

Auch wenn Gewerberäume und Wohnräume in getrennten Verträgen mietweise überlassen werden kann ein einheitliches Mietverhältnis vorliegen – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichtes Brandenburg (OLG Brandenburg) vom 18.02.2020, 3 U 65/19

I.

Wohnraummietverhältnisse und Gewerberaummietverhältnisse unterliegen unterschiedlichen rechtlichen Vorschriften. Zum Beispiel können Gewerberaummietverhältnisse bei unbefristeter Laufzeit ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung der Kündigungsfrist beendet werden. Wohnraummietverhältnisse mit unbefristeter Laufzeit können dagegen nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes beendet werden. Sowohl für Vermieter, wie auch für Mieter ist daher essenziell, ob der abgeschlossene Mietvertrag als Wohnraummietvertrag oder als Gewerberaummietvertrag einzustufen ist. Die Einstufung kann schwierig werden, wenn sowohl eine gewerbliche Nutzung vorliegt, wie auch eine Wohnraumnutzung. Die Entscheidung des OLG Brandenburg zeigt, dass eine Abgrenzung auch schwierig sein kann, wenn getrennte Verträge vorliegen.

II.

Der beklagte Mieter mietete von dem Rechtsvorgänger des Klägers 2012 im Erdgeschoß gelegene Räumlichkeiten zur Nutzung als Rechtsanwaltskanzlei an. Am gleichen Tag mietete er in demselben Objekt auch Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß zur Nutzung als Wohnung an. Dies geschah in jeweils gesonderten Verträgen. Allerdings befand sich in beiden Verträgen die Klausel, dass der Mietvertrag an den jeweils anderen Mietvertrag gebunden sein solle.

2014 schloss der Beklagte mit dem Rechtsvorgänger des Klägers neue Mietverträge, mit denen die Rechtsanwaltskanzlei in das 1. Obergeschoß verlegt wurde und die Wohnnutzung in das Erdgeschoß. Wieder fand sich in beiden Verträgen die Klausel, dass der Mietvertrag an den jeweils anderen Mietvertrag gebunden sein solle.

2017 wurde der Kläger Eigentümer des Objektes. Er war der Auffassung, dass durch den Tausch der Nutzungsformen ein Schriftformverstoß des Vertrages über die als Rechtsanwaltskanzlei genutzten Räume vorliege. Er kündigte daher nur diesen Vertrag und begehrt mit der vorliegenden Klage die Räumung. Der Beklagte hat widerklagend Erstattung von Rechtsanwaltskosten für die Abwehr der Kündigung geltend gemacht.

Erstinstanzlich sind sowohl Klage als auch Widerklage abgewiesen worden. Auf die Berufung hin hat das OLG Brandenburg die Abweisung des Räumungsanspruches bestätigt, dem Beklagten aber teilweise Erstattung seiner Rechtsanwaltskosten zugebilligt. Das OLG Brandenburg bestätigte die Auffassung des erstinstanzlichen Gerichts, dass beide Verträge durch die Klausel, dass jeder Vertrag vom Bestand des anderen Vertrages abhängig sein sollte zu einer Einheit verbunden seien und auch nur einheitlich gekündigt werden könnten. Bezüglich der Anwaltskosten war das OLG Brandenburg der Auffassung, dass der Kläger hätte erkennen können, dass eine Teilkündigung unzulässig sei und daher schuldhaft seine Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt habe.

III.

1.

Da Gewerberaummietverhältnisse und Wohnraummietverhältnisse unterschiedlichen Regelungen unterliegen, ist es wichtig, ob ein Mietvertrag als Gewerberaummietvertrag oder Wohnraummietvertrag einzustufen ist:

- Liegt nur eine einheitliche Nutzung vor ist die Einstufung einfach. Je nach Nutzung liegt dann eine gewerbliche oder eine Wohnraumnutzung vor.

- Wird dagegen das Objekt sowohl als Gewerbe genutzt, als auch zum Wohnen ist die Eingruppierung schwierig:

Beispiel: V vermietet eine Wohnung. V ist damit einverstanden, dass M in dieser Wohnung auch ein Büro als Versicherungsvertreter einrichtet.

Im Beispielsfall wird die Wohnung sowohl gewerblich genutzt, wie auch zum Wohnen. Es liegt ein sogenanntes Mischraummietverhältnis vor. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) ist zu fragen, wo der Schwerpunkt liegt. Dabei ist auf sämtliche Umstände des Einzelfalles abzustellen. Nicht ausreichend ist es, auf das Verhältnis zwischen gewerblich genutzter Fläche und der zum Wohnen genutzten Fläche abzustellen. Auch wenn die zum Wohnen genutzte Fläche weit überwiegend ist kann ein Geschäftsraummietverhältnis vorliegen, wenn der Mieter auf das Gewerbe angewiesen ist, um seinen Lebensunterhalt zu bestreiten. Lässt sich auch unter Heranziehung aller Umstände des Einzelfalles nicht feststellen, wo der Schwerpunkt liegt gilt im Zweifel Wohnraummietrecht.

2.

Im vorliegenden Fall hatte der beklagte Mieter zwei selbstständige Verträge über getrennte Räume abgeschlossen: einen Vertrag zur Nutzung als Rechtsanwaltskanzlei und einen weiteren Vertrag für die Wohnnutzung. Rechtlich selbstständige Verträge sind getrennt zu betrachten. Ausnahmsweise kann allerdings eine gemeinsame Betrachtung notwendig sein, wenn durch äußere Umstände zutage tritt, dass beide Verträge als Einheit betrachtet werden sollen. Eine solche Verklammerung kam hier durch die Klausel in beiden Verträgen zustande, dass der jeweilige Vertrag nur zusammen mit dem anderen Vertrag bestandskräftig sein sollte.

3.

Der beklagte Mieter hatte widerklagend von ihm zur Abwehr der Kündigung aufgewendete Rechtsanwaltskosten verlangt. Das OLG Brandenburg hat noch einmal bestätigt, dass Vermieter sich schadensersatzpflichtig machen können, wenn sie eine unberechtigte Kündigung aussprechen und dies auch schuldhaft geschieht. Schuldhaftes Handeln liegt vor, wenn für den Vermieter erkennbar ist, dass seine Willenserklärung (hier die Kündigung) nicht wirksam sein kann.

Dies gilt für Mieter umgekehrt allerdings genauso: gibt der Mieter eine Willenserklärung ab (etwa das Begehren einen Hund halten zu dürfen) und ist für ihn erkennbar, dass er keinen Anspruch darauf hat (etwa, weil er schon zwei andere Hunde hält) kann er sich ebenso schadensersatzpflichtig werden.

IV

Liegt bei einem Mietvertrag sowohl eine gewerbliche Nutzung vor, wie auch eine Nutzung als Wohnraum ist es wesentlich, ob der Schwerpunkt des Vertrages auf gewerblichem Handeln liegt oder auf der Wohnraumnutzung. Eine solch gemischte Nutzung kann auch vorliegen, wenn die gewerbliche Nutzung und die Nutzung als Wohnraum in unterschiedlichen Objekten erfolgt, die durch unterschiedliche Verträge geregelt werden. Auch dann kann eine Verklammerung vorliegen mit der Folge, dass eine gemeinsame Betrachtung beider Verträge notwendig ist. Um keine Fehler zu machen, die sich später auch finanziell nachteilig niederschlagen können ist eine sorgfältige juristische Prüfung notwendig. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.