

Kündigungsfrist bei Mietverträgen: Wohnräume versus Geschäftsräume

Eine GmbH hatte ein Reihenhaus angemietet. Bei Vertragsabschluss waren sich die Mietparteien einig, dass der Geschäftsführer der GmbH das Haus bewohnen und die Geschäfte der GmbH von dort aus betreiben wird. Nach einigen Jahren wurde das Mietverhältnis vom Vermieter gekündigt.

Strittig war nunmehr die Kündigungsfrist. Denn das Bürgerliche Gesetzbuch sieht für Geschäftsräume und Wohnräume unterschiedliche Fristen vor:

- Bei **Wohnräumen** ist die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, wohingegen
- der Mietvertrag bei **Geschäftsräumen** nur bis zum dritten Werktag eines Kalendervierteljahrs zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs durch ordentliche Kündigung beendet werden kann.

Hinweis: Der Bundesgerichtshof urteilte, dass die Überlassung von Wohnräumen an den GmbH-Geschäftsführer als geschäftliche Nutzung gilt. Eine juristische Person (Aktiengesellschaft, GmbH) kann Räume schon rein begrifflich nicht als Wohnräume anmieten. Ebenso wenig kann sie als Vermieterin von ihr vermietete Räume für sich oder Angehörige als Eigenbedarf beanspruchen (BGH-Urteil vom 16.7.2008, Az. VIII ZR 282/07).