



## **Schwerpunkt bei Mischnutzung von Mieträumen**

*Schwerpunkt bei Mischnutzung von Mieträumen*

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater, Köln, Berlin, Bonn, Bremen, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, München, Nürnberg und Stuttgart [www.grprainer.com](http://www.grprainer.com) führen aus: Mit Urteil vom 21.06.2012 entschied das Oberlandesgericht (OLG) Saarbrücken (Az.: 8 U 451/11-122), dass Räume, die sowohl zu gewerblichen Zwecken als auch zu Wohnzwecken genutzt werden, dann schwerpunktmäßig als gewerblich genutzte Räume gelten sollen, wenn der Mieter mit der Ausübung des Geschäftes seines Lebensunterhalt verdient. Die Beurteilung über die Anwendung der Vorschriften über Wohnraummiete oder Gewerberaummiete hänge von der Einordnung des Mietverhältnisses und dessen Schwerpunkt ab. Für die Beurteilung komme es auf den sich aus dem Willen der Parteien ergebenden Vertragszweck an, sodass eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen sei.

Bei gemischt genutzten Räumen, liege der Schwerpunkt der Nutzung dann auf der gewerblichen Nutzung, wenn durch die Ausübung eines Geschäfts der Lebensunterhalt bestritten werde. Liege eine schwerpunktmäßige gewerbliche Nutzung der Mieträume vor, sollen die nur für Wohnraum geltenden Kündigungsschutzvorschriften keine Anwendung finden.

Die Einordnung eines Mietverhältnisses in ein Wohn- oder Gewerbmietverhältnis 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 Gewerbmietrecht 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 Parteien den Mietvertrag vor dem Vertragsschluss von einem im gewerblichen Mietrecht versierten Rechtsanwalt überprüfen lassen, um spätere Unklarheiten von vorne herein zu vermeiden. Ein im gewerblichen Mietrecht versierter Rechtsanwalt überprüft den Mietvertrag auch darauf, ob er sich mit den unternehmerischen Bedürfnissen vereinbaren lässt.

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 Gewerbmietvertrag 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](http://grprainer.com)  
[presse@grprainer.com](mailto:presse@grprainer.com)

## **Firmenkontakt**

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater

Herr M Rainer  
Hohenzollernring 21-23  
50672 Köln

[grprainer.com](http://grprainer.com)  
[presse@grprainer.com](mailto:presse@grprainer.com)

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater [www.grprainer.com](http://www.grprainer.com) ist eine überregionale, wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Sozietät. An den Standorten Köln, Berlin, Bonn, Bremen, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, München, Nürnberg, Stuttgart und London 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

w w w . g r p r a i n e r . c o m