

Gewerberäume als Wohnräume vermieten

IMMOBILIEN *Frage*

AN DR. ERNST-MICHAEL EHRENKÖNIG

Rechtsanwalt und Notar in Berlin

Ich möchte privat eine Erdgeschoss-Wohnung anmieten, die auch als Gewerberaum gemietet werden könnte. Der Vermieter würde mir einen Wohnraummietvertrag geben, wenn er sicher sein könnte, dass ich erst nach vier Jahren kündigen kann. Wie müsste der entsprechende Passus aussehen, damit er von keiner Seite anfechtbar ist? Könnte hier vielleicht ein Zeitmietvertrag helfen?

Ihre Frage ist in Berlin brandaktuell. In den Zeiten der boomenden Gewerbebauten sind etliche Gewerberäume (z. B. Büroräume) entstanden, die heute immer noch leer stehen. Dagegen gibt es im Wohnungsbau immerhin eine Steigerung der Nachfrage. Vermieter von Gewerberäumen suchen nun nach Gestaltungsmöglichkeiten, die mieterfreundlichen Wohnraummietgesetze durch die relativ freien Regelungen für Gewerberaum zu umgehen. Zunächst ist zu klären, ob bei der Vermietung von Gewerberäumen als Wohnräume Gewerbe- oder Wohnraummietrecht gilt. Sind Räume als Geschäfts- und Wohnräume nutzbar, so kommt es für die Bestimmung darauf an, welche übereinstimmenden Vorstellungen sie und der Vermieter über die Art der Raumnutzung haben. Da beide Seiten die Nutzung als Wohnraum wünschen, gilt Wohnraummietrecht. Ein Zeitmietvertrag (§ 575 BGB) würde in Ihrem Fall nicht helfen, da er nur in engen Ausnahmefällen (z. B. Vermieter will Räume später selbst nutzen oder beabsichtigt, später Baumaßnahmen durchzuführen) vereinbart werden kann. Bei einem sogenannten Staffelmietvertrag (§ 557 a BGB) kann das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Dies setzt jedoch voraus, dass eine Vereinbarung zwischen Ihnen und dem Vermieter geschlossen wird, wonach sich die Miete für von vornherein bestimmte Zeiträume verändert und die erhöhte Miete in einem Geldbetrag ausgewiesen wird. Der Bundesgerichtshof hat jedoch in zwei wegweisenden Entscheidungen Rechtsklarheit geschaffen. Er hat entschieden, dass der Mieter auf sein gesetzliches Kündigungsrecht (drei Monate gemäß § 573 c Abs. 1 BGB) in einem Wohnraummietvertrag verzichten kann. Bei einem Formularmietvertrag kann der Kündigungsverzicht allerdings nur für einen Zeitraum von vier Jahren vereinbart werden (BGH, Urteil vom 06. April 2005 – VIII ZR 27/04). Bei einem Individualvertrag – also einem Vertrag, den Vermieter und Mieter selbst ausgehandelt haben – hat der BGH sogar einen Kündigungsverzicht von fünf Jahren als wirksam angesehen. (BGH, Urteil vom 22. Dezember 2003 – VIII ZR 81/03). Ich meine also, dass Sie hier über einen Kündigungsverzicht eine Regelung finden können, die Sie vier Jahre an den Mietvertrag bindet.

Anschläge inklusive Frage (mit Leerzeichen) : 2.612.