



Der Prokurist einer GmbH wohnt „geschäftlich“

Die Frage, ob ein gewerbliches Mietverhältnis oder ein Wohnraummietvertrag vorliegt, ist für alle Beteiligten sehr wichtig. Hieraus können Schutzvorschriften zugunsten des Mieters resultieren, Kündigungsmöglichkeiten sind unterschiedlich, ebenso die Frage, welche Betriebskosten zu tragen sind und auch die steuerrechtliche Bewertung. Fest steht, dass ein Mietvertrag nur entweder Mietraum oder Gewerberaum betreffen kann, eine Mischform ist nicht möglich. Wie aber sieht diese „entweder/oder – Einordnung“ aus, wenn in einem Mietvertrag verschiedene Kriterien aus beiden Bereichen zusammentreffen? Der Mieter wohnt und arbeitet z. B. in den angemieteten Räumen?

In der Entscheidung war zwischen dem Vermieter und einer GmbH als Mieterin zunächst ein Vertrag „zum Betrieb eines Büros“ unterzeichnet worden. Vor Unterzeichnung des Vertrages erfolgte eine Besichtigung der Räume durch den Prokuristen der GmbH mit seiner Lebensgefährtin. Hierbei war auch gegenüber dem Vermieter erklärt worden, die Räume sollten zu Wohnzwecken genutzt werden, eine weitere Einheit im Haus solle im Folgenden als Gewerbeeinheit „dazugemietet“ werden. Tatsächlich wurden die Räume nie als Büro genutzt. Es wurde dann seitens des Vermieters der Mietvertrag gekündigt und rückständige Miete eingefordert. Bei der Kündigung ging der Vermieter davon aus, dass es sich um einen Mietvertrag über Gewerberäume handelt und hat daher aufgrund des hohen Streitwertes die Klage bei dem Landgericht Berlin erhoben.

Das Gericht musste zunächst die maßgebliche Frage klären, ob es sich um Wohnraum oder Gewerberaum handelt. Der Mieter behauptete, da die Räume entgegen der ausdrücklichen Benennung im Mietvertrag immer als Wohnung genutzt worden waren, müssten ihm die

entsprechenden Schutzvorschriften für Mieter zur Seite stehen. Es sei daher auch das Amtsgericht Berlin für diesen Rechtsstreit zuständig, da bei Wohnraummietverhältnissen das Gesetz eine Zuweisung an das örtliche Amtsgericht vorsieht, unabhängig von der Höhe der geltend gemachten Forderung.

Das Landgericht gab dem Kläger in diesem Punkt Recht. Es handelt sich um einen Geschäftsraummietverhältnis. Denn Geschäftsräume sind es auch dann, wenn eine GmbH eine Immobilie anmietet und diese dann dem Prokuristen zu Wohnzwecken überlässt. Wesentlich ist hier, dass der Vertragspartner – also die GmbH – die Räume nicht zu Wohnzwecken nutzen kann – eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung kann schlicht nicht wohnen. Wenn die GmbH dann wieder die Räume an einen Dritten – hier ihren Prokuristen – weitergibt, ändert dies nichts an der Art des Vertrages. Der Vertrag mit der GmbH ist und bleibt gewerblich, unerheblich wie dann die Wohnung genutzt wird.

Bild: © Photographee.eu / fotolia.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4942705/der-prokurist-einer-gmbh-wohnt-geschaefflich/>