen der Vertragszweck, so können die Parteien den gesetzlichen Schutz des Wohnraummieters nicht dadurch ausschalten, dass sie den Vertrag den Regeln über die Nichtwohnräume unterstellen. Wenn also bei objektiver Betrachtung die Wohnnutzung im Vordergrund steht, so entfaltet die Vereinbarung von Geschäftsraummietrecht überall dort keine Wirkung, wo die Geltung von Wohnraummietrecht im Gesetz zwingend angeordnet ist. Für diese objektive Abgrenzung ist der tatsächliche Vertragszweck entscheidend.

D. Externe Mischung: Wohnraummiete und anderen Vertragstypen

Abgrenzungsfragen bei der Wohnraummiete ergeben sich nicht nur innerhalb des Mietrechts selbst, sondern auch zu anderen Vertragstypen.

I. Einheitlicher Vertrag als Voraussetzung eines Mischvertrags

¹³ BGH NJW 2014, 2864 Rn. 28.

¹⁴ BGH NJW 2014, 2864 Rn. 37 f.

¹⁵ BGH NJW 2014, 2864 Rn. 39 unter Aufgabe seiner früheren Rspr.

Auch die externe Mischung setzt voraus, dass die Parteien einen einheitlichen Vertrag geschlossen haben. Dies bestimmt sich nach dem Parteiwillen, die obigen Ausführungen zur internen Rechtsmischung (C I) gelten entsprechend.

Fraglich ist, ob und welche Grenzen für die Parteivereinbarung bestehen, ob ein oder mehrere Verträge geschlossen werden sollen. Es geht um zwei Probleme. In welchen Fällen ist die vereinbarte Aufspaltung in verschiedene Verträge mit der Konsequenz unbeachtlich ist, dass insgesamt Wohnraummietrecht zur Anwendung kommt („Erstreckungsgebot“)? Und in welchen Fällen ist die vereinbarte Verknüpfung zu einem Vertrag unbeachtlich („Verknüpfungsverbot“)?

1. Erstreckungsgebote

Ausdrückliche Erstreckungsgebote gibt es im Gesetz nicht. Dies schließt es aber nicht aus, dass sich die mit diesem Begriff beschriebene Rechtsfolge – nämlich die Geltung von Mietrecht für die gesamte Vereinbarung – durch Auslegung des Gesetzes ergibt. Ein Beispiel ist die ausdrückliche Aufspaltung in einen Wohnraummietvertrag und einen Mietvertrag über Mobiliar für die Wohnung. Diese Trennungvereinbarung ist unbeachtlich, wenn bei objektiver Betrachtung auf die Annexvereinbarung zwingende mietrechtliche Vorschriften zur Anwendung kämen. Denn die Parteien haben nicht die Rechtsmacht, über zwingendes Recht zu disponieren. Ein weiteres Beispiel ist die (unbeachtliche) Ausgliederung des Conciergedienstes oder des Betriebs einer Zentralheizung in getrennte Verträge, weil diese Dienste nur koordiniert – und damit nur durch den Vermieter – für das gesamte Wohnhaus einheitlich erfolgen können.¹⁶

2. Verknüpfungsverbote

In der Wohnraummiete bestehen Verknüpfungsverbote, die dazu führen, dass der Wille, eine mietrechtsfremde Vereinbarung mit dem Mietvertrag zu verbinden, unbeachtlich ist. So hat der BGH etwa zu Recht erklärt, dass eine Klausel, nach der ein Wohnraummietvertrag mit der Beendigung eines Arbeitsverhältnisses enden soll, wegen § 572 Abs. 2 BGB ohne Wirkung ist.¹⁷ Ein besonderes Verknüpfungsverbot enthält § 42a Abs. 2 EnWG, der die Verbindung des Wohnraummietvertrags mit einem Annexvertrag über die Belieferung mit Mieterstrom

¹⁶ Näher und mit weiteren Beispielen Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter § 535 Rn. 31 ff.

¹⁷ BGH NJW-RR 2021, 84 Rn. 41 (Koppelung des Wohnraummiet- an einen Dienstvertrag).

verbietet. In der Literatur wird dafür plädiert, dieses Verbot auf sämtliche Stromlieferungsverträge zu erstrecken.¹⁸

II. Auf den Vertrag anwendbares Recht

Liegt ein Vertrag vor, der die Wohnraummiete mit einem anderen Vertragstyp vermischt, so stellt sich die Frage nach dem anwendbaren Recht. Hier kommt ebenso wie bei der internen Mischung, als grundsätzliche Lösung die Absorptionsmethode oder die Kombinationsmethode in Betracht.

Anders als bei der internen Mischung (oben C III) hat der BGH sich bei der externen Mischung noch nicht klar für die Anwendung der einen oder der anderen Methode bekannt. Er hat aber erklärt, dass ein gemischter Vertrag ein einheitliches Ganzes bilde und deshalb bei der rechtlichen Beurteilung nicht in seine verschiedenen Bestandteile zerlegt werden könne. Der Eigenart des Vertrags werde vielmehr grundsätzlich nur die Unterstellung unter ein einziges Vertragsrecht gerecht, nämlich dasjenige, in dessen Bereich der Schwerpunkt des Vertrags liegt. Eine solche rechtliche Einordnung schließe es freilich nicht aus, auch Bestimmungen des Vertragsrechts heranzuziehen, bei dem der Schwerpunkt des Vertrags nicht liegt, wenn allein hierdurch die Eigenart des Vertrags richtig gewürdigt werden könne.¹⁹ Diese Ausführungen dürfte man so zu verstehen haben, dass in den Fällen der „externen Mischung“ eine Art modifizierte Absorptionsmethode zur Anwendung kommt. Diese wird typischerweise zur Anwendung von Wohnraummietrecht auf den gemischten Vertrag führen.

E. Prozessuales

Ob auf einen gemischten Vertrag Wohnraummietrecht zur Anwendung kommt, ist eine Rechtsfrage. Diese wird aber von Tatsachen – etwa dem Verknüpfungswillen beider Parteien (oben C I) – determiniert. Für diese Tatsachen gelten die allgemeinen Regeln über die Darlegungs- und Beweislast. Die Partei, die sich auf eine für sie günstige Rechtsanwendung beruft, muss die Tatsachen, auf die sich diese Rechtsanwendung stützt, darlegen und beweisen. Beruft sich etwa der Mieter auf den Schutz des sozialen Wohnraummietrechts, trifft daher ihn die entsprechende Darlegungs- und Beweislast, wobei er von der Vermutung der Anwendbarkeit von Wohnraummietrecht (C III 2) profitiert.

¹⁸ Lammel WuM 2021, 288, 290.

¹⁹ BGH WuM 2021, 388 Rn. 9; NJW 2005, 2008. Für Anwendung der Kombinationsmethode, wenn sich ein Schwerpunkt nicht bestimmen lässt, BGH NJW 2008, 1072 Rn. 19.

Darlegungsfragen stellen sich auch bei der Frage, ob das Amtsgericht für die Streitigkeit ausschließlich zuständig ist (§ 23 Nr. 2a GVG, § 29a ZPO). Nach wohl h. M. ist insoweit allein auf den Klägervortrag abzustellen: Ob für die Zuständigkeit ein Wohnraum- oder ein Geschäftsraummietverhältnis zugrunde zu legen ist, ist allein nach dem schlüssigen Sachvortrag des Klägers zu entscheiden, da sich hiernach der Streitgegenstand bestimmt. Das diesbezügliche Bestreiten des Beklagten ist insofern unbeachtlich, da es ohne Einfluss auf den Streitgegenstand bleibt.²⁰ Nach der Gegenansicht soll die beschriebene Sonderzuständigkeit hingegen schon dadurch begründet werden, dass sich der Beklagte in schlüssiger Weise mit Gegenrechten aus einem wohnraummietrechtlichen Vertragsverhältnis verteidigt.²¹

F. Ergebnisse in Thesen

1. Es sind zwei Typen von gemischten Wohnraummietverhältnissen zu unterscheiden. Bei Typ 1 (interne Mischung) wird die Vermietung von Räumen zu Wohnzwecken mit einem anderen Gebrauchszweck kombiniert. Bei Typ 2 (externe Mischung) wird die Vermietung zu Wohnzwecken mit einem anderen Vertragstyp verbunden.

2. Ein gemischter Wohnraummietvertrag setzt in beiden Fällen die Verbindung beider Elemente voraus. Diese Verbindung (oder Trennung) unterfällt grundsätzlich der Privatautonomie. Schranken werden aber durch das zwingendes Recht gezogen.

3. Daher ist – im Ergebnis entgegen der Kellervertrag-Entscheidung des BGH – insbesondere die Trennung in verschiedene Verträge unbeachtlich, wenn dadurch das soziale Wohnraumschutzrecht umgangen wird.

4. Beim intern gemischten Wohnraummietvertrag bestimmt sich das anwendbare Recht nach der sog. Absorptionsmethode, beim extern gemischten Wohnraummietvertrag gilt nach der Rechtsprechung des BGH eine eingeschränkte Absorptionsmethode.

²⁰ OLG Brandenburg 13.2.2024 - 3 U 96/23, juris; siehe auch Zöller/Schultzy, ZPO, 35. Aufl. 2024, § 12 Rn. 14.

²¹ OLG Düsseldorf NZM 2008, 479.