



Kündigungsinteresse bei Nutzung einer Mietsache zu beruflichen Zwecken

Kündigungsinteresse bei Nutzung einer Mietsache zu beruflichen Zwecken

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater, Köln, Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart, Hannover, Bremen, Nürnberg und Essen www.grprainer.com führen aus: Mit Urteil vom 26.09.2012 (Az. VIII ZR 330/11) entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass ein Mietvertrag unter Umständen vom Vermieter auch dann gekündigt werden kann, wenn die Mietwohnung von einer Familienangehörigen zu gewerblichen Zwecken genutzt werden soll.

Der Vermieter hatte seine Kündigung des Mietvertrags damit begründet, dass seine Ehefrau beabsichtige, ihre Anwaltskanzlei in die gemietete Wohnung zu verlegen. Der Vermieter wohnte dabei bereits mit seiner Familie in dem entsprechenden Haus. Die Mieter machten Härtegründe geltend und wehrten sich gegen die Kündigung. Der BGH jedoch entschied sich für ihre Wirksamkeit. Die gesetzliche Regelung sehe vor, dass der Vermieter den Mietvertrag dann kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. So sei es hier.

Für ein berechtigtes Interesse soll unter anderem sprechen, dass der Vermieter selbst mit seiner Familie in dem Haus, in dem sich auch die betroffene Mietwohnung befand, wohnte. Das Interesse des Vermieters an der beruflichen Nutzung der Wohnung sei aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit nicht geringer zu bewerten als der gesetzlich geregelte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken. Ein dahingehender nachvollziehbar und vernünftig begründeter Nutzungswunsch müsse also respektiert werden.

Bei der Kündigung eines Mietverhältnisses muss stets berücksichtigt werden, ob es sich um ein Gewerberaum- oder Wohnraummietverhältnis handelt, da jeweils unterschiedliche gesetzliche Regelungen eingreifen. Insbesondere besteht bei gewerblichen Mietverhältnissen weder ein besonderer Kündigungsschutz noch die sog. Sozialklausel, also das Widerspruchsrecht des Mieters gegen eine Kündigung.

Oft werden vor allem Gewerberaummietverhältnisse für lange Zeit begründet. Der Mieter steckt zudem in der Regel hohe Summen in den Umbau und Erhalt der Mietsache. Gerade hier muss also genau darauf geachtet werden, welche Bestimmungen der Mietvertrag enthält. Ein im gewerblichen Mietrecht erfahrener Rechtsanwalt kann einzelfallbezogen und genau überprüfen, welche Bedenken bestehen und ebenso bei der Erstellung eines Mietvertragsentwurfs helfen.

<http://www.grprainer.com/Gewerbliches-Mietrecht.html>

Pressekontakt

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater

Herr M Rainer
Hohenzollernring 21-23
50672 Köln

grprainer.com
presse@grprainer.com

Firmenkontakt

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater

Herr M Rainer
Hohenzollernring 21-23
50672 Köln

grprainer.com
presse@grprainer.com

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater www.grprainer.com ist eine überregionale, wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Sozietät. An den Standorten Köln, Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Essen, Bremen, Nürnberg, Hannover Stuttgart berät die Kanzlei im Kapitalmarktrecht, Bankrecht und Gesellschaftsrecht. Zu den Mandanten gehören Unternehmen aus Industrie und Wirtschaft, Verbände, Freiberufler und Privatpersonen.

Anlage: Bild



RAINER

RECHTSANWÄLTE
STEUERBERATER

www.grprainer.com