

Alles unter einem Dach

Gewerbe oder Privathaushalt: Bei Mischmietverhältnissen entscheiden die Vertragspartner, welches Recht gilt

Mit viel Eigenleistung und einem teuren Bankkredit hatten Thomas und Dorothee Busch zusammen mit Schwester und Schwager zwei Doppelhaushälften gebaut. Während die Schwester mit ihrer Familie das vor über zwei Jahren fertig gewordene Haus selber bezog, beschlossen die Buschs, ihr Haus zu vermieten. Mieter waren schnell gefunden: eine Familie mit vier Kindern, die auf dem Wohnungsmarkt nichts fand. Schließlich sind die Buschs selbst zu sechst und konnten sich gut in ihre neuen Mieter einfühlen.

Ihre gute Tat wurde nicht belohnt. Im Gegenteil: Schon die erste Miete kam verspätet, dann blieb sie ganz aus. Auch weitere Mietzahlungen konnte die, wie sich herausstellte, mittel- und arbeitslose Familie nicht leisten. Eineinhalb zermürbende Jahre vergingen, bis das Räumungsurteil vollstreckt werden konnte und die säumigen Mieter auszogen. Die Buschs hatten nicht nur Zeit, Nerven und Geld – mehr als 20000 Mark – in den Sand gesetzt. Auch der Umgangston der Behörden entsetzte sie. „Wir sind uns bisweilen entmündigt vorgekommen und wurden behandelt, als wäre es nicht mehr unser Haus“, klagt Dorothee Busch. Zurück blieb ein Trauma, aus dem die Buschs gelernt haben.

Das Haus haben sie inzwischen weiter vermietet, an eine dreiköpfige Familie, die dort nicht nur wohnt, sondern auch ein Zeichenbüro betreibt. Das ist gut für die leidgeprüften Buschs. Denn da die neuen Mieter das Haus auch gewerblich nutzen, haben sie mit Familie Busch einen Gewerberaummietvertrag abgeschlossen. Folge: Besondere Mieterschutzrechte bestehen nicht. Es gelten weder Kündigungsschutz noch Sozialklausel und Vollstreckungsschutzvorschriften.

Dass Gewerberäume schneller und kostengünstiger geräumt werden können als Wohnräume, hat auch das Oberlandesgericht München bestätigt: Ein Gewerberaummieter sei bei einer fristlosen Kündigung zu sofortiger Räumung verpflichtet und könne keine Räumungsfrist beanspruchen, noch nicht einmal, um die ordnungsgemäße Abwicklung des Geschäftsbetriebs sicherzustellen (Urteil vom 23. November 2000, 3 W 228/00). Weitere Vorteile für Vermieter: Mieterhöhung, Schönheitsreparaturen, Kautions- und Instandhaltung lassen sich vorteilhaft regeln, Mietminderungs- und Gewährleistungsansprüche der Mieter im Vertrag ausschließen. Schließlich lässt sich die gewerbliche Vermietung für den Vermieter dadurch optimieren, dass er gegebenenfalls umsatzsteuerpflichtig vermieten und dadurch in den Genuss des Vorsteuerabzugs kommen kann. Dies, so der Fachanwalt für Steuerrecht Uwe Pel, sei gerade bei älteren und damit renovierungsanfälligen Objekten ein nicht zu unterschätzender Vorteil.

Arzt oder Nachhilfelehrer

Allerdings können die Behörden Vermietern ein Bein stellen, wenn diese die Wohnung gewerblich vermieten wollen. Denn in weiten Teilen Deutschlands ist es auf der Grundlage so genannter Zweckentfremdungsverordnungen verboten, Wohnraum gewerblich zu nutzen. Ausnahmegenehmigungen sind selten, werden aber beispielsweise dann erteilt, wenn ein

Vermieter gegenüber der Gemeinde glaubhaft machen kann, dass eine Nutzung der Räume als Arztpraxis in unterversorgtem Gebiet der Öffentlichkeit zu Gute kommt. Manchmal kann sich ein Vermieter auch mit einer Ablösesumme frei kaufen. Dasselbe gilt, wenn eine Stellplatzverordnung besteht, die für eine gewerbliche Nutzung eine bestimmte Anzahl von Parkplätzen verlangt.

Auch der Bebauungsplan kann einer Umnutzung entgegen stehen, wenn dieser beispielsweise ein reines Wohngebiet ausweist, in dem die vorgesehene Nutzung nicht zulässig ist. Vermieter sollten sich deshalb bei ihrer Gemeinde informieren, ob für die Vermietung als Gewerberaum solche Hindernisse bestehen, empfiehlt Pel.

Selbst bei einer nur teilgewerblichen Nutzung muss man diese Auskünfte einholen. Steht keine Verordnung entgegen und wohnt und arbeitet der Mieter in den gemieteten Räumen, liegt ein so genanntes Mischmietverhältnis vor.

Viele Berufe lassen sich in einer Mietwohnung ausüben: zum Beispiel Rechtsanwalt, Arzt, Versicherungsvertreter, Steuerberater, Makler, Maßschneider oder Nachhilfelehrer. Das Mietverhältnis wird dann nicht aufgespalten, sondern als Einheit betrachtet. Konsequenz: Entweder gilt das Wohnraummietrecht mit seinen mietrechtlichen Schutzvorschriften oder das Gewerbemietrecht und damit eine größere Gestaltungsfreiheit beider Seiten.

Nicht immer allerdings fällt die Einordnung leicht: „Die Vertragspartner sollten bei Mischmietverhältnissen eindeutig im Vertrag zum Ausdruck bringen, ob es sich um einen Wohn- oder Gewerberaummietvertrag handeln soll“, rät Uwe Pel. Sinnvoll sei es auch, im Mietvertrag aufzuführen, welcher Teil der Miete und welcher Teil der Fläche auf Wohn- beziehungsweise Gewerberaum entfällt. Fehlt es an solchen konkreten Hinweisen, muss das Mietverhältnis genauer unter die Lupe genommen werden. Indiz für ein Gewerberaummietverhältnis kann dann zum Beispiel auch die Benutzung eines Formulars für Gewerbemietraum sein oder die Miethöhe. Für ein Übergewicht der geschäftlichen Nutzung spricht auch immer, wenn der Mieter ohne die geschäftliche Nutzung der Räume seiner Berufstätigkeit nicht nachgehen könnte.

Sowohl für die Buschs als auch für ihre neuen Mieter bietet das Mischmietverhältnis Vorteile. „Der Vermieter hat im Zweifelsfall einen solventen Mieter, und der Mieter kann steuerlich Pluspunkte sammeln, wenn er den Arbeitsplatz zu Hause eingerichtet hat“, sagt Pel.

Andrea Nasemann