

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Gericht:</b>            | LG Darmstadt   |
| <b>Entscheidungsdatum:</b> | 14.03.2025   |
| <b>Aktenzeichen:</b>       | 19 O 271/23  |
| <b>Dokumenttyp:</b>        | Urt.   |
| <b>Quelle:</b>             | <br>Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln |
| <b>Fundstelle:</b>         | MietRB 2025, 272   |
| <b>Norm:</b>               | § 117 BGB  |
| <b>Zitiervorschlag:</b>    | MietRB 2025, 272   |

---

### **Titelzeile**

### **Darlegungs- und Beweislast für ein Scheinmietverhältnis**

BGB § 117

### **Leitsatz**

Ein Scheinmietverhältnis kann auch nur aufgrund von Indizien festgestellt werden, sofern sie unstrittig oder bewiesen sind und keine andere Schlussfolgerung zulassen.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2025, 271 (vorstehend).

**Das Problem** Es geht um einen Büroraum, in dem der Mieter eine Anwaltskanzlei betreibt. Die monatliche Miete beträgt 833 €. Der Mieter erbringt für die Vermieterin, eine Gesellschaft, aufgrund eines gesonderten Anwaltsvertrags anwaltliche Leistungen, für die ein Honorar von monatlich 1.000 € zzgl. MwSt. vereinbart ist. Der Mieter ist mit der Tochter der Geschäftsführerin der Vermieterin verlobt und wohnt mit ihr in einer gemeinsamen Wohnung. Der Anwaltsvertrag endet aufgrund Kündigung des Mieters am 30.9.2022. Das Verlöbnis endet aufgrund eines heftigen Streits der Verlobten im Juni 2023, in dessen Folge der Mieter auch aus der gemeinsamen Wohnung zieht. Es kommt zu einem Gewaltschutzverfahren zu Lasten des Mieters. Für den Büroraum leistet der Mieter von November 2022 bis Oktober 2023 keine Miete mehr. Das Mietverhältnis endet aufgrund fristloser Kündigung der Vermieterin vom 13.11.2023. Sie erhebt wegen der rückständigen Miete Zahlungsklage; der Mieter wendet ein, es habe sich um ein Scheinmietverhältnis gehandelt. Dazu trägt er u.a. folgendes vor:

- Zweck der Vereinbarung sei gewesen, dass er durch die „Miete“ zum Lebensunterhalt der Familie beitrage. Weiterer Zweck sei die steuerliche Absetzbarkeit der Zahlungen gewesen.
- Er habe in dem Büroraum keine nennenswerten anwaltlichen Tätigkeiten ausgeführt, sondern ausschließlich arbeitnehmerähnlich für die Vermieterin und verbundene Unternehmen gearbeitet.
- Die Miete sei zu hoch gewesen. Der Raum sei sehr klein und er habe diesen mit seiner Verlobten teilen müssen.

**Die Entscheidung des Gerichts** Das LG Darmstadt gibt der Vermieterin Recht. Der Mieter habe nicht bewiesen, dass es sich bei dem Mietvertrag um ein Scheingeschäft nach § 117 Abs. 1 BGB gehandelt habe.

Wer sich auf das Vorliegen eines Scheingeschäfts berufe, trage dafür die Darlegungs- und Beweislast. Der Mieter habe für seinen Vortrag keinen Beweis angeboten. Ein Scheinmietverhältnis könne

allerdings auch aufgrund von Indizien und Hilfstatsachen festgestellt werden, sofern sie unstreitig oder bewiesen seien und keine andere Schlussfolgerung zuließen. Aber auch insofern ergäbe sich kein Scheinmietverhältnis. Und zwar auch dann nicht, wenn man die überwiegend streitigen Indizien als wahr unterstelle.

Ein starkes Indiz gegen ein Scheingeschäft sei die berufliche Nutzung des Raums durch den Mieter. Das werde auch nicht dadurch entkräftet, dass der Mieter sich als arbeitnehmerähnlich erachte. Denn er trage auch vor, dass gerade dieser Anschein habe vermieden werden sollen, was wiederum für den „echten“ Abschluss eines Mietvertrages spreche.

Soweit der Mieter geltend mache, der Vertrag sei fingiert worden, um „Steuern zu sparen“, sei festzuhalten, dass zur Erreichung dieses Ziels der Vertrag gerade wirksam sein müsse. Wolle man nur „Steuern sparen“ - gemeint sein dürfte eine Steuerhinterziehung nach § 370 AO - genüge es, die angeblichen Mietzahlungen in der Steuererklärung anzugeben. Hierfür sei es weder erforderlich, einen schriftlichen Vertrag vorzuhalten noch Zahlungen tatsächlich zu leisten.

Kein Indiz für einen Scheinmietvertrag sei die Höhe der Miete. Selbst wenn man annähme, dass diese außergewöhnlich hoch sei, folge daraus kein Scheinmietverhältnis. Gleiches gelte für den Umstand, dass der Mieter den Raum nicht allein habe nutzen können. Denn auch ein „echter“ Mieter könne einen Raum mit anderen teilen.

Unerheblich sei schließlich, in welchem Umfang der Mieter in den Räumen freiberuflich als Anwalt tätig gewesen sei. Denn der Mietvertrag habe keinen konkreten Nutzungszweck vorgesehen. Und selbst wenn, mache es einen Mietvertrag nicht unwirksam, dass der Mieter der vereinbarten Nutzung tatsächlich nicht nachgehe.

**Konsequenzen für die Praxis** Ergebnis und Begründung der Entscheidung überzeugen. Sie kann wie folgt verallgemeinert werden: Ein lange gelebtes Vertragsverhältnis im Nachhinein als Scheinverhältnis zu etikettieren, überzeugt die Gerichte selten.

**Beraterhinweis** Gerade bei einem Vertrag unter Verlobten, nichtehelichen Lebensgemeinschaften, aber auch unter Eheleuten ist darauf zu achten, dass er einem Drittvergleich standhält. Dies kann späteren Streitigkeiten vorbeugen, zumindest aber deren Auswirkungen abmildern. Denn wenn eine Beziehung auseinanderbricht, wird nicht selten mit allen Mitteln gekämpft, auch mit unlauteren.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)