



DULLINGER

IMMOBILIEN · VERWALTUNG

# News Wohnungseigentum und Miete

Gesetze, Rechtsprechungen und News, bereitgestellt von der Dullinger Immobilien Verwaltung

## Anmietung einer Wohnung zur Unterbringung eines Mitarbeiters

### BGB §§ 535, 569 Abs. 3 Nr. 2

Wird eine Wohnung durch ein Unternehmen zum Zwecke der Unterbringung eines Mitarbeiters angemietet, so liegt ein gewerbliches Mietverhältnis vor. Dies gilt auch dann, wenn die Räume nicht an einen Mitarbeiter überlassen, sondern vom Mieter selbst als Wohnung genutzt werden.

## Nutzung als Mitarbeiter- oder Privatwohnung

Der Eigentümer vermietete im Jahr 2013 eine Wohnung an A. Im Vertragskopf des schriftlichen Mietvertrags ist allerdings nicht A als Privatperson, sondern eine in Wirklichkeit nichtexistierende A-GmbH aufgeführt. Der Vertrag ist mit "Mietvertrag für gewerblich genutzte Flächen" überschrieben; als Vertragszweck ist eine "Nutzung als Mitarbeiterwohnung" vereinbart. Die Räume wurden A übergeben, der sie als Privatwohnung nutzt.

Mit Schreiben vom 8.3.2016 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs. A zahlte den Rückstand innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB.

Das Gericht hatte zu entscheiden, ob zwischen den Parteien ein Wohnraum- oder ein gewerbliches Mietverhältnis vorliegt.

## Wohnraum- oder gewerbliches Mietverhältnis? Bewertungskriterien

Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird eine auf Zahlungsverzug gestützte Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird. Diese Regelung gilt allerdings nur für die Wohnraummiete, nicht für die Miete von Geschäftsraum.

Hier ist der schriftliche Vertrag ausdrücklich als "Mietvertrag für gewerblich genutzte Flächen" bezeichnet. Dies kann zwar als Indiz für den Parteiwillen gewertet werden. Entscheidend für die rechtliche Wertung ist aber nicht die von den Parteien gewählte Bezeichnung. Vielmehr kommt es maßgeblich auf die vertragliche Zweckbestimmung der Räume an.