

Wie ist eine Mieterhöhung zu berechnen, wenn der Mieter berechtigt ist die Wohnung auch zu gewerblichen Zwecken zu nutzen? – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 22.10.2020, 67 S 204/20

I.

Der Vermieter einer Wohnung hat die Möglichkeit, während des laufenden Mietverhältnisses die Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzupassen. Die besprochene Entscheidung des LG Berlin beschäftigt sich mit der Frage, wie diese Mieterhöhung zu berechnen ist, wenn der Mieter in der Wohnung nicht nur wohnen darf, sondern auch ein Gewerbe ausüben kann.

II.

Nach den veröffentlichten Gründen der Entscheidung des LG Berlin verlangte der klagende Vermieter von dem beklagten Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die Besonderheit des Falles lag darin, dass der Mieter zusätzlich zu der normalen Kaltmiete auch einen Zuschlag dafür zahlt, dass er in der Wohnung ein Gewerbe ausüben darf. Das LG Berlin hat in dem besprochenen Beschluss angekündigt, die Berufung des Klägers gegen die in der ersten Instanz erfolgte Klageabweisung zurückweisen zu wollen. Die sich nach der Mieterhöhung ergebende neue ortsübliche Vergleichsmiete liege unter dem bereits vertraglich geschuldeten Mietzins. Der Zuschlag für das Gewerbe sei nicht der Vergleichsmiete zuzurechnen, die sich aus der Fläche für die gesamte Wohnung ergebe. Vielmehr sei zuerst die Vergleichsmiete zu berechnen wie sie sich für die Gesamtfläche ergeben würde. Dann sei die Fläche, die auf die Wohnnutzung entfalle zu der Gesamtfläche ins Verhältnis zu setzen und dies mit der Vergleichsmiete für die Gesamtfläche zu multiplizieren.

III.

1.

Mieter sind nicht frei darin, wie sie die angemietete Wohnung nutzen. Vielmehr dürfen sie nur die erlaubte Nutzung ausüben. Bei Wohnungen ist – soweit nichts anderes vereinbart wird - alleine die Wohnnutzung erlaubt. Will der Mieter die Wohnung auch gewerblich nutzen, bedarf er hierzu der Erlaubnis des Vermieters.

**Beispiel 1:** Mieter M mietet von V. eine Wohnung mit Garage an. Nach einigen Monaten entschließt er sich in der Garage eine Werkstatt für Motorräder einzurichten.

In dem Beispiel darf M die Werkstatt in der Garage erst eröffnen, nachdem er die Erlaubnis des V hat. Beginnt M mit der Tätigkeit bevor er die Erlaubnis hat, kann der V Unterlassung verlangen und gegebenenfalls das Mietverhältnis sogar fristlos kündigen.

2.

Vermieter sind grundsätzlich nicht gezwungen, gewerbliche Tätigkeiten in der Wohnung zu erlauben. Ausnahmsweise kann der Vermieter aber nach Treu und Glauben gezwungen sein, die Erlaubnis zu erteilen. Hat er z.B. in einem 5-Parteien-Haus bereits 4 Mietern die Ausübung eines Gewerbes erlaubt, wäre es treuwidrig, dem fünften Mieter die Ausübung grundsätzlich zu untersagen.

Vermieter können die Erlaubnis ein Gewerbe auszuüben davon abhängig machen, dass der Mieter einen Zuschlag zu der vereinbarten Kaltmiete bezahlt (Gewerbezuschlag). Haben Mieter und Vermieter einen Gewerbezuschlag vereinbart, stellt sich im Rahmen einer Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete die Frage, wie diese Mieterhöhung zu berechnen ist. Ohne den Gewerbezuschlag würde hierzu die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt und der sich so ergebende Quadratmeterpreis mit der gesamten Fläche der Wohnung multipliziert. In der besprochenen Entscheidung hatte der

Vermieter entsprechend den neuen Vergleichsmietzins pro Quadratmeter berechnet und dies mit der Gesamtfläche der Wohnung multipliziert. Dem hat das LG Berlin widersprochen:

Als erstes sei normal der ortsübliche Vergleichsmietzins zu berechnen. Sodann sei die nicht gewerblich genutzte Wohnfläche ins Verhältnis zu der Gesamtfläche der Wohnung zu setzen. Dieses Ergebnis sei abschließend mit dem Vergleichsmietzins für die Gesamtfläche zu multiplizieren. Für die Wohnung in der Entscheidung des LG Berlin ergab dies folgende Formel:

Neuer Vergleichsmietzins EUR 7,33 \* Gesamtfläche 105,37 m<sup>2</sup> = EUR 772,36

Fläche Wohnnutzung 78,28 m<sup>2</sup> / 105,37 m<sup>2</sup> \* EUR 772,36 = EUR 573,79

Das LG Berlin sah diese Berechnungsmethode als gerechtfertigt an um zu verhindern, dass die Fläche die gewerblich genutzt wird doppelt in die Mietberechnung einfließt.

Diese Berechnungsmethode des LG Berlin ist nicht zwingend. Der Zuschlag auf die Kaltmiete kann auch unabhängig von der Fläche und alleine aus der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit berechnet sein.

**Beispiel 2:** Mieter M betreibt in seiner Mietwohnung eine Anwaltskanzlei und vereinbart mit Vermieter V einen Gewerbezuschlag. Sie vereinbaren, dass dieser sich alleine aus dem Vorteil des M berechnet, dass er keine Kanzleiräume anmieten muss.

Die Berechnungsmethode des LG Berlin ist aber auch nicht völlig fernliegend, sodass nicht auszuschließen ist, dass auch andere Amtsgerichte diese anwenden. Die Berechnungsmethode des LG Berlin setzt voraus, dass feststeht, wie viel Quadratmeter gewerblich genutzt werden. Um hier Unklarheiten vorzubeugen, sollte bei Festlegung des Gewerbezuschlages auch dies geregelt werden.

2.

Das LG Berlin ist in der Entscheidung nicht darauf eingegangen, ob der Mietspiegel für Berlin auf die streitgegenständliche Wohnung überhaupt anwendbar ist. Liegt eine teilgewerbliche Nutzung vor sollte dies aber geprüft werden. Mietspiegel können nicht auf jede beliebige Einheit übertragen werden. Alle Mietspiegel können nicht auf rein gewerblich genutzte Einheiten übertragen werden. Bei teilweise gewerblich genutzten Einheiten muss geprüft werden, ob der konkret anzuwendende Mietspiegel auch auf diese Einheiten Anwendung findet.

3.

**Wichtig:** Der Mieter kann seine Wohnung nur dann gewerblich nutzen, wenn dies nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erlaubt ist. Hierbei sind insbesondere die baurechtlichen Vorgaben zu beachten.

**Beispiel:** Wie in Beispiel 1, V ist mit der gewerblichen Nutzung einverstanden. Die Mietwohnung des M liegt in einem Gebiet, dass nach dem einschlägigen Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen ist.

In dem Beispiel wäre die Werkstatt nicht erlaubt. In reinen Wohngebieten sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zugelassen. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Eine Werkstatt ist ein störender Handwerksbetrieb der außerdem nicht den Bedürfnissen des täglichen Bedarfs der Bewohner des

Wohngebiets dient. Auch wenn V einverstanden ist, kann die Bauordnungsbehörde den Betrieb untersagen.

IV.

Zahlt der Mieter zusätzlich zur normalen Kaltmiete einen Gewerbezuschlag, muss bei einer Erhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete geprüft werden, wie der Gewerbezuschlag auf den Vergleichsmietzins anzurechnen ist. Zusätzlich zu dieser Problematik können sich noch weitere rechtliche Probleme ergeben. Wird zum Beispiel die Mieterhöhung mit einem Mietspiegel begründet, ist u.a. zu prüfen, ob die Wohnung richtig in diesen Mietspiegel eingruppiert wurde. Eine sorgfältige rechtliche Prüfung ist anzuraten. 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.