

Besser gleich zum Fachanwalt Bauen und Wohnen



Rechtsanwalt

Falk Ostmann

Fachanwalt für:

- Bau- und Architektenrecht
- Miet- und Wohnungseigentumsrecht

www.dingeldein.de

Dingeldein • Rechtsanwälte

64404 Bickenbach	Bachgasse 1	0 62 57 / 8 69 50
64283 Darmstadt	Adelungstraße 23	0 61 51 / 50 13 80
64579 Gernsheim	Wallstraße 7	0 62 58 / 8 33 80
64625 Bensheim	Burgstraße 4a	0 62 51 / 5 83 61 50
64372 Ober-Ramstadt	Nd.-Ramstädter Str. 70	0 61 54 / 80 39 80

Dingeldein • Rechtsanwälte 5 x in Südhessen

Zur rechtlichen Einordnung von gemischten Mietverhältnissen über Wohnraum und Gewerbe

Immer wieder kommt es zu Problemen bei der rechtlichen Einordnung von gemischten Mietverhältnissen. Zum Beispiel dann, wenn ein Mieter in den angemieteten Räumen einerseits ein Gewerbe ausübt, andererseits aber auch wohnt und nur ein Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Stellt dies nun ein Wohnraummietverhältnis dar oder/und ein gewerbliches Mietverhältnis? Diese Frage hat durchaus praktische Konsequenzen, es greift nämlich bei Wohnungsmietverträgen ein besonderer Kündigungsschutz. Der Bundesgerichtshof hat sich hierzu mit Urteil vom 09.07.2014, Az.: VIII ZR 376/13, erneut positioniert. Die Richter bestätigten eine seit 1986 gefestigte Rechtsprechung. Für die rechtliche Einordnung des Mietvertrages - so die Richter - sei es entscheidend, welche Nutzungsart nach den

getroffenen Vereinbarungen überwiegt. Dabei sei maßgeblich auf die Umstände des Einzelfalles abzustellen. Überwiegt die gewerbliche Nutzung nicht, ist zum Schutze der Mieter von einem Wohnraummietverhältnis auszugehen.

Tipp: Falls das Gewerbe noch an anderen Orten ausgeübt wird, beispielsweise im Außendienst, dürfte die Wohnungsnutzung in vielen Fällen überwiegen und damit der Kündigungsschutz zugunsten des Mieters greifen.

*Autor: Rechtsanwalt
Falk Ostmann*

*Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht*

Dingeldein • Rechtsanwälte

Bickenbach, Gernsheim,
Darmstadt, Ober-Ramstadt
www.dingeldein.de