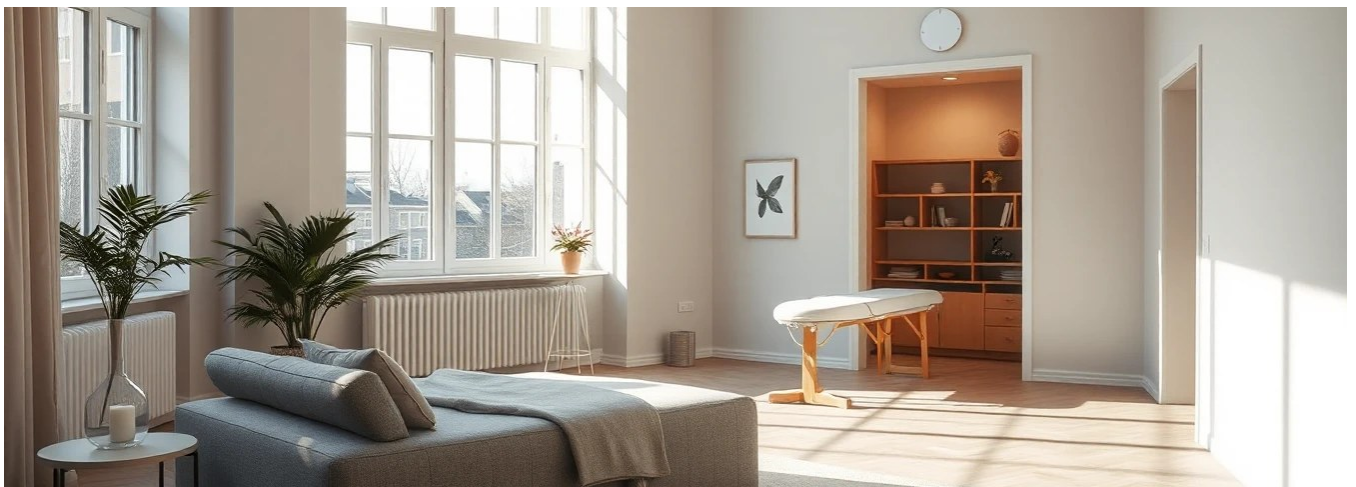


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Vertrag für Wohnen und Beruf: Die Einordnung nicht allein aus Fläche oder Überschrift ableiten

Wohnen und berufliches Arbeiten in einem Mietvertrag brauchen eine nachvollziehbare Einordnung. Der tatsächliche Vereinbarungsinhalt zählt mehr als ein voreiliges Etikett.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine selbständig tätige Person möchte im fiktiven Fall Räume zum Wohnen und für ein kleines Änderungsatelier gemeinsam mieten. Die Parteien planen einen Vertrag. Noch bevor sie die tatsächliche Nutzung besprochen haben, schlägt die Vermietungsseite eine Überschrift vor: Gewerbemietvertrag. Ein anderer Gesprächsteilnehmer hält dagegen allein die größere Wohnfläche für entscheidend. Beide Abkürzungen lassen die eigentliche Prüfung zu früh enden.

Zuerst beschreiben, was gemeinsam vereinbart werden soll

Erstelle eine gemeinsame Nutzungsbeschreibung: Welche Räume werden zu welchem Zweck überlassen, und welche Nutzung soll das Verhältnis prägen? Erfasse den vorgesehenen beruflichen Betrieb so konkret, dass beide Seiten dieselbe Tätigkeit meinen. Eine gelegentliche Näharbeit und ein regelmäßig besuchtes Atelier sind unterschiedliche Beschreibungen, auch wenn derselbe Tisch im Raum steht.

Lege daneben sämtliche Vertragsbestandteile. Die Auslegung berücksichtigt nach §§ 133 und 157 BGB den wirklichen Willen sowie Treu und Glauben unter Rücksicht auf die Verkehrssitte. [B133, B157] Eine Überschrift wird daher nicht als Ersatz für das Verständnis der gesamten Vereinbarung verwendet.

Die gerichtlichen Maßstäbe als Prüfauftrag nutzen

Im Urteil VIII ZR 376/13 ordnete der BGH ein einheitliches Mischmietverhältnis nach der überwiegenden vereinbarten Nutzungsart ein. Dass die berufliche Tätigkeit den Lebensunterhalt finanziert, reicht als entscheidendes Kriterium nicht. Bei nicht feststellbarem Überwiegen der gewerblichen Nutzung ging der BGH vom Wohnraummietrecht aus. [\[BGH376\]](#)

Für deine Unterlagen bedeutet das: Der berufliche Zweck darf weder verschwiegen noch automatisch zum rechtlichen Schwerpunkt erklärt werden. Der historische Fall liefert Maßstäbe zur Prüfung, aber kein Ergebnis für jeden neuen Vertrag.

Fläche und Vertragsaufbau nachvollziehbar zuordnen

Der BGH nennt unter anderem Flächen, gegebenenfalls getrennte Mietanteile und Inhalt sowie Aufbau der Abreden als mögliche Indizien; erforderlich bleibt die Würdigung des Einzelfalls. [\[BGH376\]](#)

Im fiktiven Atelierfall erstellt die Vermietungsseite deshalb keinen selbst erfundenen Prozenttest. Sie kennzeichnet im Plan die vereinbarte Nutzung und legt die dazugehörige Textstelle bei. Über gemeinsam verwendete Bereiche wird ausdrücklich gesprochen. Unklare Angaben werden nicht je nach gewünschtem Ergebnis einmal dem Wohnen und einmal dem Betrieb zugerechnet.

Auch eine spätere Nutzungsänderung wird gesondert erfasst. Sie ist nicht bloß eine neue Farbe im Plan: Die Prüfung muss erkennen können, ob sich die Vereinbarung geändert hat oder nur tatsächlich anders genutzt wird. Im Urteil ist diese Unterscheidung ausdrücklich relevant. [\[BGH376\]](#)

Ein Ergebnis verlangen, das die nächste Entscheidung trägt

Die rechtliche Prüfung erhält den vollständigen Entwurf, die Nutzungsbeschreibung und offene Fragen. Sie soll die Einordnung begründen und benennen, welche Konsequenzen der Entwurf daraus benötigt. Die Parteien sollten nicht erst bei einem Streit über Beendigung feststellen, dass sie auf unterschiedliche rechtliche Ausgangspunkte vertraut haben.

Daneben bleibt die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen Tätigkeit ein eigener Prüfpunkt. Dieser Text bestätigt weder einen Atelierbetrieb noch bauliche Eignung oder steuerliche Behandlung. Sein Ergebnis ist eine verständliche Vereinbarungsgrundlage für die konkrete mietrechtliche Einordnung. Eine passend klingende Überschrift allein kann diese Arbeit nicht leisten.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Räume und Zwecke

Welche Räume werden wofür überlassen? Je Raum Wohnen, Beruf oder gemeinsame Nutzung eintragen.

02 / Berufliche Tätigkeit

Beschreibe die geplante Tätigkeit konkret: Art, Umfang, Kundenbesuche, Öffnungszeiten.

03 / Gemeinsam genutzte Bereiche

Welche Bereiche dienen beidem? Wie wurden sie im Gespräch zugeordnet?

04 / Vertragsbestandteile

Welche Entwürfe, Anlagen und Pläne gehören zur Vereinbarung? Stand und Datum.

05 / Getrennte Mietanteile

Sind für Wohnen und Beruf getrennte Beträge vorgesehen? Wenn ja, welche?

06 / Spätere Nutzungsänderung

Hat sich die Nutzung geändert? Vereinbarte Änderung oder nur tatsächlich andere Nutzung – mit Datum.

07 / Öffentlich-rechtliche Zulässigkeit

Wer klärt, ob die Tätigkeit in den Räumen erlaubt ist? Zuständige Stelle und Stand.

08 / Rechtliche Prüfung

Wer prüft Einordnung und Entwurf? Name, Kontakt und Datum der Übergabe.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH376] BGH, Urteil vom 9. Juli 2014 – VIII ZR 376/13

. Abruf am 17.10.2026.

[B133] BGB § 133 – Auslegung einer Willenserklärung

. Abruf am 17.10.2026.

[B157] BGB § 157 – Auslegung von Verträgen

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0079-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.