

Microliving: Rechtliche Besonderheiten und Fallstricke

NEWS 09.03.2021 Boom-Asset mit Grauzonen



Dr. Philip Huperz

Rechtsanwalt & Partner Wirtschaftskanzlei GSK Stockmann, Berlin



Sören Wolkenhauer

Rechtsanwalt Wirtschaftskanzlei GSK Stockmann, Hamburg



Bild: Development Partner

Die schnelle und unkomplizierte Anmietung und eine praktische All-in-Miete sind beim Microliving von hoher Bedeutung. Was gibt es rechtlich zu beachten? (Symbolbild)

Die aufstrebende Assetklasse Microliving ist ein langfristiger Trend. Kurzfristig ist die Branche aber mit Herausforderungen konfrontiert: Wichtig sind insbesondere die Möglichkeit zur Buchung über das Internet und die pauschale Abrechnung von Nebenkosten. Wie rechtssicher sind die Konzepte?

Microliving-Projekte bedienen eine wachsende Nachfrage und damit einen langfristigen Trend. Die unkomplizierte, schnelle und komfortable Anmietung von Mikrowohnungen über das Internet ist gerade für Business-Modelle im Microliving-Bereich von hoher Bedeutung. Wichtig sind insbesondere die Möglichkeit zur Buchung über das Internet und die pauschale Abrechnung von Nebenkosten. Das ist rechtlich möglich, aber doch komplizierter, als man es vielleicht unvoreingenommen glauben würde.

Digitaler Vertragsschluss und Widerrufsrecht

Um die Vertragsanbahnung und den Vertragsabschluss möglichst effizient zu gestalten, ermöglichen viele Anbieter von Mikrowohnungen einen digitalen Vertragsabschluss. Mietverträge können digital, das heißt durch einen Austausch der Willenserklärungen über fernkommunikative Wege, etwa Internetbuchungen, geschlossen werden. Das Schriftformerfordernis gemäß § 550 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) greift im Regelfall nicht, da die Laufzeit entweder unbegrenzt oder kürzer als ein Jahr ist.

Außerhalb des B2B-Geschäfts sind Mietverträge über Mikrowohnungen häufig Verbrauchsverträge im Sinne der §§ 312 ff. BGB. Bei Verbrauchsverträgen kann dem Mieter ein Widerrufsrecht zustehen. Entscheidend ist dabei insbesondere, ob der Mietvertrag als Wohnen anzusehen ist oder als "Beherbergung zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken". Bei Wohnverträgen besteht im Regelfall ein Widerrufsrecht (§ 312 Abs. 4 BGB), bei Beherbergungsverträgen nicht (§ 312g Abs. 2 Nr. 9 BGB).

Das Vorliegen eines Widerrufsrechts hat zur Folge, dass der Mieter den Abschluss des Mietvertrags innerhalb von 14 Tagen widerrufen kann. Die Widerrufsfrist beginnt mit Vertragsschluss (§ 356 Abs. 2 Nr. 2 BGB), nicht jedoch vor ordnungsgemäßer Belehrung. Für eine ordnungsgemäße Belehrung muss der Vermieter den Mieter aktiv, formgerecht und nachweisbar dokumentiert über seine Rechte aufklären. Unterbleibt die Belehrung oder erfüllt sie nicht die vom Gesetzgeber festgelegten Anforderungen, hat der Mieter sogar zwölf Monate und 14 Tage Zeit, den Vertrag zu widerrufen (§ 356 Abs. 3 Satz 2 BGB), selbst wenn der Mieter die Wohnung in der Zeit bereits genutzt hat.

Im Fall der Ausübung des Widerrufsrechts hat der Mieter für die Nutzungsdauer grundsätzlich Wertersatz zu zahlen. Da die Wertersatzpflicht nur unter bestimmten weiteren Voraussetzungen besteht und der Wertersatz möglicherweise auch geringer sein kann als die vereinbarte Miethöhe, sollte sorgsam darauf geachtet werden, Mieter ordnungsgemäß zu belehren.

All-in-Miete und Nebenkostenabrechnung

Besonders unkompliziert ist die Nutzung von Mikrowohnungen, wenn der Mieter lediglich eine Pauschalmiete zahlt, die sämtliche Nebenkosten sowie Strom und Wärme umfasst (All-in-Miete).

Das verringert den Aufwand sowohl für Vermieter als auch für Mieter. Der Gast zahlt einen pauschalen Preis und muss sich nicht um seine Stromversorgung kümmern, der Vermieter muss den Strom- und Wärmeverbrauch der häufig wechselnden Bewohner nicht individuell erfassen und abrechnen. Zusätzlich kann das helfen, Baukosten zu senken: Wenn All-in-Konzepte konsequent und dauerhaft geplant sind, kann möglicherweise sogar auf Unterverteiler und Verbrauchserfassungsgeräte in den einzelnen Mikrowohnungen verzichtet werden.

Solche All-in-Modelle weichen von einer typischen Miethausituation ab: Ein normaler Mieter kümmert sich selbst um seine Stromversorgung (oder lässt sich vom Grundversorger versorgen) und erhält eine verbrauchsabhängige Abrechnung seiner Stromkosten vom Versorger und Wärmekosten vom Vermieter. Das entspricht auch dem gesetzlich vorgesehenen Leitbild: Die Stromversorgung ist liberalisiert, das heißt, jeder Letztverbraucher soll sich im

Grundsatz seinen Stromlieferanten aussuchen dürfen und über einen eigenen Zähler verfügen. Die Heizkostenverordnung sieht vor, dass Wärme und Warmwasser – jedenfalls zum Teil – verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen (§§ 7 f. HeizkostenVO).

Wärme: Gesetzliche Ausnahmen

Betreiber von Mikrowohnungen müssen sich also fragen, ob es rechtliche Ausnahmen von diesem Leitbild gibt, auf die sie sich bei der Wahl einer All-in-Miete berufen können. Für den Wärmebereich gibt es gesetzliche Ausnahmen, die je nach Gestaltung des Modells passen können: So ist eine pauschale Zahlung ohne Verbrauchserfassung unter anderem möglich, falls das Gebäude ein Passivhaus ist, falls es sich um ein Studentenwohnheim oder vergleichbares Gebäude handelt – oder eine besonders effiziente Wärmetechnik eingesetzt wird (§ 11 HeizkostenVO). Besonders interessant ist hier die Ausnahme für Studentenwohnheime oder *"vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden."*

Ob sich Betreiber von Mikrowohnungen darauf berufen können, wird letztlich vom Einzelfall abhängen: Kriterien können vor allem die erwartete Fluktuation der Bewohner, die Kürze der Mietlaufzeit, die Größe der Mieteinheiten sowie ein hoher Wärmeverbrauch in Gemeinschaftseinrichtungen sein. Manches Wohnmodell wird hier in einer rechtlichen Grauzone verbleiben, so dass zumindest ein reibungsloser Wechsel zu einer verbrauchsabhängigen Abrechnung möglich bleiben sollte.

Strom: Verbrauchsabhängige Abrechnung

Für die Stromversorgung gibt es keine gesetzlichen Ausnahmen wie in der Heizkostenverordnung. Ein Vermieter muss seinen Mietern im Grundsatz die freie Lieferantenwahl und eine verbrauchsabhängige Abrechnung über einen eigenen (Unter-)Zähler ermöglichen.

Allerdings wird eine ungeschriebene Ausnahme angenommen: Sogenannte "Innenanlagen" sollen nicht der energierechtlichen Regulierung unterliegen. Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung (BGH, Beschluss v. 18.10.2011; EnVR 68/10) das Beispiel eines Hotels genannt, in dem die Hotelgäste natürlich nicht selbst einen Stromlieferanten auswählen. Wesentliche Abgrenzungskriterien zur regulierten Versorgung sind demnach, dass die Strom-Letztverbraucher häufig wechseln, die Leistungen nur kurzfristig in Anspruch nehmen und die Stromversorgung lediglich ein untergeordneter Bestandteil eines Gesamtpakets ist.

In solchen Konstellationen – neben Hotels ist auch hier an Studentenwohnheime oder Pflegeheime zu denken – erwartet der Geschäftsverkehr keine freie Lieferantenwahl. Letztlich können im Strombereich daher die gleichen Abgrenzungskriterien wie im Wärmebereich herangezogen werden. Doch auch hier gilt: Es gibt eine rechtliche Grauzone.

Fazit

Mikrowohnen ist ein dauerhafter Trend. Die Attraktivität der Microliving-Konzepte hängt allerdings stark von der Benutzerfreundlichkeit ab. Wenn die Konzepte gut geplant und umgesetzt werden, steht einer kundenfreundlichen Konzeption nichts im Wege.

Zu der Frage, inwieweit Mikrowohnungen oder auch klassische Studentenwohnheime dem "normalen" Energierecht unterliegen, gibt es bislang keine Rechtsprechung. Daher empfehlen wir, die Konzepte vor der Umsetzung genau prüfen zu lassen, um auf Nummer sicher zu gehen.

Co-Autorin: Rechtsanwältin Julia Boßlet, GSK Stockmann, Berlin

Das könnte Sie auch interessieren:

[Microliving: Gewinner der Corona-Krise](#)