



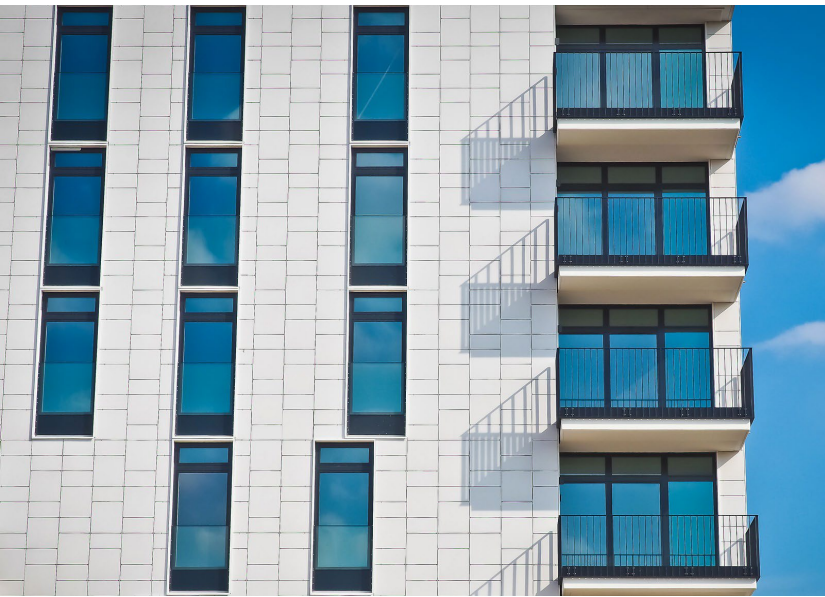
orka Newsletter | Bau- und Immobilienrecht

Im Zweifel für das Gewerberaummietrecht? BGH bestätigt die ordentliche Kündigung des Vermieters

Der BGH hat mit Beschluss vom 19.03.2025 (XII ZR 79/23) die Nichtzulassungsbeschwerde einer gewerblichen Mieterin zurückgewiesen und damit unsere Auslegung von mehreren Mietverträgen als Gewerbemietverträge bestätigt. Damit konnten sie ordentlich und ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Der BGH-Beschluss folgt dem Räumungsurteil des Landgerichts Berlin vom 14.09.2023 (21 O 32/22) sowie der Zurückweisung der Berufung der Mieterin durch das Kammergericht (KG) mit Beschluss vom 05.06.2023 (8 U 170/22), veröffentlicht in IMR 2023, 395.

Diese Rechtsprechung verdeutlicht, wie unerlässlich eine gezielte und vorausschauende rechtliche Gestaltung der Mietverträge gerade bei gemischten Regelungen und in Grenzfällen ist.

Gerade im Rahmen der **Legal Due Diligence bei Immobilientransaktionen** und bei Übernahmen von Unternehmen mit Immobilienbestand ist der Bestand und die Laufzeit von Mietverträgen von Wert bildender Bedeutung.



Worum geht es?

Unsere Mandantin vermietete mehrere Wohnungen an eine GmbH, die sie zu Wohnzwecken untervermietete. Die Mietverträge enthielten Regelungen sowohl aus dem Wohnraummietrecht als auch aus dem Gewerbemietrecht. Unter Berufung auf Letzteres kündigte die Vermieterin die Mietverträge ordentlich nach § 580a Abs. 2 BGB. Die Begründungspflicht bzgl. der Kündigung nach § 573 BGB wurde in den Mietverträgen nicht vereinbart. Die Mieterin wehrte sich mit dem Argument, das Wohnraummietrecht sei aufgrund der übrigen wohnraummietrechtlichen Regelungen **insgesamt** vereinbart worden. Damit wäre eine Kündigung also trotzdem nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses nach § 573 BGB möglich, welches hier aber nicht vorlag.

Die Auflösung

Außer Streit stand, dass originär keine Wohnraummietverträge geschlossen wurden, da die Mieterin als juristische Person keinen Wohnbedarf haben kann (vgl. BGH,

Urteil vom 13.01.2021 – VIII ZR 58/20). Da die Geltung der Mieterschutzvorschriften der §§ 573ff BGB aber trotzdem vereinbart werden kann, musste durch Auslegung der Mietverträge entschieden werden, welches Recht anwendbar ist.

Die Bezeichnung des Vertrages als Wohnraummietvertrag ist dabei nicht maßgebend, da es auf den Zweck der Nutzung ankommt (BGH, Urteil vom 23. Oktober 2019 - XII ZR 125/18).

Der entscheidende Punkt ist: Zwar wurden in den Mietverträgen wohnraumrechtliche Kündigungsfristen nach § 573c BGB sowie das Schriftformerfordernis bei der Kündigung nach § 568 Abs. 1 BGB vereinbart. Nach der einhelligen gerichtlichen Wertung spricht dies aber gegen eine Vereinbarung des Wohnraummietrechts insgesamt, denn das Begründungserfordernis wurde gerade nicht mit aufgenommen (vgl. BGH, Urteil vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 58/20). Doch auch die übrigen wohnraummietrechtlichen Regelungen der Mietverträge genügten nicht, die Vereinbarung von Mieterschutzvorschriften zu begründen, einige Beispiele:

In der Regelung bezüglich der Tierhaltung sahen die Gerichte kein Indiz auf Wohnraummiete, denn sie betrifft vor dem Hintergrund des Vertragszwecks nur das Halten von Haustieren durch die Untermieter (vgl. BGH, Urteil vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 58/20). Der Verweis auf die gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten ist ebenso wenig ein Hinweis auf eine Gesamtvereinbarung des Wohnraummietrechts (KG, Urteil vom 8. Dezember 2014 – 8 U 117/14), wie die Bezugnahme auf das Wohnraumförderungsgesetz und die Betriebskostenverordnung hinsichtlich der Betriebskosten, sowie auf die Orientierung

der Regelungen zur Flächenberechnung der Wohnungen an der II. Berechnungsverordnung. Gleiches gilt für die Vereinbarung einer Kleinreparaturklausel und den Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen zur Mietsicherheit.

Wenngleich einige der Vertragsbedingungen von der Rechtsprechung bereits vorher behandelt wurden, stellte die Gesamtbewertung der konkret vereinbarten Vertragsbedingungen einen Einzelfall dar, mit einer eigenen Abwägung und brachte uns ein neues Abwägungsergebnis. Wir freuen uns für unsere Mandantin!

Ihre Ansprechpartner



Dr. Gary Klaft
Rechtsanwalt, Partner
T +49 211 60035-274
gary.klaft@orka.law



Philipp Galaske
Rechtsanwalt, Partner
T +49 211 60035-290
philipp.galaske@orka.law



Dr. David Brosende
Rechtsanwalt, Salary Partner
T +49 30 509320-131
david.brosende@orka.law



Carolin Kölker
Rechtsanwältin, Salary Partnerin
T +49 211 60035-224
carolin.koelker@orka.law



Dr. Marc Menrath
Rechtsanwalt, Salary Partner
T +49 211 60035-302
marc.menrath@orka.law



Timo Nossek
Rechtsanwalt, Salary Partner
T +49 211 60035-276
timo.nossek@orka.law



Dr. René Runte
Rechtsanwalt, Salary Partner

T +49 211 60035-278
rene.runte@orka.law



Manja Steinicke, LL.M. (UNSW)
Rechtsanwältin, Salary Partnerin

T +49 211 60035-282
manja.steinicke@orka.law



Dr. Daniel Strupp
Rechtsanwalt, Salary Partner

T +49 211 60035-284
daniel.strupp@orka.law



Vladislava Zdesenko
Rechtsanwältin, Salary Partnerin

T +49 30 509320-159
vladislava.zdesenko@orka.law



David Salm
Rechtsanwalt, Senior Associate

T +49 211 60035-294
david.salm@orka.law



Peter Weufen
Rechtsanwalt, Associate

T +49 211 60035-309
peter.weufen@orka.law

One Team.
One Goal.

