



Berlin, den 29.09.2015

Ich lade Sie herzlich ein!

Liebe Leserin, lieber Leser, auch dieses Jahr ist unser Verlag wieder auf der Edelmetall- & Rohstoffmesse in München vertreten. Am Donnerstag, den 5. November veranstalten wir dort ab 16:30 Uhr ein Lesertreffen, zu dem ich Sie ganz herzlich einlade.

Auf diesem Lesertreffen möchte ich Sie über aktuelle und bedeutsame Immobilien-Themen informieren: Wichtige und erfreuliche Urteile für Vermieter und Mietverwalter in 2015, Schönheitsreparaturen – welche Möglichkeiten Sie jetzt noch haben –, Tipps für Ihre Betriebskostenabrechnung sowie aktuelle und geplante Gesetzesänderungen – schon als Ausblick auf das kommende Jahr.

Für Ihre persönliche Anmeldung und für weitere Informationen zu unserem Lesertreffen sowie zur Edelmetall- & Rohstoffmesse verwenden Sie bitte einfach die folgende E-Mail-Adresse: lesertreffen@gevestor.de

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit – ich freue mich, Sie persönlich kennenzulernen und mit Ihnen ins Gespräch zu kommen!

Dr. Tobias Mahlstedt, Chefredakteur
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
mahlstedt@vermieterrecht.com

Erfreulich: Vermieter dürfen ab sofort auch gemischte Mietverhältnisse wegen Eigenbedarfs kündigen

Vermieten Sie Wohn- und Gewerberäume in einem einheitlichen Mietvertrag (sogenanntes Mischmietverhältnis), können Sie die Wohn- und Gewerberäume nur einheitlich kündigen. Wie sieht es aber aus, wenn Sie nur die Wohnung zum Eigenbedarf benötigen? Das genügt nach einer aktuellen BGH-Entscheidung, um den gesamten Vertrag wegen Eigenbedarfs zu kündigen (Urteil v. 01.07.15, Az. VIII ZR 14/15).

Bei einem Mischmietverhältnis gilt für das gesamte Mietverhältnis entweder das Wohnraummietrecht mit seinen besonderen Mieterschutzvorschriften oder aber das Gewerberaummietrecht. Eine Teilkündigung nur der Wohnung oder nur der gewerblich genutzten Räume ist bei einem solchen einheitlichen Mietvertrag nicht möglich.

In dem jetzt vom BGH entschiedenen Fall waren Räume teils zum Wohnen, teils als Ladengeschäft vermietet. Der Vermieter machte Eigenbedarf zugunsten seiner Tochter geltend. Sie wollte in die vermietete Wohnung einziehen. Die Gewerberäume hingegen benötigte die Tochter nicht.

Die Eigenbedarfskündigung war trotzdem berechtigt. Die BGH-Richter

urteilten, dass sich bei der Kündigung eines Mischmietverhältnisses der Eigenbedarf nur auf die Wohnräume beziehen muss.

Auch wenn rechtlich nur eine einheitliche Kündigung der Wohn- und Gewerberäume möglich ist: Der Eigenbedarf braucht nicht beide Teile des Mietverhältnisses zu erfassen. Denn nur die Wohnräume werden von den Mieterschutzvorschriften erfasst. Gewerberäume können ohne besondere Gründe fristgerecht gekündigt werden.

TIPP Schwerpunkt des Vertrags prüfen

Liegt bei einem Mischmietverhältnis der Schwerpunkt des Vertrags auf der Gewerberaummiете, kommt es auf einen Eigenbedarf gar nicht an. In einem solchen Fall dürfen Sie das gesamte Mietverhältnis nach den Vorschriften zur Gewerbemiете, also ohne Berufung auf besondere Gründe kündigen.

Ihr Vorteil: Wohnräume dürfen Sie auch kündigen, wenn Sie die Räume teilweise oder sogar ausschließlich beruflich nutzen möchten. Dies hat der BGH bereits mehrfach bestätigt (Urteile v. 05.10.05, Az. VIII ZR 127/05 und v. 26.09.12, Az. VIII ZR 330/11).

In dieser Ausgabe lesen Sie unter anderem:

- Betriebskostenabrechnung: Die teuersten Fehler lauern beim Verteilungsschlüssel 2
- Teppich und Parkett: In diesen Fällen muss Ihr Mieter für Schäden zahlen 2
- Wohnflächenabweichung: So weisen Sie Mietrückforderungen zurück 3
- Mietminderung: Die Empfindlichkeit des Mieters spielt keine Rolle..... 3
- Mieterhöhung & Mietpreisbremse: Nutzen Sie die wohnwerterhöhenden Merkmale der Mietspiegel 4-5
- Modernisierung & Instandhaltung: Diese Besonderheiten gelten bei Gewerberäumen 6
- Leserfragen: Schönheitsreparaturen bei teilrenovierter Wohnung? Muss ich den Nachmieter akzeptieren? 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zur Mietkaution, zu Betriebskosten und Kleinreparaturen 8