

Arbeiten in der Mietwohnung erlaubt

Wer ein Gewerbe mit Mitarbeitern oder Laufkundschaft betreibt, benötigt die Zustimmung des Vermieters

Von Peter Dorenbeck,
Rechtsanwalt in Braunschweig

In einer Mietwohnung darf ein Beruf oder Gewerbe nur mit Zustimmung des Vermieters ausgeübt werden, da die gemieteten Räume dem Mieter als Wohnung überlassen werden.

Wird nur ein Raum der Wohnung als Arbeitszimmer benutzt, für schriftstellerische oder nicht störende Goldschmiedearbeiten, wird die Grenze der Wohnnutzung nicht überschritten. Nur eine darüber hinausgehende Nutzung der Räume zu beruflichen Zwecken ist zustimmungspflichtig.

Der Vermieter ist zur Duldung einer beruflichen Tätigkeit in der Wohnung verpflichtet, wenn keine Schädigung der Wohnung oder der Zugänge und keine unzumutbare Belästigung der Mietmieter zu befürchten sind. Daher darf der Vermieter dem Mieter grundsätzlich keine Heimarbeit verwehren, zum Beispiel als Versicherungsvertreter.

Auch ein Kleingewerbebetrieb ohne Hilfskräfte und mit einem Kundenbesuch von höchstens zwei Personen täglich hält sich in den Grenzen des Erlaubten. Der Betrieb eines Ingenieurbüros mit Laufkundschaft ist nicht mehr zulässig.

In einem jüngst vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall hatte eine Familie in Frankfurt am Main eine Wohnung gemietet. Laut Mietvertrag erfolgte die Anmietung zu Wohnzwecken, und andere Zwecke sollten nur mit Einwilligung des

Vermieters zulässig sein. Der Familienvater betrieb von der gemieteten Wohnung aus eine selbständige Tätigkeit als Immobilienmakler.

Nachdem der Vermieter ihn unter Androhung einer Kündigung vergeblich aufgefordert hatte, die gewerbliche Nutzung zu unterlassen, kündigte er wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietwohnung das Mietverhältnis fristlos und forderte den Makler zur Räumung und Herausgabe der Wohnung auf.

Das Amtsgericht gab der Räumungsklage des Vermieters statt, das Landgericht gab der Berufung des Mieters recht, der BGH gab der Revision des Vermieters statt.

Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter einer Wohnung freiberufliche oder gewerbliche Aktivitäten seines Mieters, die nach außen hin in Erscheinung treten, mangels entsprechender

Vereinbarung nicht in der Wohnung dulden muss. Dies gilt auch ohne ausdrücklichen mietvertraglichen Vorbehalt.

Allerdings kann der Vermieter im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zu erteilen. Dies gilt laut BGH insbesondere, wenn es sich um eine Tätigkeit handelt, die auch bei einem Publikumsverkehr nicht weiter auf die Wohnung oder die Mitmieter einwirkt. Beschäftigt der Mieter Mitarbeiter in seiner Wohnung, kommt ein Anspruch gegenüber dem Vermieter auf Gestattung der Tätigkeit nicht in Betracht

Urteil des BGH vom 14.07.2009, VIII ZR 165/08



Wird ein Mietvertrag für Wohnräume abgeschlossen, gilt in der Regel, dass die Räume auch nur zum Wohnen genutzt werden dürfen. Foto: dpa