

► Außerordentliche Kündigungsfrist

Tod des Gewerberaummieters: Vertragliche Fristen gehen vor

| Ein Anwalt hatte Räume für seine Kanzlei angemietet. Im vom Vermieter vorformulierten gewerblichen Mietvertrag steht: „Der Vertrag kann aus wichtigem Grund vorzeitig gekündigt werden. Ein solcher ist z. B. der Tod des Vertragspartners. In diesem Fall kann der Mietvertrag vorzeitig mit einer Frist von einem Jahr gekündigt werden.“ Der Anwalt verstirbt. Die Erben fragen ihren Anwalt, ob sie nicht schneller aus dem Mietvertrag herauskommen. |

§ 580 BGB gewährt bei Tod des Mieters ein außerordentliches Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von einem Monat. Anschließend gilt die gesetzliche Kündigungsfrist. Wie verhält sich nun die gesetzliche Regelung zur vertraglichen Vereinbarung über das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund? Die gesetzliche Kündigungsfrist bei gewerblichen Mietverhältnissen kann nach § 580a BGB formularvertraglich anderweitig geregelt werden. Daher ist hier die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist von einem Jahr wirksam.

Beachten Sie | Der Mietvertrag endet nicht automatisch mit dem Tod des Mieters. Er ist vom Erben in der Form fortzusetzen, wie er ihn vorgefunden hat. Dies bedeutet: Hier auch mit den speziellen vertraglichen Kündigungsregelungen, die bei gewerblichen Mietverhältnissen möglich sind.

► Überwachungskameras

„Heia Safari“ in der WEG: „Wildcam“ filmt illegal Gemeinschaftsfläche

| Bereits die bloße Möglichkeit, von einer Überwachungskamera seines Nachbarn gefilmt zu werden, kann schon unzumutbar sein. |

Kläger und Beklagter sind Eigentümer je einer Wohnung in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG). Der Beklagte hatte am Balkon seiner Wohnung eine „Wildcam“ installiert, die auf die Gemeinschaftsflächen des Gemeinschaftsgartens gerichtet war. Der Kläger möchte nicht aufgenommen werden, wenn er sich auf Gemeinschaftseigentum aufhält. Der Beklagte hat die Kamera deshalb wieder entfernt, die gewünschte Unterlassungserklärung aber nicht unterschrieben. Das AG München gab dem Kläger Recht (AG München 28.2.19, 484 C 18186/18 WEG, rechtskräftig, Abruf-Nr. 209264).

■ § 14 Nr. 1 WEG besagt ...

... jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Für Überwachungskameras bedeutet das: Sie dürfen ausschließlich auf Bereiche ausgerichtet sein, die Sondereigentum des Eigentümers sind. Müssen Betroffene ernsthaft befürchten, durch die Kamera überwacht zu werden, liegt bereits ein Eingriff in ihr Persönlichkeitsrecht vor.

Kündigungsfrist ist im Gewerberaummietrecht dispositiv

Erben treten in Mietvertrag mit den dort geregelten Kündigungsfristen ein



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 209264

Nur der Bereich des Sondereigentums darf von Kameras erfasst werden