



## **Vertragswidrige gewerbliche Nutzung eines Einfamilienhauses - Gewerbliches Mietrecht**

*Vertragswidrige gewerbliche Nutzung eines Einfamilienhauses - Gewerbliches Mietrecht*

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater, Köln, Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart [www.grprainer.com](http://www.grprainer.com) führen aus: Mit Beschluss vom 31.07.2013 (Az.: VIII ZR 149/13) hat der Bundesgerichtshof (BGH) zur vertragswidrigen gewerblichen Nutzung eines Einfamilienhauses Stellung genommen. Insbesondere soll bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, unter Umständen eine Nutzung vorliegen, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden müsse. Dabei soll es bei der Beurteilung nicht darauf ankommen, ob von dem in der Wohnung geführten Betrieb in der Vergangenheit konkrete Störungen ausgegangen seien oder der Mieter sich Mühe gegeben habe, solche Störungen zu vermeiden. Schon die Art und der Zuschnitt des in der Wohnung geführten Gewerbebetriebs könnten bereits per se gegen eine mögliche Ausnahme von den genannten Grundsätzen sprechen.

Im zu beurteilenden Fall betrieb der Beklagte in einem Einfamilienhaus einen Gewerbebetrieb, der einen Hausmeisterservice, die De- und Remontage von Aufzugsanlagen und Schwertransporte innerhalb von Gebäuden, Montage von Aufzugsanlagen und Bau von Montagerüstung zum Gegenstand hatte. Der Beklagte berief sich insbesondere darauf, dass von seinem Betrieb bisher keine konkreten Störungen ausgegangen seien, weil er in dem vom Kläger gemieteten Einfamilienhaus in der Vergangenheit keine geschäftlichen Besuche von Mitarbeitern oder Kunden empfangen habe. Außerdem soll er die für seinen Betrieb benötigten Fahrzeuge nicht auf dem Wohngrundstück oder auf der Straße in der Nähe des Grundstücks, sondern ausschließlich auf einem dafür gesondert angemieteten Platz abgestellt haben.

Die gesetzlichen Bestimmungen für Gewerberaummietverhältnisse unterscheiden sich in einigen wesentlichen Punkten von denen für Wohnraummietverhältnisse. Insbesondere besteht bei gewerblichen Mietverhältnissen weder ein besonderer Kündigungsschutz noch die sog. Sozialklausel, also das Widerspruchsrecht des Mieters gegen eine Kündigung.

Trotzdem sollten Mieter und Vermieter bei der gewerblichen Nutzung von ursprünglichem Wohnraum unbedingt einen Gewerberaummietvertrag abschließen.

Ein im gewerblichen Mietrecht versierter Rechtsanwalt hilft bei der Erstellung von Mietverträgen für gewerbliche Vermieter und Mieter. Hierdurch werden die Interessen gewerblicher Vermieter und Mieter von Anfang an rechtswirksam in das Vertragswerk eingebaut und es wird auf diese Weise späteren Schwierigkeiten vorgebeugt.

<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, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, 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

