

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 20.04.2016 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

## Kreisinfo I/2016

Sehr geehrtes Mitglied!

### I. Aktuelles

#### 1. Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf

Wir bitten, die beiliegende Einladung zum Informationsabend der Sparkasse im Landkreis Cham zum Thema „Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf“ zu beachten.

Fachreferenten sind der **Immobilien spezialist Georg Ortner** sowie der Chamer **Notar Dr. Robert Maurer**.

**Termin:** Donnerstag, 12. Mai 2016 um 19.00 Uhr  
**Ort:** Sparkassensaal, Further Straße 1, 93413 Cham

Bei Interesse bitte die beiliegende Rückantwort direkt an die Sparkasse senden.

---

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de  
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de  
www.bwe-cham.de

## 2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Mietrecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

### a) Die Betriebskostenabrechnung

Ort : Weiden  
 Termin : Freitag, **14. Oktober 2016**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 275,00

### b) Durchsetzung der Mietforderung

Ort : Regensburg  
 Termin : Montag, **7. November 2016**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 275,00

### c) Die Betriebskostenabrechnung

Ort : Regensburg  
 Termin : Freitag, **9. Dezember 2016**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 275,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die  
 IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg

Telefonnummer : 0941/280 899-122 (Frau Wimmer)

## II. Aktuelle Themen

### Mischmietverhältnisse

#### 1. Einleitung

Mischmietverhältnisse kommen häufiger vor, als man denkt. Die Parteien sind sich nicht bewusst, dass damit auch rechtliche Probleme verbunden sein können. Im Wohnraummietrecht kommen derartige Fälle häufiger vor im Zusammenhang mit der Anmietung einer Wohnung und Garage bzw. bei Erlaubnis einer geschäftlichen Nutzung innerhalb des Wohnraums. In der Geschäftsraummiere sind derartige Mischmietverhältnisse beispielsweise im Gaststättenbereich anzutreffen, wenn der Pächter gleichzeitig die Gaststätte und die benachbarte Wohnung anmietet. Nachfolgend wird der Begriff des Mischmietverhältnisses näher erläutert, Kriterien zur Beurteilung, ob ein einheitliches Mietverhältnis oder ein getrenntes Mietverhältnis

Kreisvorsitzender Andreas Stangl  
 Steinmarkt 12  
 93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
 Fax. : 09971/40180  
 E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de  
 Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de  
 www.bwe-cham.de

nis vorliegt. Schließlich ist darzustellen, welches Recht gilt, wenn tatsächlich ein einheitliches Mietverhältnis, also ein Mischmietverhältnis angenommen wird. Im Einzelnen:

## 2. Mischmietverhältnisse

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.

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<sup>1</sup>. 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 Geschäftsraummiete Anwendung finden. Bei Anwendung des Geschäftsraummietrechts finden eine Vielzahl der sozialen Schutzbestimmungen des Mietrechts keine Anwendung.

Die Unterscheidung hat praktische Konsequenzen:

- Gerichtsstand ist bei Wohn- und Geschäftsraummiete unterschiedlich,
- Geltung unterschiedlicher Kündigungsfristen,
- Ausschlussfrist für Betriebskostennachforderungen,
- Keine einseitige Mieterhöhungsmöglichkeit bei Geschäftsraummiete,
- Sozialklausel bei Kündigung, usw.

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 Wollen 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.

---

<sup>1</sup> KK-MietR-*Stangl*, Vor § 549 BGB, Rn. 17.

### 3. Beurteilung der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses

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<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>.

Diese Frage der Einheitlichkeit begegnet in der Praxis häufig bei der Vermietung von Wohnungen zusammen mit einer **Garage**. Selbst wenn der Mieter einer Wohnung später nach einigen Jahren eine Garage hinzumietet, wird angenommen, dass sich der ursprüngliche Wohnungsmietvertrag um eine Garage erweitert hat<sup>4</sup>. Getrennte Mietverhältnisse werden angenommen, wenn Wohnung u Garage auf verschiedenen Grundstücken gelegen sind<sup>5</sup>. 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<sup>6</sup> oder Kündigungsbedingungen<sup>7</sup> vereinbart haben. Die in Formularmietverträgen häufige bloße Angabe unterschiedlicher Mieten für die Wohnräume u die Garage genügen nicht für eine rechtliche Selbständigkeit<sup>8</sup>. Strittig ist, ob eine Formulklausel im Mietvertrag wirksam ist, wonach bezüglich der Garage ein „selbständiges und unabhängiges Mietverhältnis“ begründet werden soll<sup>9</sup>. 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 finden eine Vielzahl der sozialen Schutzbestimmungen des Mietrechts keine Anwendung.

<sup>2</sup> BGHZ 89, 43.

<sup>3</sup> KK-MietR-*Stangl*, Vor § 549 BGB, Rn. 17.

<sup>4</sup> OLG Karlsruhe RE NJW 1983, 1499.

<sup>5</sup> BayObLG WuM 1991, 78.

<sup>6</sup> LG Berlin ZMR 1987, 18.

<sup>7</sup> LG Stuttgart WuM 1987, 379.

<sup>8</sup> LG Baden-Baden WuM 1991, 34.

<sup>9</sup> so AG Frankfurt WuM 1986, 254, unwirksam: LG Baden-Baden WuM 1991, 34.

#### 4. Beurteilung des anzuwendenden Rechts

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.

Primär ist dabei auf den Parteiwillen abzustellen, d.h. wie der Mieter die Räume nutzen soll u welche Art der Nutzung im Vordergrund steht<sup>10</sup>. Grenzen sind der Vertragsgestaltung gesetzt, wenn ein Umgehungstatbestand vorliegt, beispielsweise wenn bei Gleichwertigkeit oder gar Überwiegen der Wohnraumnutzung das gesamte Mischmietverhältnis der Geschäftsraummieta unter Umgehung der Schutzvorschriften für Wohnraum unterworfen sein soll.

Bei fehlender ausdrücklicher Vereinbarung kommt es bei Mischmietverhältnissen entscheidend darauf an, in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen **Schwerpunkt**, sog. „**Schwerpunkt- oder Übergewichtstheorie**“, hat<sup>11</sup>. 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<sup>12</sup>.

Das Bestreiten des Lebensunterhalts durch eine freiberufliche oder gewerbliche Nutzung stellt kein sachgerechtes Kriterium für die Bestimmung des überwiegenden Nutzungszwecks dar. Es besteht kein allgemeiner Erfahrungssatz darin, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage Vorrang vor der Wohnnutzung hat<sup>13</sup>.

Bei der Gleichwertigkeit von Wohn- und Geschäftszwecken ist im Zweifel Wohnraummieta anzunehmen<sup>14</sup>.

#### CHECKLISTE:

- Parteiwille:  
Beschreibung im Vertragstext, Aufspaltung von Mietbeträgen, was dominiert?  
Vorverhandlungen (Schriftverkehr, Protokolle etc.)
- Nutzung:  
Gewichtung der Nutzungszwecke, Mietwert, Flächenanteile
- Zweifelsfall:  
Geltung Wohnraummietrecht

<sup>10</sup> BGH ZMR 1986, 278.

<sup>11</sup> BGH, Urteil vom 09.07.2014, Az.: VIII ZR 376/13; BGH ZMR 1986, 278.

<sup>12</sup> OLG Schleswig RE NJW 1983, 49.

<sup>13</sup> BGH, Urteil vom 09.07.2014, Az.: VIII ZR 376/13

<sup>14</sup> BGH, Urteil vom 09.07.2014. Az.: VIII ZR 376/13; KK-MietR-Stangl, Vor § 549 BGB, Rn. 17.

## 5. Zusammenfassung

Mischmietverhältnisse sind unproblematisch, solange man Kenntnis hat, dass eine derartige Konstellation vorliegt. Im Rahmen der Vertragsgestaltung kann dies in gewissen Grenzen gesteuert werden. Fatal ist es, wenn man unbewusst nur ein Formular heranzieht und versucht, den verschiedenen Mietzwecken gerecht zu werden. Es empfiehlt sich, entweder getrennte Verträge zu fertigen oder einen klaren Schwerpunkt zu bilden, damit es nachher nicht zu überraschenden, wirtschaftlich nachteiligen Ergebnissen kommt.

Mit freundlichen Grüßen  
RA Dr. Andreas Stangl  
- Kreisvorsitzender -

---

Kreisvorsitzender Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)  
Homepage : [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)  
[www.bwe-cham.de](http://www.bwe-cham.de)

Sparkasse im Landkreis Cham · Postfach 1551 · 93405 Cham

Bayerischer Wohnungs- und  
Grundeigentümerverband (BWE)  
Kreisverband Cham e.V.  
Herrn Kreisvorsitzenden  
Dr. Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

 Immobilien- und  
VersicherungsZentrum

Markus Bendasch  
Vertriebsdirektor

Telefon: 09971/4810  
Telefax: 09971/481-21000  
www.spk-cham.de

April 2016

**Einladung zum Informationsabend**  
**„Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf!“**

Sehr geehrter Herr Dr. Stangl,

der Verkauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen ein besonderes Ereignis. Nicht nur, weil über Jahre hinweg eine emotionale Beziehung zum Eigenheim oder zur individuell gestalteten Wohnung gewachsen ist, sondern auch, weil oft der Großteil des privaten Vermögens eingebracht wurde.

Doch die Wenigsten haben Erfahrung mit dem Verkauf einer Immobilie. Zu einem erfolgreichen Immobilienverkauf gehören gute Vorbereitung und viel Fachwissen. Mit einem Informationsabend möchten wir Sie bei diesem Schritt begleiten und Ihnen wichtige Tipps geben.

**Wir laden Sie und Ihre Mitglieder herzlich ein.**

**Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf**  
**Donnerstag, 12. Mai 2016 um 19.00 Uhr**  
**Sparkassensaal, Further Straße 1, 93413 Cham**

Fachreferenten sind der **Immobilien spezialist Georg Ortner** sowie der Chamer **Notar Dr. Robert Maurer**. Zu Beginn spricht Dr. Maurer über den notariellen Kaufvertrag mit seinen Risiken und Gestaltungsmöglichkeiten und im Anschluss gibt Ihnen Herr Ortner Praxistipps für den Immobilienverkauf.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Mit freundlichen Grüßen

Sparkasse im Landkreis Cham



Markus Bendasch  
Vertriebsdirektor

**PS:** *Der Eintritt ist frei. Wir bitten jedoch um baldige Anmeldung mit beiliegender Rückantwort, denn das Platzangebot ist begrenzt.*

Fax: 09971/48126304  
E-Mail: birgit.weber@spk-cham.de  
Tel.: 09971/481-6304

Absender:

---

---

---

---

## ANTWORT

Sparkasse im Landkreis Cham  
Frau Birgit Weber  
Further Straße 1  
93413 Cham

**Der Eintritt ist frei.  
Jedoch ist die Anzahl der  
Plätze begrenzt. Deshalb bitten  
wir um frühzeitige Anmeldung!**

**An der Informationsveranstaltung  
„Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf“  
am Donnerstag, 12. Mai 2016 um 19.00 Uhr im Sparkassensaal**

- nehme ich/nehmen wir teil.
- nehme ich mit einer Begleitperson teil.

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift