



**Haus und Grund  
Düsseldorf und Umgebung**  
*Zuverlässig. Unabhängig. Erfolgreich.*

**Wir informieren zum Thema**

## **Firma mietet Wohnung an**

Immer häufiger wird eine Wohnung nicht von einer Privatperson angemietet, sondern eine Firma mietet diese zu Wohnzwecken an.

Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Firma eine Wohnung annietet, um sie einem Mitarbeiter der Firma zu überlassen.

Ein weiterer Fall ist gegeben, wenn z.B. eine juristische Person, wie eine GmbH ein Objekt anmietet, das teilweise von der GmbH als Büro für den eigenen Geschäftsbetrieb genutzt wird, während weitere Räumlichkeiten dem Geschäftsführer dieser Firma zu Wohnzwecken überlassen werden.

### **Wohnraummietvertrag oder Geschäftsräummietvertrag**

In diesen Fällen stellt sich die Frage, ob ein Wohnraummietvertrag abgeschlossen werden soll oder vielmehr ein Geschäftsräummietvertrag.

Da eine Firma bereits begrifflich eine Wohnung nicht zu Wohnzwecken nutzen kann, sollte regelmäßig ein Geschäftsräummietvertrag abgeschlossen werden, der im Gegensatz zum Wohnraummietvertrag erhebliche Vergünstigungen aufweist.

### **Kein Kündigungsschutz**

Wird nämlich ein Wohnraummietvertrag abgeschlossen, gelten auch die Wohnraumschutzvorschriften, wie z.B. der Kündigungsschutz des Mieters oder das Widerspruchsrecht des Mieters gegenüber einer ordentlichen Kündigung.

Bei Abschluss eines Geschäftsräummietvertrages kann der Vermieter im Gegensatz zum Wohnraummietrecht das zugrunde liegende Vertragsverhältnis kündigen, ohne dass ein Kündigungsgrund anzugeben ist.

Dem Geschäftsräummieter steht auch kein Widerspruchsrecht gegenüber der ordentlichen Kündigung zu.

### **Befristung des Vertrages möglich**

Bei einem Geschäftsräummietvertrag kann außerdem das Mietverhältnis befristet werden, ohne dass hierfür wie im Wohnraummietrecht gemäß § 575 ff BGB ein Befristungsgrund anzugeben ist.

Ein Grund zur Befristung ist nach dieser Vorschrift nur gegeben, wenn der Vermieter bei Abschluss des Vertrages bereits Eigenbedarf für den Zeitraum nach Beendigung des Vertrages anmeldet oder wenn er nach Beendigung des Mietverhältnisses bauliche Veränderungen oder den Abriss des Objektes plant oder wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume für einen Dienstverpflichteten benötigt.

All dies ist bei Abschluss eines Geschäftsraummietvertrages nicht zu beachten. Hier ist eine Befristung ohne Bedingungen möglich.

### **Kündigungsfrist frei vereinbar**

Darüber hinaus kann bei einem Geschäftsraummietvertrag sogar die Kündigungsfrist frei vereinbart werden.

Auch hier ist der Vermieter bei Abschluss eines Geschäftsraummietvertrages an ein Unternehmen zum Zweck der Wohnungsüberlassung an einen Mitarbeiter nicht an die starren Kündigungsfristen des § 573c Abs. 1 BGB für Wohnraummietrecht gebunden. Dies betragen für den Wohnraummieter drei Monate und verlängern sich für den Vermieter nach einer Wohndauer von fünf bzw. acht Jahren jeweils um weitere drei Monate.

Dagegen kann bei einem Geschäftsraummietvertrag unabhängig von der Dauer des Vertrages für beide Seiten die Kündigungsfrist vereinbart werden.

Unterbleibt allerdings eine solche Vereinbarung gilt nach § 580 a Abs. 2 BGB eine Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Quartalsende.

### **Mieterhöhung**

Im Wohnraummietrecht kann einerseits gem. § 557a BGB eine Staffelmiete vereinbart werden. Die Parteien legen bereits bei Vertragsschluss die zukünftige Miete fest.

Des Weiteren kann gem. § 557b BGB auch eine Indexmiete vereinbart werden, bei der eine Anpassung der Miete erfolgt, wenn der Verbraucherindex für Deutschland steigt. Der Index ist also an die Lebenshaltungskosten gekoppelt.

Beide Möglichkeiten bestehen auch bei einem Geschäftsraummietvertrag.

Bei Wohnraummietverträgen ist bei solchen vertraglich vereinbarten Mieterhöhungen aber die Möglichkeit, wegen Modernisierung eine Mieterhöhung nach §§ 559 ff BGB auszusprechen, gem. § 557a Abs. 2 BGB bzw. § 557b Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

Im Geschäftsraummietvertrag besteht dagegen die Möglichkeit, neben einer Staffelmiete oder Indexmiete zu vereinbaren, dass auch eine Modernisierungsmieterhöhung ausgesprochen werden kann.

Wurde allerdings im Geschäftsraummietvertrag weder eine Indexmiete noch eine Staffelmiete vereinbart, so besteht keine Möglichkeit, die Miete anzupassen, da eine Mieterhöhung nach §§ 558 ff BGB bis zur örtlichen Vergleichsmiete auf Grundlage einer Mietrichtwert-Tabelle oder von Vergleichsmieten oder eines Sachverständigengutachtens gerade im Geschäftsraummietrecht keine Geltung hat. Bei §§ 558 ff BGB handelt es sich nämlich um Vorschriften, die ausschließlich das Wohnraummietrecht betreffen.

Allerdings kann dann bei einem Geschäftsraummietvertrag eine sog. Änderungskündigung ausgesprochen werden. Der Vertrag wird gekündigt und der Vermieter bietet dem Mieter einen neuen Mietvertrag zu neuen Konditionen, also höherer Miete an.

Hier besteht allerdings der Nachteil, dass der Mieter einen neuen Vertrag zu höherer Miete nicht akzeptiert und daher auszieht.

### **Verwendungszweck**

Ausschlaggebend für den Abschluss eines Geschäftsraummietvertrages bei Überlassung einer Wohnung an eine Firma ist jedoch, dass Sinn und Zweck des Vertrages die Weitervermietung darstellt. Verwendungszweck darf also nicht im Wohnen durch den Mieter selbst liegen, sondern in der Tatsache, dass eine Weitervermietung erfolgt.

Eine solche Weitervermietung wird auch bezweckt, wenn z.B. ein Verein eine Wohnung zur Unterbringung von Personen anmietet, die vom Verein betreut und unterstützt werden oder wenn ein Verein ein Haus zur Förderung der Rehabilitation

psychisch Kranker anmietet und einzelne Zimmer zur Verfolgung eines sozialen und satzungsgemäßen Zwecks an die Kranken weitervermietet.

Auch wenn eine Eigentümergemeinschaft eine Eigentumswohnung anmietet, um den Hausmeister unterzubringen, liegt der Vertragszweck in der Weitervermietung, so dass statt eines Wohnraummietvertrages ein Geschäftsraummietvertrag zugrunde gelegt werden kann mit den oben erwähnten Vorzügen.

Informieren Sie sich daher bei Haus und Grund Düsseldorf, wenn eine Firma Wohnräume anmieten will, um diese Betriebsangehörigen zu überlassen.