

**Wohnraum- oder Geschäftsraummiete?**

Entscheidend ist der Nutzungszweck: Auch Verträge, die als Wohnraummiete bezeichnet sind, können Gewerberaummietverträge sein. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Urteil vom 23.10.2019 entschieden.

Eine Gemeinde hatte ein Wohnhaus angemietet, um dort Flüchtlinge unterzubringen. Der Formularymietvertrag war als „Mietvertrag über Wohnräume“ bezeichnet. Es kam zum Streit zwischen den Parteien, bei dem sich die Gemeinde auf Bestimmungen für Wohnraummietverträge, u.a. über die Möglichkeit, die Kündigung für einen bestimmten Zeitraum auszuschließen, berief.

Ohne Erfolg, wie der BGH entschied. Bei der Einordnung als Wohnraum- oder allgemeines Mietverhältnis komme es auf den Zweck an, den der Mieter mit dem Vertrag verfolgt. Wohnraummiete liege vor, wenn die Räume dem Mieter vertragsgemäß zur Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse und/oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen. Mietverträge, mit denen Räume zur Weitervermietung angemietet werden, stellen danach immer allgemeine Mietverträge (Gewerbemietverträge) dar. Eine andere Bewertung sei, so der BGH, auch nicht mit Blick auf die Anwendbarkeit der Schutzvorschriften für Wohnraummieter geboten. Vielmehr habe der Gesetzgeber für ähnliche Konstellationen selbst deutlich gemacht, dass der Hauptmietvertrag grundsätzlich kein Wohnraummietvertrag sei.

Sprechen Sie uns an, wenn es um die Anmietung von Räumen zur Weitervermietung als Wohnraum geht. Wir unterstützen Sie bei der Vereinbarung für beide Seiten zweckmäßiger Vertragsgestaltungen wie auch bei dem Umgang mit Bestandsverträgen.

(BGH, Urteil vom 23.10.2019 – XII ZR 125/18 –)

Bischofsheim, 17. Januar 2020