BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 376/13

Verkündet am:
9. Juli 2014
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB § 535, § 549 Abs. 1, § 578 Abs. 2

a) Ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und Geschäftsräume ist zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume zu bewerten. Für die rechtliche Einordnung ist entscheidend, welche Nutzungsart nach den getroffenen Vereinbarungen überwiegt (insoweit Bestätigung von BGH, Urteil vom 16. April 1986 - VIII ZR 60/85, NJW-RR 1986, 877). Dabei ist maßgebend auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen, wobei der Tatrichter beim Fehlen ausdrücklicher Abreden auf Indizien zurückgreifen kann.

b) Der Umstand, dass die Vermietung nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zur Ausübung einer gewerblichen/freiberuflichen Tätigkeit vorgenommen wird, durch die der Mieter seinen Lebensunterhalt bestreitet, lässt keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummiete liegenden Vertragsschwerpunkt zu (insoweit Aufgabe von BGH, Urteil vom 16. April 1986 - VIII ZR 60/85, NJW-RR 1986, 877).

c) Lässt sich bei der gebotenen Einzelfallprüfung ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, ist im Hinblick auf das Schutzbedürfnis des Mieters von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummiete auszugehen (insoweit Fortführung von BGH, Urteil vom 16. April 1986 - VIII ZR 60/85, NJW-RR 1986, 877).

BGH, Urteil vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 376/13 - KG Berlin
LG Berlin

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts vom 12. August 2013 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird auf den im Berufungsverfahren hilfsweise gestellten Antrag der Kläger - unter Aufhebung des Urteils des Landgerichts Berlin vom 30. November 2012 - an das sachlich und örtlich zuständige Amtsgericht Wedding verwiesen.

Über die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Revisionsverfahrens wird das Amtsgericht Wedding zu entscheiden haben.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Mieter eines mehrstöckigen Hauses der Kläger in Berlin mit einer Fläche von etwa 270 m^2. Das Haus nutzen sie zu Wohnzwecken und - soweit die Räume im Erdgeschoss betroffen sind - zum Betrieb einer Hypnosepraxis. Der Mietvertrag wurde am 20. November 2006 unter Verwendung eines auf ein Wohnraummietverhältnis zugeschnittenen Vertragsformulars des R. -Verlags (Nr. 545) mit der Überschrift "Vertrag für die Vermietung eines Hauses" geschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass das Mietverhältnis auf un-

bestimmte Zeit läuft und die "Nettokaltmiete" 1.750 € beträgt. § 19 Ziffer 3 des Mietvertrags enthält die handschriftliche Vereinbarung, dass den Beklagten die Einrichtung einer Hypnosepraxis in den Räumen im Erdgeschoß - vorbehaltlich einer erforderlichen behördlichen Genehmigung - gestattet ist. In der maschinenschriftlichen Anlage zum Mietvertrag heißt es außerdem:

> "Die Mieter nutzen die Räume im Erdgeschoss des Hauses für ihre freiberufliche Tätigkeit im Rahmen einer Hypnosepraxis."

2 Mit Schreiben vom 29. Juli 2009 erklärten die Kläger die Kündigung des Mietverhältnisses und führten zur Begründung an, das Haus künftig selbst nutzen zu wollen. Einige Jahre später erklärten die Kläger mit Anwaltsschreiben vom 20. Februar 2012 erneut - mit Wirkung zum 30. September 2012 - die Kündigung des Mietverhältnisses, wobei sie sich nicht mehr auf Eigenbedarf beriefen. Die Beklagten wiesen die Kündigung zurück.

3 Daraufhin haben die Kläger beim Landgericht Klage auf Räumung und Herausgabe des von den Beklagten genutzten Hauses erhoben. Sie machen geltend, bei dem Mietverhältnis handele es sich um ein Gewerberaummietverhältnis, weil die Beklagten ihren Lebensunterhalt vollständig durch den Betrieb der Hypnosepraxis verdienten. Die Beklagten gehen demgegenüber vom Vorliegen eines Wohnraummietverhältnisses aus.

4 Das Landgericht hat das Mietverhältnis als Wohnraummietverhältnis eingeordnet und die Klage wegen der danach gegebenen ausschließlichen sachlichen Zuständigkeit des Amtsgerichts (§ 23 Nr. 2a GVG) als unzulässig abgewiesen. Hiergegen haben die Kläger Berufung eingelegt und hilfsweise die Verweisung des Rechtsstreits an das Amtsgericht Wedding beantragt. Auf die Berufung der Kläger hat das Kammergericht das Urteil des Landgerichts abgeändert. Es hat das Mietverhältnis als Gewerberaummietverhältnis bewertet und

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

der Klage stattgegeben. Die Beklagten erstreben mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht (KG, GE 2013, 1203) hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

7 Die Klage auf Räumung und Herausgabe sei zulässig, insbesondere sei die Klage beim zuständigen Gericht erhoben worden, weil die ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts gemäß § 23a Nr. 2a GVG nicht eröffnet gewesen sei. Den Klägern stehe auch der geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe gemäß § 546 Abs. 1, § 985 BGB zu. Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis sei aufgrund der mit Wirkung zum 30. September 2012 ausgesprochenen Kündigung vom 20. Februar 2012 - unter Wahrung der Frist des § 580a Abs. 2 BGB - ordnungsgemäß beendet worden. Bei dem Mietverhältnis handele es sich nicht um ein Wohnraum-, sondern ein Gewerberaummietverhältnis. Ein - hier gegebenes - Mischmietverhältnis unterliege, je nachdem welcher Vertragszweck nach dem Parteiwillen bei Vertragsabschluss überwiege, insgesamt entweder dem Wohnraummietrecht oder dem Gewerberaummietrecht. Danach sei das Mietverhältnis zwischen den Parteien nach Gewerberaummietrecht zu beurteilen.

8 Die vertraglichen Erklärungen der Parteien gäben keine entscheidenden Aufschlüsse darüber, ob die gewerbliche oder die Wohnraumnutzung im Vor-

dergrund stehen solle. Offenkundig seien die Parteien davon ausgegangen, dass die Beklagten sowohl in dem Haus wohnten, als auch - im Erdgeschoss - eine Hypnosepraxis betrieben. Dies sei zum einen der Erklärung in der Einleitung des Mietvertrags: "Die einziehende Familie besteht aus 2 Personen" und zum anderen den Regelungen über die Einrichtung und den Betrieb einer Hypnosepraxis in Ziffer 19 Abs. 3 des Mietvertrags und in der Anlage zum Mietvertrag zu entnehmen.

9 Dass die Parteien das Formular Nr. 545 des R. -Verlages mit der Überschrift "Vertrag für die Vermietung eines Hauses" gewählt hätten, spreche nicht für ein Überwiegen der Wohnnutzung, sondern sei wenig ergiebig. Zwar könne die Verwendung eines für die Miete von Wohnräumen gedachten Formulars ein Indiz für ein Wohnraummietverhältnis darstellen. Dass das vorliegend benutzte Vertragsformular auf eine Wohnraummiete zugeschnitten sei, ergebe sich aber erst aus näherer rechtskundiger Analyse, etwa aus der Wiedergabe der Fristen des § 573c Abs. 1 BGB als gesetzliche Kündigungsfristen. Die Parteien hätten gerade nicht angekreuzt, dass das Haus "zur Benutzung als Wohnung" habe vermietet werden sollen. Es liege nahe, dass das Formular deswegen ausgewählt worden sei, weil sich die Mietvertragsformulare des R. -Verlags für Gewerberaum nicht auf ein komplettes Haus bezögen.

10 Für das Vorliegen eines insgesamt dem Wohnraummietrecht zu unterstellenden Mietverhältnis spreche - entgegen der Auffassung der Vorinstanz - auch nicht der Umstand, dass die Parteien - wie in § 551 Abs. 1 BGB als Höchstgrenze für Wohnraummietverhältnisse vorgesehen - eine Kaution in dreifacher Höhe der Nettokaltmiete vereinbart hätten. Denn Kautionen in dieser Höhe würden verbreitet auch in Gewerberaummietverhältnissen vereinbart. Dass die Mieter nach § 13 Ziffer 1 des Mietvertrags die Kosten für Kleinreparaturen und für die Behebung von Bagatellschäden nur mit einer Begrenzung auf

5 % der Jahresnettokaltmiete und auf 75 € im Einzelfall zu tragen hätten, liefere ebenfalls kein Indiz für das Bestehen eines Wohnraummietverhältnisses. Auch für Gewerberaummietverträge werde im Schrifttum verschiedentlich gefordert, dass Kleinreparaturenklauseln eine Höchstbelastung des Mieters auswiesen.

11 Das auf Eigenbedarf gestützte Kündigungsschreiben der Kläger vom 29. Juli 2009 mit Belehrung über ein Widerspruchsrecht der Beklagten lasse entgegen der Auffassung des Landgerichts ebenfalls nicht den Schluss zu, die Parteien hätten bei Abschluss des Mietvertrags die Wohnnutzung als vornehmlichen Vertragszweck angesehen. Ein späteres Verhalten könne zwar im Einzelfall ein Indiz für die Auslegung eines Vertrags bilden. Den Klägern als juristischen Laien habe aber nicht bekannt sein müssen, dass Eigenbedarf und Widerspruchsberechtigung in einem Gewerberaummietverhältnis keine Rolle spielten. Erst recht könne ihnen nicht Kenntnis davon unterstellt werden, dass in einem Mischmietverhältnis, in dem die gewerbliche Nutzung im Vordergrund stehe, Wohnraummietrecht nicht einmal teilweise gelte.

12 Ausschlaggebend für die Einstufung als Gewerbemietverhältnis sei vorliegend der vertraglich vereinbarte Zweck, dass die Beklagten durch das Betreiben der Hypnosepraxis in einem Teil der Mieträume ihren Lebensunterhalt bestritten. Es gelte gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als unstreitig, dass die Anmietung des Hauses darauf abgezielt habe, die Beklagten in die Lage zu versetzen, durch die "freiberufliche Tätigkeit im Rahmen einer Hypnosepraxis" ihren Lebensunterhalt zu verdienen. Hiervon sei auch deswegen auszugehen, weil die Beklagten im Vorfeld des Vertragsschlusses in dem "Fragebogen zur Wohnungsbewerbung" als ausgeübten Beruf ausschließlich "Hypnosetherapeut(in)" angegeben hätten.

13 Der Bundesgerichtshof habe in seinem Urteil vom 16. April 1986 (VIII ZR 60/85, MDR 1986, 842) entschieden, im Rahmen der Prüfung, ob nach dem Vertragszweck überwiegend eine Wohnraummiete oder eine andere Nutzungsart anzunehmen sei, seien alle Umstände des Einzelfalls zu würdigen. Dabei seien auch die auf die verschiedenen Nutzungsarten entfallenden Flächen und deren Mietwerte zu berücksichtigen, soweit sich nicht bereits aus anderen Gründen ein Übergewicht eines bestimmten Gebrauchszwecks ergebe. Werde einem Rechtsanwalt ein Einfamilienhaus zur Nutzung als Kanzlei und als Wohnung überlassen, sei im Allgemeinen anzunehmen, dass die Vermietung in erster Linie zu gewerblichen Zwecken vorgenommen werde. Dies gelte selbst für den Fall, dass die für den Betrieb der Kanzlei zur Verfügung stehende Fläche des Hauses geringer sei als die für Wohnzwecke vorgesehene. Denn die Kanzlei sei für den Rechtsanwalt die Stätte, ohne die er im Allgemeinen seine Berufstätigkeit nicht ausüben und die Geldmittel erwerben könne, die er benötige, um seinen Lebensunterhalt zu bestreiten, zu denen auch die Miete für die Wohnung gehöre. Der Vermieter könne im Allgemeinen eine höhere Miete für sein Haus verlangen, wenn er es nicht ausschließlich zu Wohnzwecken, sondern zugleich auch zum Betrieb der Anwaltskanzlei des Mieters vermiete.

14 An dieser Rechtsprechung, der sich nicht nur der erkennende Berufungssenat, sondern auch ein weiterer Senat des Kammergerichts und andere Oberlandesgerichte angeschlossen hätten, sei trotz vereinzelter Kritik festzuhalten. Dass das Besitzrecht des Mieters Grundrechtsschutz genieße, ändere nichts daran, dass bei einem Mischmietverhältnis die gewerbliche Nutzung aus Sicht der Vertragsparteien - gerade auch im Hinblick auf die typischerweise höheren Gewerberaummieten - regelmäßig im Vordergrund stehe, wenn der Mieter damit seinen Lebensunterhalt bestreite. Soweit gleichwohl die Wohnnutzung Vorrang genießen solle, bleibe es den Vertragspartnern unbenommen, dies zum Ausdruck zu bringen.

15 Gemessen an den beschriebenen Grundsätzen sei vorliegend von einem Gewerberaummietverhältnis auszugehen. Da das als Praxisräume zu nutzende Erdgeschoss ebenso groß sei wie das Obergeschoss, trete die gewerblich zu nutzende Fläche im Streitfall nicht völlig hinter der für Wohnzwecke vorgesehenen Fläche zurück.

II.

16 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat den zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag rechtsfehlerhaft nicht dem Wohnraummietrecht, sondern dem Gewerberaummietrecht unterstellt und daher zu Unrecht die - entgegen § 23 Nr. 2a GVG nicht beim Amtsgericht erhobene - Klage als zulässig erachtet.

17 1. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, dass zwischen den Parteien ein sogenanntes Mischmietverhältnis begründet worden ist. Nach den verfahrensfehlerfrei getroffenen, von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Beklagten durch einen einheitlichen Vertrag auf unbestimmte Zeit ein Haus angemietet, dessen Räume entsprechend den getroffenen Vereinbarungen teilweise zu Wohnzwecken und teilweise (Erdgeschossräume) zur Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit (Hypnosepraxis) genutzt werden und für dessen Nutzung eine einheitliche Miete zu zahlen ist.

18 2. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass das Mischmietverhältnis in rechtlicher Hinsicht einheitlich zu beurteilen und zwingend entweder als "Wohnraummietverhältnis" oder als "Mietverhältnis über sonstige Räume" einzustufen ist, weil gesetzliche Sondervorschriften für Mischmietverhältnisse fehlen und für Mietverträge über Wohnräume teilweise andere gesetzliche Regeln gelten als für die Anmietung von Geschäftsräumen oder von

sonstigen Räumen. Dies gilt nicht nur für die materielle Rechtslage (vgl. § 549 BGB einerseits und § 578 Abs. 2 BGB andererseits), sondern auch für das Prozessrecht, denn die sachliche Zuständigkeit der Gerichte hängt davon ab, ob es sich um einen Rechtsstreit aus einem Wohnraummietverhältnis handelt oder nicht (vgl. § 23 Nr. 2a GVG einerseits und § 23 Nr. 1, § 71 Abs. 1 GVG andererseits).

19 a) Gemäß § 23 Nr. 2a GVG ist das Amtsgericht ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes für alle Streitigkeiten über Ansprüche aus einem Wohnraummietverhältnis oder über das Bestehen eines solchen Anspruchs ausschließlich sachlich zuständig. Bei Streitigkeiten, denen andere Mietverhältnisse zugrunde liegen, ist dagegen - je nach Höhe des Streitwerts - entweder das Amtsgericht oder das Landgericht sachlich zuständig (§ 23 Nr. 1, § 71 Abs. 1 GVG).

20 b) Der Begriff des Wohnraummietverhältnisses in § 23 Nr. 2a GVG knüpft an die Vorgängerregelung des § 29a Abs. 1 ZPO in der bis zum 1. März 1993 geltenden Fassung an (vgl. BT-Drucks. 12/3832, S. 43). Diese Vorschrift, die bei Streitigkeiten aus Wohnraummietverhältnissen eine ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts begründete, entsprang dem Schutzgedanken des sozialen Mietrechts, das Verfahren möglichst am Wohnort des Mieters zu führen, durch einen zweistufigen Prozess eine kürzere Verfahrensdauer zu bewirken sowie eine größere Sach- und Ortsnähe des zuständigen Gerichts herzustellen (BGH, Beschlüsse vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 6/83, BGHZ 89, 275, 281 f.; vom 16. Dezember 2003 - X ARZ 270/03, BGHZ 157, 220, 222). Durch das Rechtspflegeentlastungsgesetz vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50) wurde die bislang in § 29a ZPO aF geregelte ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts bei Streitigkeiten aus Wohnraummietverhältnissen aus systematischen Gründen in § 23 Nr. 2a GVG

verankert (BT-Drucks. 12/3832, S. 43), während die weiterhin von § 29a ZPO erfasste ausschließliche örtliche Zuständigkeit auch auf andere Mietverhältnisse und auf Pachtverhältnisse ausgedehnt wurde. Dem lag die Zielsetzung zugrunde, bei der Bestimmung der örtlichen Zuständigkeit Abgrenzungsschwierigkeiten bei Mischmietverhältnissen sowie zwischen Miet- und Pachtverhältnissen zu vermeiden (BT-Drucks. 12/1217, S. 22). Die im Gesetzesentwurf des Bundesrats aus denselben Gründen vorgeschlagene Ausweitung der sachlichen Zuständigkeit des Amtsgerichts (BT-Drucks. 12/1217, S. 22, 45 f.) fand im Rechtsausschuss dagegen keine Zustimmung (BT-Drucks. 12/3832, S. 38, 42 f.), so dass sich die beschriebenen Abgrenzungsfragen im Bereich der sachlichen Zuständigkeit weiterhin stellen.

21 c) Der Begriff des Wohnraums in § 29a ZPO in der bis zum 1. März 1993 geltenden Fassung entspricht dem des Wohnraums im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Senatsurteil vom 11. Februar 1981 - VIII ZR 323/79, NJW 1981, 1377 unter 2 a; vgl. Senatsbeschluss vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 6/83, BGHZ 89 aaO S. 280; OLG Hamm, ZMR 1986, 11). Danach ist für die Einordnung als Wohnraummietverhältnis nicht die Eignung der Räume zur Wohnnutzung, sondern der vereinbarte Nutzungszweck entscheidend (Senatsurteile vom 15. November 1978 - VIII ZR 14/78, WM 1979, 148 unter 2 a; vom 11. Februar 1981 - VIII ZR 323/79, aaO unter 2 b cc; vom 13. Februar 1985 - VIII ZR 36/84, BGHZ 94, 11, 14 f.; vom 21. April 1997 - VIII ZR 212/96, BGHZ 135, 269, 272; vom 16. Juli 2008 - VIII ZR 282/07, NJW 2008, 3361 Rn. 11; OLG Stuttgart, NJW 1986, 322, 323; jeweils mwN).

22 An der Maßgeblichkeit der für das materielle Recht zur Unterscheidung von Wohnraum- und Gewerberaummietverhältnissen entwickelten Grundsätze für die Bestimmung der sachlichen Zuständigkeit hat sich durch die Verlagerung der bisher in § 29a ZPO aF enthaltenen Regelung über die ausschließliche

sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte für Streitigkeiten aus Wohnraummietverhältnissen in die neu geschaffene Vorschrift des § 23 Nr. 2a GVG nichts geändert. Denn die Einfügung dieser Zuständigkeitsregelung in das Gerichtsverfassungsgesetz beruhte, wie bereits ausgeführt, allein auf systematischen Gründen; eine inhaltliche Änderung war - von redaktionellen Angleichungen und dem Wegfall der in § 29a Abs. 2 ZPO aF genannten (besondere Wohnmietverhältnisse betreffenden) Ausnahmefälle abgesehen - nicht gewollt (vgl. BT-Drucks. 12/1217, S. 45; 12/3832, S. 43). Danach ist die ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts (§ 23 Nr. 2a GVG) stets dann eröffnet, wenn eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis über Wohnraum, also über Räumlichkeiten vorliegt, die nach dem Mietvertrag zum Wohnen bestimmt sind.

23 Dabei ist es in den Fällen, in denen die Frage, ob ein Wohnraum- oder ein Mietverhältnis über andere Räume vorliegt, nicht nur für die sachliche Zuständigkeit, sondern auch für die Begründetheit einer Klage bedeutsam ist (sogenannte doppelrelevante Tatsache), für die Beurteilung der sachlichen Zuständigkeit - anders als für die Begründetheit der Klage - unerheblich, ob die für die Einordnung des Mietverhältnisses maßgebenden Tatsachen unstreitig oder bewiesen sind. Entscheidend ist allein, ob sich die sachliche Zuständigkeit des Gerichts aus den zur Begründung des Anspruchs vom Kläger vorgebrachten Tatsachen ergibt (vgl. BGH, Urteil vom 25. November 1993 - IX ZR 32/93, BGHZ 124, 237, 240 f.; OLG Karlsruhe, OLGR Karlsruhe 2006, 206; jeweils mwN).

24 d) Die aufgezeigten Maßstäbe zur Abgrenzung von Wohnraum- und Geschäftsraummiete gelten für die im Rahmen der Zuständigkeitsprüfung nach § 23 Nr. 2a GVG (und früher nach § 29a ZPO aF) vorzunehmende Einordnung eines Mischmietverhältnisses entsprechend. Auch hier ist auf die für das materielle Recht entwickelten Grundsätze abzustellen (so auch OLG München, ZMR

2010, 962; LG Frankfurt am Main, Urteil vom 31. Januar 2013 - 2/32 O 176/12, juris Rn. 29; LG Berlin, MM 2002, 383 [jeweils zu § 23 Nr. 2a GVG]; OLG Hamm, aaO; OLG Karlsruhe, MDR 1988, 414 mwN [jeweils zu § 29a ZPO aF]). Danach ist das jeweils in Frage stehende Mischmietverhältnis zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis (§ 549 BGB) oder als Mietverhältnis über andere Räume (§ 578 Abs. 2 BGB), also Geschäftsräume, zu bewerten. Denn eine Aufspaltung eines Mischmietverhältnisses in seine verschiedenen Bestandteile unter gesonderter rechtlicher Bewertung der unterschiedlichen Nutzungszwecke liefe der bei einem Mischmietverhältnis von den Parteien gewollten rechtlichen Einheit des Vertrags zuwider (OLG Schleswig, NJW 1983, 49, 51; OLG Stuttgart, aaO; OLG Hamm, aaO; vgl. auch BGH, Urteil vom 12. Oktober 1978 - VII ZR 288/77, BGHZ 72, 229, 232 [zum Verkauf eines Grundstücksanteils und der Erstellung einer Eigentumswohnung]).

25 Auf die nach materiellem Recht (§§ 549, 578 Abs. 2 BGB) erforderliche Zuordnung eines Mischmietverhältnisses zu den Kategorien Wohnraum- oder Geschäftsraummiete kann für die Zuständigkeitsbestimmung nicht - wie ein Teil der Instanzgerichte meint (AG Fürth (Bayern), WuM 2001, 599, 601 [zu § 23 Nr. 2a GVG]; vgl. auch LG Köln, WuM 1988, 313, 314 f. und NJW-RR 1989, 403 ff.; LG Flensburg, MDR 1981, 57 f; jeweils mwN [zu § 29a ZPO aF]) - mit der Erwägung verzichtet werden, die ausschließliche sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte sei bei Mischmietverhältnissen schon deswegen eröffnet, weil sie eine Nutzung zu Wohnzwecken miteinschlössen. Denn eine solche allumfassende sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte bei Mischmietverhältnissen ist vom Gesetzgeber nicht gewollt. In der Begründung zum Entwurf eines Rechtspflegeentlastungsgesetzes wird betont, dass nach der bis dahin geltenden Fassung des § 29a ZPO aF zur Bestimmung der örtlichen und sachlichen Zuständigkeit bei Mischmietverhältnissen eine Abgrenzung zwischen Wohnraum- und Gewerberaummietverhältnissen zu erfolgen hatte (BT-Drucks.

12/1217, S. 22). Den damit verbundenen "Abgrenzungsschwierigkeiten bei Mischmietverhältnissen (Geschäfts- und Wohnraum)" wollte der Gesetzesentwurf durch die Begründung einer umfassenden Zuständigkeit des Amtsgerichts sowohl für Wohnraum- als auch für Geschäftsraummietsachen begegnen (BT-Drucks. aaO). Verwirklicht wurde diese Zielsetzung im Hinblick auf die vom Rechtsausschuss geäußerten Bedenken gegen eine weit gefasste sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte (BT-Drucks. 12/3238, S. 38, 42 f.) jedoch nur bei der örtlichen Zuständigkeit (§ 29a Abs. 1 ZPO), so dass bei Mischmietverhältnissen die sachliche Zuständigkeit nach wie vor von einer Einordnung in die Kategorien Wohnraummiete oder Gewerberaummiete abhängt.

26 e) Für die rechtliche Einordnung eines Mischmietverhältnisses als Wohnraum- oder Gewerberaummietverhältnis ist - wie auch bei sonstigen Mischverträgen (vgl. BGH, Urteile vom 12. Oktober 1978 - VII ZR 288/77, aaO mwN; vom 12. Juli 1979 - VII ZR 159/78, NJW 1979, 2193 unter 2 a; OLG Hamm, aaO) - entscheidend, welche Nutzungsart überwiegt (Senatsurteile vom 30. März 1977 - VIII ZR 153/75, NJW 1977, 1394 unter II 2; vom 15. November 1978 - VIII ZR 14/78, aaO unter 2 b; vom 16. April 1986 - VIII ZR 60/85, NJW-RR 1986, 877 unter 3 c cc; OLG Schleswig, aaO S. 49 f.; OLG Hamm, aaO; OLG Stuttgart, aaO; MDR 2008, 1091; OLG Celle, MDR 1986, 324; OLG Karlsruhe, aaO; WuM 2012, 666, 668; OLG Hamburg, NJW-RR 1997, 458; OLG Düsseldorf, GE 2006, 647; MDR 2012, 20, 21; OLG München, aaO; OLG Saarbrücken, MDR 2012, 1335, 1336; KG, GE 2001, 1466; ZMR 2010, 956; jeweils mwN; aA AG Fürth (Bayern), aaO; Rinke, ZMR 2003, 13 ff.). Diesen Grundsatz hat das Berufungsgericht beachtet und hat daher zu Recht darauf abgestellt, dass die sachliche Zuständigkeit und die Begründetheit der Räumungs- und Herausgabeklage davon abhängen, ob nach dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag die Wohnnutzung oder die Nutzung zu freiberuflichen Zwecken (Hypnosepraxis) den Schwerpunkt des Vertragsverhältnisses bildet.

27 3. Nicht frei von Rechtsfehlern sind dagegen die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht im Streitfall ein Überwiegen der Wohnnutzung verneint und stattdessen angenommen hat, die Nutzung zu freiberuflichen Zwecken stelle den vorherrschenden Vertragszweck dar.

28 a) Dem Berufungsgericht ist allerdings darin beizupflichten, dass bei der Frage, welche Nutzungsart im Vordergrund steht - wie auch sonst bei Abgrenzung von Geschäfts- und Wohnraummiete (vgl. Senatsurteile vom 15. November 1978 - VIII ZR 14/78, aaO; vom 13. Februar 1985 - VIII ZR 36/84, aaO; OLG Stuttgart, NJW 1986, 322, 323; jeweils mwN) - auf den Vertragszweck abzustellen ist (Senatsurteil vom 16. April 1986 - VIII ZR 60/85, aaO). Überwiegt danach die Nutzung als Wohnraum, ist Wohnraummietrecht anzuwenden. Steht die Vermietung zu Zwecken im Vordergrund, die keinen Wohnraumcharakter haben, ist allgemeines Mietrecht maßgebend (Senatsurteil vom 16. April - VIII ZR 60/85, aaO).

29 b) Bei der Prüfung, ob nach dem Zweck des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrags überwiegend von einer Wohnraummiete oder von einer Nutzung zu freiberuflichen Zwecken (Hypnosepraxis) auszugehen ist, sind dem Berufungsgericht jedoch Rechtsfehler unterlaufen.

30 aa) Welcher Vertragszweck bei Mischmietverhältnissen im Vordergrund steht, ist durch Auslegung (§§ 133, 157 BGB) der getroffenen Vereinbarungen zu ermitteln. Entscheidend ist der wahre, das Rechtsverhältnis prägende Vertragszweck (Senatsurteil vom 16. April 1986 - VIII ZR 60/85, aaO; OLG Düsseldorf, MDR 2012, 20, 21), also die gemeinsamen und übereinstimmenden Vorstellungen der Vertragsparteien darüber, wie das Mietobjekt genutzt werden soll und welche Art der Nutzung im Vordergrund steht (OLG Stuttgart, MDR 2008, 1091; KG, ZMR 2010, 956; OLG Saarbrücken, aaO; OLG Karlsruhe, WuM

2012, 666, 668). Ein hiervon abweichender, im Vertrag nur vorgetäuschter Vertragszweck ist unbeachtlich (Senatsurteil vom 16. April 1986 - VIII ZR 60/85, aaO).

31 bb) Bei der Ermittlung des nach dem wirklichen Willen der Parteien vorherrschenden Vertragszwecks sind alle (auslegungsrelevanten) Umstände des Einzelfalls zu würdigen (Senatsurteil vom 16. April 1986 - VIII ZR 60/85, aaO). Für die Feststellung des nach den vertraglichen Absprachen gewollten Nutzungsschwerpunkts wird der Tatrichter mangels ausdrücklicher Abreden häufig auf Indizien zurückgreifen müssen.

32 (1) Dabei lassen sich keine festen Regeln aufstellen. Insbesondere lässt der Umstand, dass die Vermietung nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zur Ausübung einer gewerblichen/freiberuflichen Tätigkeit vorgenommen wird, durch die der Mieter seinen Lebensunterhalt bestreitet, keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummiete liegenden Vertragsschwerpunkt zu.

33 (a) Zwar hat der Senat in seinem Urteil vom 16. April 1986 (VIII ZR 60/85, aaO) ausgeführt, wenn ein Einfamilienhaus einem Rechtsanwalt zur Nutzung als Kanzlei und zugleich als Wohnung überlassen werde, sei im Allgemeinen anzunehmen, dass die Vermietung in erster Linie zu gewerblichen Zwecken vorgenommen werde. Dies gelte selbst für den Fall, dass die für den Betrieb der Kanzlei zur Verfügung stehende Fläche des Hauses geringer sei als die für Wohnzwecke gedachte. Denn die Kanzlei sei für den Rechtsanwalt die Stätte, ohne die er im Allgemeinen seine Berufstätigkeit nicht ausüben und die Geldmittel erwerben könne, die er benötige, um seinen Lebensunterhalt zu bestreiten, zu denen auch die Miete für die Wohnung gehöre. Der Vermieter könne im Allgemeinen eine höhere Miete für sein Haus verlangen, wenn er es nicht

ausschließlich zu Wohnzwecken, sondern zugleich auch zum Betrieb der Anwaltskanzlei des Mieters vermiete. Die Größe der vermieteten Flächen spiele nur eine untergeordnete Rolle, es sei denn, die Fläche, die zur Benutzung als Wohnung zur Verfügung stehe, überwiege die Fläche, die zur Nutzung als Kanzlei in Betracht komme, derart, das der für die Kanzlei zur Verfügung stehenden nur eine geringe Bedeutung zukomme.

34 (b) An diesem Abgrenzungskriterium, das der Senat zur Beurteilung der Anwendbarkeit des Miethöheregelungsgesetzes (MHRG) entwickelt hat (Urteil vom 16. April 1986 - VIII ZR 60/85, aaO), hält der Senat nicht fest. Das Bestreiten des Lebensunterhalts als vorrangiges Kriterium für das Vorliegen eines gewerblichen Nutzungsschwerpunkts ist im Hinblick auf die weitgefasste Formulierung im Senatsurteil vom 16. April 1986 ("im Allgemeinen") von den Instanzgerichten und vom Schrifttum als verallgemeinerungsfähiger Grundsatz aufgefasst worden (vgl. KG, GE 1995, 1205 f.; OLG Köln, ZMR 2001, 963, 965; OLG Stuttgart, MDR 2008, 1091; OLG Saarbrücken, aaO; LG Frankfurt am Main, aaO Rn. 30 f.; LG Hamburg, WuM 1993, 36; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2011, Vorbem. zu § 535 Rn. 28; MünchKommBGB/Bieber, 6. Aufl., § 549 Rn. 6; Erman/Lützenkirchen, BGB, 13. Aufl., Vor § 535 Rn. 15; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 11. Aufl., Vor §§ 557 - 557b BGB Rn. 25; BeckOK-BGB/Ehlert, Stand: 1. Mai 2014, § 549 Rn. 10 mwN). Dieser Gesichtspunkt stellt jedoch kein sachgerechtes Unterscheidungskriterium dar (LG Köln, WuM 1988, 313, 314 f.; LG Berlin, WuM 1988, 22; AG Fürth (Bayern), aaO; Bühler, ZMR 2010, 897, 908 ff.; MünchKommBGB/Häublein, aaO, § 573 Rn. 22 mwN; Schmidt-Futterer/Blank, aaO, Vor § 535 BGB Rn. 109 mwN).

35 (c) Ein allgemeiner Erfahrungssatz, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage Vorrang vor der Wohnnutzung hat, besteht nicht (vgl. LG Köln, aaO; LG Berlin, aaO; AG Fürth (Bayern), aaO; Sternel,

Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. VI 13; Bühler, aaO; MünchKommBGB/Häublein, aaO). Dass das Wohnen als wesentlicher Aspekt des täglichen Lebens generell hinter der Erwerbstätigkeit des Mieters zurücktreten soll, lässt sich weder mit der Bedeutung der Wohnung als Ort der Verwirklichung privater Lebensvorstellungen noch mit dem Stellenwert, dem das Wohnen in der heutigen Gesellschaft zukommt, in Einklang bringen.

36 Die Nutzung zu Wohnzwecken dient dazu, dem Mieter die Verwirklichung seiner privaten Lebensvorstellungen zu ermöglichen. Die Wohnung ist für jedermann regelmäßig der Mittelpunkt der privaten Existenz (BVerfG, NJW 1993, 2035). Der einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Sicherung seiner Freiheit und zur Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen (BVerfG, aaO). Im Falle der Anmietung von Wohnraum erfüllt das Besitzrecht des Mieters Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen, und stellt daher eine privatrechtliche Position dar, die den Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG genießt (BVerfG, aaO S. 2035 f.; vgl. auch BVerfG, WuM 2011, 355, 356 f.). Die Wohnung bildet letztlich die Stätte, die der Mieter im Allgemeinen benötigt, um die Kraft und Energie für die Ausübung seiner Berufstätigkeit gewinnen zu können (Bühler, aaO S. 909 mwN). Es lässt sich damit nicht sagen, dass die gewerbliche/freiberufliche Nutzung bei Mischmietverhältnissen generell überwiegt. Umgekehrt lässt sich auch kein Erfahrungssatz aufstellen, dass die Wohnungsnutzung im Allgemeinen Vorrang vor der Nutzung zu gewerblichen/freiberuflichen Zwecken hat (Bühler, aaO S. 910 f.).

37 (2) Für die Ermittlung des nach dem Willen der Parteien vorherrschenden Vertragszwecks ist beim Fehlen ausdrücklicher Regelungen auf objektive (äußerliche) Umstände zurückzugreifen, sofern diese tragfähige Anhaltspunkte für den Parteiwillen bilden. Als Indiz kommt etwa - je nach Fallgestaltung - die Ver-

wendung eines auf eine der beiden Nutzungsarten (Geschäftsraum- oder Wohnraummiete) zugeschnittenen Vertragsformulars in Betracht (OLG Hamburg, ZMR 1995, 120, 121; OLG Düsseldorf, GE 2006, 647; OLG Stuttgart, MDR 2008, 1091; OLG Celle, ZMR 1999, 469, 470; LG Berlin, aaO; Erman/Lützenkirchen, aaO; Schmidt-Futterer/Blank, aaO; Sternel, aaO Rn. VI 12). Dabei können nicht nur der Inhalt der darin enthaltenen Regelungen (KG, ZMR 2010, 956, 957; OLG München, OLGR München 2003, 82; ZMR 2007, 119, 120; OLG Celle, aaO; LG Hamburg, WuM 1988, 406; LG Berlin, aaO) oder - unter Umständen - die Bezeichnung des Mietverhältnisses in der Überschrift Bedeutung gewinnen (vgl. KG, aaO; OLG München, ZMR 1995, 295, 296; OLG Düsseldorf, NZM 2002, 739, 740; OLG Karlsruhe, WuM 2012, 666, 668 und OLG Köln, Urteil vom 21. Juni 2005 - 22 U 8/05, juris Rn. 9 einerseits und OLG Stuttgart, aaO; OLG München, ZMR 2010, 962 andererseits), sondern auch der Aufbau der vertraglichen Regelungen (Wohnraumnutzung oder Gewerberaumnutzung als Zusatz oder Anhang zu den übrigen Vertragsregelungen [vgl. OLG Köln, ZMR 2001, 963; OLG Saarbrücken, Urteil vom 21. Juni 2012 - 8 U 451/11, juris Rn. 23, insoweit in MDR 2012, 1335 nicht abgedruckt; MünchKommBGB/Häublein, aaO]).

38 Indizwirkung kann auch dem Verhältnis der für eine gewerbliche/freiberufliche Nutzung vorgesehenen Flächen und der für Wohnzwecke bestimmten Flächen zukommen (Senatsurteil vom 16. April 1986 - VIII ZR 60/85, aaO; OLG Karlsruhe, MDR 2012, 1401; KG aaO; OLG Düsseldorf, GE 2006, 647 mwN; OLG Schleswig, aaO; OLG Hamm, aaO; LG Berlin, MM 2002, 383; LG München, Urteil vom 14. November 2006 - 3 O 7669/06, juris Rn. 20; MünchKommBGB/Häublein, aaO; Staudinger/Emmerich, aaO Rn. 27 mwN; Schmidt-Futterer/Blank, aaO). Entsprechendes gilt - falls die Miete für die verschiedenen Nutzungen gesondert ausgewiesen ist - für die Verteilung der Gesamtmiete auf die einzelnen Nutzungsanteile (vgl. OLG Düsseldorf, GE 2006,

647; OLG Hamm, aaO; LG Berlin, WuM 1988, 22; Palandt/Weidenkaff, BGB, 73. Aufl., Einf. v. § 535 Rn. 101 f.; MünchKommBGB/Häublein, aaO; Staudinger/Emmerich, aaO mwN; Schmidt-Futterer/Blank, aaO), wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass für Gewerberäume regelmäßig eine höhere Miete entrichtet wird (LG Köln, MDR 1988, 1061; MünchKommBGB/Häublein, aaO). Auch die baulichen Gegebenheiten (Zuschnitt, Einrichtung etc.) können gegebenenfalls Rückschlüsse auf einen von den Parteien gewollten Vorrang einer Nutzungsart zulassen (OLG Saarbrücken, aaO Rn. 24; OLG Hamm, aaO S. 12; LG München, aaO; Bühler, aaO S. 916). Ein Indiz für das Überwiegen eines Nutzungsanteils kann sich auch aus Umständen im Vorfeld des Vertragsschlusses (OLG München, ZMR 1995, 295, 296) oder aus einem nachträglichen Verhalten der Parteien - soweit dieses Rückschlüsse auf den übereinstimmenden Willen bei Vertragsschluss zulässt - ergeben (OLG Karlsruhe, aaO). Die aufgeführten Indizien sind nicht abschließend. Es obliegt dem Tatrichter, auf der Grundlage der Einzelfallumstände zu beurteilen, ob Indizien vorliegen, die einen tragfähigen Rückschluss auf den übereinstimmenden Parteiwillen über den Nutzungsschwerpunkt zulassen, und diese zu gewichten.

39 (3) Lässt sich bei der gebotenen Einzelfallprüfung ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen (also auch bei einer Gleichwertigkeit beider Nutzungen), ist von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummiete auszugehen (OLG Stuttgart, NJW 1986, 322, 323; LG Frankfurt am Main, aaO Rn. 51; LG Berlin, MM 1990, 347; LG Hamburg, aaO; MünchKommBGB/Häublein, aaO; MünchKommBGB/Bieber, aaO; Staudinger/Emmerich, aaO Rn. 29; Bamberger/Roth/Ehlert, BGB, 3. Aufl., § 535 Rn. 122a; Schmidt-Futterer/Blank, aaO; Sternel, aaO; Bühler, aaO S. 918; offengelassen im Senatsurteil vom 16. April 1986 - VIII ZR 60/85, aaO). Denn ansonsten würden die zum Schutz des Wohnraummieters bestehenden zwingenden Sonderregelungen, insbesondere die eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten des

Vermieters (§§ 573, 543, 569 BGB) und die ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts (§ 23 Nr. 2a GVG), unterlaufen.

40 cc) Das Berufungsgericht hat das zwischen den Parteien begründete Mischmietverhältnis in Anlehnung an das Senatsurteil vom 16. April 1986 (VIII ZR 60/85, aaO) deswegen dem Gewerberaummietrecht unterstellt, weil die Beklagten mit dem Betrieb einer freiberuflichen Hypnosepraxis in den Erdgeschossräumen des angemieteten Hauses ihren Lebensunterhalt bestritten, und hat die weiteren Umstände des Streitfalls für die Auslegung als unergiebig erachtet. Diese Beurteilung ist, wie die Revision zu Recht rügt, rechtsfehlerhaft.

41 (1) Bei der im Streitfall erfolgten Übereinkunft der Parteien über die vertraglichen Nutzungszwecke und ihres Schwerpunkts handelt es sich - was der Senat selbst beurteilen kann, weil weitere Feststellungen nicht in Betracht kommen - um eine Individualvereinbarung. Dem steht nicht entgegen, dass die Parteien den Vertrag unter Verwendung eines Vertragsformulars geschlossen haben. Denn die Berechtigung der Beklagten, das Haus nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zum Betrieb einer Hypnosepraxis zu nutzen, wurde als gesonderte Abrede individuell vereinbart (§ 19 Abs. 3 des Mietvertrags sowie Anlage zum Mietvertrag).

42 Die tatrichterliche Auslegung einer Individualvereinbarung kann vom Revisionsgericht zwar nur daraufhin überprüft werden, ob der Auslegungsstoff vollständig berücksichtigt ist, gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze, Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt sind oder wesentlicher Auslegungsstoff außer Acht gelassen worden ist (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 21. April 1997 - VIII ZR 212/96, BGHZ 135, 269, 273; vom 26. Oktober 2009 - II ZR 222/08, WM 2009, 2321 Rn. 18; vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12, NJW

2013, 2417 Rn. 16). Einer an diesem Maßstab ausgerichteten Prüfung hält die Auslegung des Berufungsgerichts jedoch nicht stand.

43 (2) Das Berufungsgericht hat den Schwerpunkt der Nutzung vorliegend in der Geschäftsraummiete gesehen, weil die Beklagten mit dem ihnen bei Vertragsschluss gestatteten Betrieb einer Hypnosepraxis in den Erdgeschossräumen des angemieteten Hauses ihren Lebensunterhalt verdienten. Es hat damit - wie oben (unter II 3 b bb (1)) ausgeführt - ein Kriterium zugrunde gelegt, das für die Ermittlung des überwiegenden Vertragszwecks nicht sachgerecht ist. Außerdem hat es die Aspekte des Streitfalles, die für einen Schwerpunkt in der Wohnraummiete sprechen, - in Abweichung vom Urteil des Landgerichts - durchweg für unergiebig gehalten und dabei den Inhalt der getroffenen Vereinbarungen nicht vollständig ausgeschöpft.

44 (3) Bei der gebotenen Berücksichtigung aller Umstände des Streitfalls liegt der Schwerpunkt des zwischen den Parteien bestehenden Mischmietverhältnisses auf der Wohnnutzung. Diese Auslegung kann der Senat selbst vornehmen, weil weitere Feststellungen nicht in Betracht kommen.

45 (a) Für ein Überwiegen der Wohnraumnutzung sprechen vorliegend vor allem der Inhalt und Aufbau der getroffenen Vereinbarungen.

46 Die Parteien haben das auf eine Wohnraummiete zugeschnittene Mietvertragsformular Nr. 545 des R. -Verlags ("Vertrag für die Vermietung eines Hauses") und nicht die vom R. -Verlag ebenfalls angebotenen Formulare über die Anmietung von Gewerberäumen verwendet. Dies stellt zwar allein noch kein belastbares Indiz dafür dar, dass die Parteien die Wohnnutzung als vorherrschend angesehen haben. Denn die Verwendung dieses Formulars kann - wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat - auch deswegen erfolgt sein, weil der R. -Verlag für die Anmietung eines Hauses nur das Formular 545 an-

bietet. Hinzu kommt jedoch - und dies ist letztlich maßgebend -, dass nahezu alle in der Mietvertragsurkunde getroffenen Regelungen mit Ausnahme der unter § 19 Ziffer 3 des Vertrags handschriftlich eingefügten Gestattung der Einrichtung einer Hypnosepraxis an typischerweise für Wohnraummietverhältnisse vereinbarten Bedingungen ausgerichtet sind.

47 Dies wird vor allem bei der Vertragslaufzeit deutlich. Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine solche Laufzeit ist bei der Anmietung von Geschäftsräumen unüblich. Hier wird in aller Regel - wie dies auch handelsübliche Gewerberaummietvertragsformulare vorsehen - ein befristeter Mietvertrag mit Verlängerungsoption des Mieters abgeschlossen, um diesem einerseits Planungssicherheit (Ausschluss der ordentlichen Kündigung des Vermieters) zu gewähren und ihm andererseits die Möglichkeit zu eröffnen, im Falle wirtschaftlicher Schwierigkeiten das Mietverhältnis in absehbarer Zeit auflösen zu können.

48 Für das Überwiegen der Wohnnutzung spricht weiter der Umstand, dass die freiberufliche Nutzung als Hypnosepraxis in dem umfangreichen Vertragsformular nicht - insbesondere nicht an exponierter Stelle - als vereinbarter Vertragszweck aufgeführt worden ist, sondern nur zum Schluss in einem einzigen Satz (§ 19 Abs. 3) erwähnt wird und auch dort nur die Rede davon ist, dass "den Mietern (...) die Einrichtung einer Hypnosepraxis in den Räumen des EG vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigung gestattet" wird. Diese Formulierung korrespondiert - wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat - mit § 7 des Mietvertrags, der eine von der Wohnnutzung abweichende Nutzung von der Einwilligung des Vermieters abhängig macht. Auch in der Anlage zum Mietvertrag, der eine voll beschriebene Seite umfasst, finden sich nur zwei Sätze zur Nutzung der Erdgeschossräume als Hypnosepraxis ("Die Mieter nutzen die Räume im Erdgeschoss des Hauses für ihre freiberufliche Tätigkeit

im Rahmen einer Hypnosepraxis"; "Den Mietern wird eingeräumt, auf eigene Kosten [...] ein Schild für ihre Praxis sowie eine Türsprechanlage anzubringen"). Weitere gesonderte Regelungen zur Nutzung des Hauses zu freiberuflichen Zwecken (insbesondere zu der Praxiseinrichtung) sind in beiden Schriftstücken nicht enthalten.

49 Gegen einen auf der Geschäftsraummiete liegenden Schwerpunkt des Vertrags spricht auch, dass die Miete im Vertragsformular einheitlich festgesetzt worden ist; es ist weder ein Mietaufschlag für die zusätzliche Nutzung zu freiberuflichen Zwecken ausgewiesen noch ist eine Regelung über eine Umsatzsteuerpflicht aufgenommen worden. Weitere Indizien für ein Überwiegen der Wohnraummiete sind - wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat - die Regelungen zur Leistung einer Kaution von drei Monatsmieten, die an der zulässigen Höchstgrenze des § 551 BGB ausgerichtet ist, und die Kleinreparaturregelung. Die Parteien haben auch insoweit keine Modifikationen oder Ergänzungen der auf die Wohnraummiete zugeschnittenen Regelungen vorgenommen.

50 (b) Das Verhältnis der auf die jeweiligen Nutzungszwecke entfallenden Flächenanteile spricht ebenfalls nicht für ein Überwiegen der freiberuflichen Nutzung. Denn nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts sind die nach den im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen auf die beiden Nutzungsarten entfallenden Flächen gleich groß. Soweit die Revisionserwiderung demgegenüber geltend macht, die Beklagten hätten im Verlauf des Mietverhältnisses auch mindestens zwei Räume im Obergeschoss oder sogar das gesamte Haus zum Betrieb der Hypnosepraxis genutzt, ist dies aus Rechtsgründen unerheblich. Denn für die rechtliche Einordnung eines Mischmietverhältnisses, also für die Beurteilung, welcher Vertragszweck überwiegt, ist - sofern keine Vertragsänderung erfolgt ist - ausschließlich auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen. Jede andere Sichtweise

würde dazu führen, dass die rechtliche Bewertung eines Mietverhältnisses von dem tatsächlichen (gegebenenfalls vertragswidrigen) Nutzungsverhalten des Mieters und nicht von den getroffenen Vereinbarungen abhinge. Im Streitfall ist nicht davon auszugehen, dass die Parteien vom Inhalt des schriftlichen Mietvertrags abweichende Abreden zur Nutzung des Mietobjekts getroffen haben. Die Revisionserwiderung erwägt zwar eine von der Vertragsurkunde abweichende beiderseitige Übereinkunft beziehungsweise eine konkludente Vertragsänderung. Sie zeigt aber keinen übergangenen Sachvortrag in den Tatsacheninstanzen auf, aus dem ein Zustandekommen entsprechender Vereinbarungen abzuleiten wäre.

51 (c) Weiter sprechen gegen ein Übergewicht der freiberuflichen Nutzung das Verhalten der Kläger im Vorfeld des Vertragsschlusses ("Fragebogen zur Wohnungsbewerbung") und ihr auf Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gestütztes und mit einer Widerspruchsbelehrung versehenes erstes Kündigungsschreiben vom 29. Juli 2009. Zwar handelt es sich hierbei - wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat - um ambivalente Indizien. Sie bestätigen aber das aufgrund der übrigen Umstände des Streitfalls gewonnene Bild eines Mietverhältnisses, dessen Schwerpunkt auf der Wohnraummiete liegt.

III.

52 Nach alledem hätte sich das Berufungsgericht einer Entscheidung in der Sache enthalten müssen. Das angefochtene Urteil hat keinen Bestand; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Auf den erstmals in der Berufungsinstanz von den Klägern hilfsweise gestellten Antrag ist der Rechtsstreit gemäß § 281 Abs. 1 ZPO - unter Aufhebung des rechtsfehlerfrei ergangenen Urteils des Landgerichts - an das sachlich und örtlich zuständige Amtsgericht Wedding zu

verweisen (vgl. BGH, Urteil vom 8. Juli 1953 - II ZR 127/52, BGHZ 10, 155, 163; vom 23. Februar 1955 - VI ZR 28/54, BGHZ 16, 339, 345; BGH, Beschluss vom 15. Juni 1988 - I ARZ 331/88, NJW-RR 1988, 1405 unter [II]; jeweils mwN).

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Fetzer

Dr. Bünger Kosziol

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 30.11.2012 - 12 O 268/12 -
KG Berlin, Entscheidung vom 12.08.2013 - 8 U 3/13 -