



Gewerberaumiete bei Mischnutzung der Mieträume?

Gewerberaumiete bei Mischnutzung der Mieträume?

GRP Rainer Rechtsanwälte und Steuerberater, Köln, Berlin, Bonn, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, München, Stuttgart, Bremen und Nürnberg www.grprainer.com führen aus: Die Einordnung eines Mietverhältnisses als Wohn- oder Gewerbemietverhältnis soll sich vor allem danach richten, was die Parteien bei Vertragsschluss gewollt haben. Dies entschied das Kammergericht (KG) Berlin mit Urteil vom 17. Juni 2010 (Az. 12 U 51/09). Danach soll für die Einordnung eines Mietverhältnisses maßgeblich sein, in welchem Bereich der Schwerpunkt des Mietverhältnisses liegt. Dies soll sich insbesondere nach den Umständen des Einzelfalles und dem vereinbarten Vertragszweck richten. Es komme auf den wirklichen Willen der Parteien an. Im Rahmen der Prüfung sollen dann alle Umstände des Einzelfalles zu würdigen sein. Erfolge die Vermietung von Räumen zu einem Zweck, der keinen Wohnraumcharakter habe, sei allgemeines Mietrecht anwendbar.

Maßgeblich sollen beispielsweise die Bezeichnung des Mietvertrages, die Wahl der Reihenfolge der angestrebten Nutzungen, sowie die angegebene Quadratmeterzahl für die jeweilige Nutzung sein.

Die Einordnung eines Mietverhältnisses in ein Wohn- oder Gewerbemietverhältnis kann zu weitreichenden Konsequenzen für die Parteien des Mietverhältnisses führen. Zahlreiche Mieterschutzvorschriften gelten nämlich nur bei Mietverhältnissen über Wohnraum. Insbesondere gelten bei gewerblichen Mietverhältnissen weder ein besonderer Kündigungsschutz noch die sog. Sozialklausel, also das Widerspruchsrecht des Mieters gegen eine Kündigung.

Im Gewerbemietrecht kann die Ausgestaltung des Mietvertrages deshalb von existentieller Bedeutung sein, da diese oftmals für eine lange Dauer eingegangen und erhebliche Investitionen für den Umbau von Mietobjekten getätigt werden. Deshalb sollten Mietparteien den Mietvertrag vor dem Vertragsschluss von einem im gewerblichen Mietrecht tätigen Rechtsanwalt überprüfen lassen, um spätere Unklarheiten von vorn herein zu vermeiden.

Außerdem hilft dieser bei der Erstellung von Mietverträgen für gewerbliche Vermieter und Mieter. Hierdurch werden deren Interessen von Anfang an rechtswirksam in das Vertragswerk eingebaut. Bei befristeten Mietverträgen kann es ratsam sein, einseitige Verlängerungsoptionen in den Vertrag aufzunehmen. Bei unbefristeten Mietverträgen dagegen kann es sich anbieten, von der gesetzlichen Kündigungsfrist abweichende Vereinbarungen zu treffen. Daneben sollte der Gewerbemietvertrag Regelungen über die Anpassung des Mietzinses während der Vertragslaufzeit enthalten, da es hierzu keine gesetzlichen Bestimmungen gibt.

<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