


Gericht:	KG
Entscheidungsdatum:	18.09.2024
Aktenzeichen:	8 U 40/24
Dokumenttyp:	Beschl.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2025, 5-6
Normen:	§ 549 BGB, § 578 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2025, 5-6

Titelzeile

Kann sich eine juristische Person als Mieter auf Wohnraummietrecht berufen?

BGB §§ 549, 578

Leitsatz

Der Mietvertrag mit einer juristischen Person als Mieter unterliegt schon deshalb nicht Wohnraummietrecht, weil eine juristische Person begrifflich weder selbst wohnen noch nahe Angehörige haben kann, so dass der Vertragszweck nicht auf die Erfüllung eigener Wohnbedürfnisse gerichtet ist. Dies gilt auch dann, wenn die Räume dem eigenen Geschäftsführer zu Wohnzwecken überlassen werden sollen.

Die Parteien eines Gewerbemietverhältnisses können die Anwendung von Wohnraummietrecht rechtsgeschäftlich vereinbaren. Erforderlich ist ein übereinstimmendes Bewusstsein, dass der Vertrag entgegen der gesetzlichen Wertung dem Wohnraummietrecht unterfallen solle. Die kommentarlose Verwendung eines Vordrucks für Wohnraummietverträge reicht dafür nicht aus.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2025, 6 (nachstehend).

Das Problem Es geht um eine Wohnung, welche der Mieter, ein Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person, anmietet, um dort bei ihm beschäftigte Arbeitnehmer zu Wohnzwecken unterzubringen. Die Parteien verwenden dabei einen Vordruck für Wohnraummietverträge. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis mit Schreiben vom 31.3.2023 mit Wirkung zum 30.9.2023. Der Mieter wendet u.a. ein, dass die Parteien Wohnraummietrecht vereinbart hätten und die Kündigung nach Maßgabe der §§ 573 ff. BGB unwirksam sei. Der Vermieter erhebt Räumungsklage.

Die Entscheidung des Gerichts Das KG gibt der Räumungsklage statt. Die Parteien hätten kein originäres Wohnraummietverhältnis begründet und auch nicht die Anwendung von Wohnraummietrecht rechtsgeschäftlich vereinbart. Daher fänden die Kündigungsschutzvorschriften der §§ 573 ff. BGB keine Anwendung.

Entscheidend für die Einordnung eines Mietverhältnisses als Wohnraummietverhältnis i.S.d. § 549 Abs. 1 BGB sei nicht die Bezeichnung des Vertrags durch die Vertragsparteien oder ein etwaiger Wille der Beteiligten. Entscheidend sei vielmehr der Zweck, den der Mieter nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien mit der Anmietung vertragsgemäß verfolge. Wohnraummiete liege danach (nur) vor, wenn die Räume dem Mieter vertragsgemäß zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse und/oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollten. Ob die vermieteten Räume tatsächlich zum Wohnen geeignet und letztlich auch (von Dritten) zu Wohnzwecken genutzt würden, spiele dagegen keine Rolle. Sei die Vertragspartei auf Mieterseite eine juristische Person, bedür-

fe es in der Regel keiner weitergehenden Auslegung des Vertrages; denn eine juristische Person könne schon begrifflich weder selbst wohnen noch nahe Angehörige haben, so dass auch der Vertragszweck nicht auf die Erfüllung eigener Wohnbedürfnisse gerichtet sei. Dies gelte selbst dann, wenn eine GmbH Räume anmiete, um diese ihrem eigenen Geschäftsführer als Wohnräume zu überlassen.

Es könne auch nicht festgestellt werden, dass die Parteien die Anwendung der Mieterschutzvorschriften der §§ 573 ff. BGB oder sogar des gesamten Wohnraummietrechts rechtsgeschäftlich vereinbart hätten. Dies sei den Parteien eines Gewerbemietverhältnisses zwar möglich, dafür bedürfe es aber besonderer Anhaltspunkte. Erforderlich sei ein übereinstimmendes Bewusstsein, dass der Vertrag entgegen der gesetzlichen Wertung dem Wohnraummietrecht unterfallen solle. Ein solches Bewusstsein könne indes nicht der - kommentarlosen - Verwendung eines Vordrucks für Wohnraummietverträge entnommen werden. Denn dies könne auch darauf zurückzuführen sein, dass nach dem übereinstimmenden Verständnis der Parteien für die vermieteten Räume im Ergebnis eine Nutzung als Wohnraum vorgesehen sei und sich die Parteien über das anwendbare Recht im Übrigen schlicht keine Gedanken gemacht hätten oder dass sie irrtümlich davon ausgegangen seien, der Vertrag unterliege dem Wohnraummietrecht. In diesem Fall hätte ihnen aber das Bewusstsein gerade gefehlt, mit der Verwendung eines Vordrucks für Mietverhältnisse über Wohnraum eine rechtlich relevante Willenserklärung zum anwendbaren Recht abzugeben. Die bloße stillschweigende Billigung einer von beiden Parteien irrtümlich als vorgegeben angenommenen Rechtslage könne einen tatsächlich erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willen und dessen Erklärung nicht ersetzen.

Vor dem Hintergrund, dass vor allem die Anwendung der Kündigungsschutzregelungen des Wohnraummietrechts für die Vermieterin erheblich nachteiliger sei als die Anwendung von Gewerbemietrecht, habe der Mieter nicht davon ausgehen können und dürfen, dass der Vermieter ein dem eigenen Interesse diametral entgegen laufendes „Angebot“ habe abgeben wollen, von dem anwendbaren Gewerbemietrecht abzuweichen.

Konsequenzen für die Praxis Die Begründung des Gerichts entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung und ist nicht zu beanstanden. Wenn die Vertragsparteien in solchen Fällen Wohnraummietrecht vereinbaren wollen, müssen sie das gesondert zum Ausdruck bringen.

Beraterhinweis Solche Vertragsgestaltungen stellen für sich genommen keine Wohnraumzweckentfremdung dar. Denn insofern kommt es allein darauf an, ob die betreffende Wohnung

- 5 -

MietRB 2025, 5-6

- 6 -

tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Auch dies stellt das Gericht in seiner Entscheidung zutreffend klar.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln