

Berufliche Nutzung einer Mietwohnung – ist das erlaubt?

**Rechts-
anwälte
und
Kanzleien
stellen
sich vor**

Bei Mietern herrscht oftmals Verunsicherung darüber, ob sie in der Wohnung auch beruflichen Tätigkeiten nachgehen dürfen. Wird dort eine solche Tätigkeit ohne Absprache mit dem Vermieter aufgenommen, führt dies nicht selten zu Streitigkeiten, die mitunter auch die Gerichte beschäftigen. Doch in welchem Umfang ist eine berufliche Tätigkeit in der Mietwohnung nun zivilrechtlich zulässig und was ist zu beachten?

In zu Wohnzwecken angemieteten Räumen dürfen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 10.04.2013 – VIII ZR 213/12) solche beruflichen Tätigkeiten ausgeübt werden, die der Mieter – etwa im häuslichen Arbeitszimmer – in einer nicht nach außen tretenden Weise ausübt. Dies ist beispielsweise bei der Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers der Fall. Für die Aufnahme solcher Tätigkeiten, die mit dem vertraglich vereinbarten Nutzungszweck des Wohnens im Einklang stehen, bedarf es daher keiner Erlaubnis des Vermieters.

Hingegen muss der Vermieter geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die nach außen in Erscheinung treten, grundsätzlich nicht ohne entsprechende vorherige Vereinbarung dulden. Werden solche Tätigkeiten in der Wohnung gleichwohl ausgeübt, stellt dies einen Vertragsverstoß dar, der den Vermieter unter Umständen berechtigen kann, das Mietverhältnis zu kündigen. Im Einzelfall kann der Mieter jedoch einen An-

spruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur teilweisen gewerblichen oder (frei-) beruflichen Nutzung der Wohnung haben, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnungsnutzung. Als Beispiel dafür hat der BGH eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr angeführt.

Im Falle eines Mieters, der Inhaber eines unter anderem auf die Montage von Aufzugsanlagen ausgerichteten Gewerbebetriebes war, hat der BGH in seiner Entscheidung vom 31.07.2013 (VIII ZR 149/13) eine nach außen tretende geschäftliche Nutzung angenommen. Hintergrund war, dass dieser Mieter gegenüber dem Gewerbeamt als Betriebsstätte seine Wohnanschrift angegeben hatte und unter dieser Geschäftsadresse auch gegenüber Kunden aufgetreten war. Es habe sich daher um eine nicht erlaubte und deshalb vertragswidrige gewerbliche Nutzung gehandelt. Die Vertragsverletzung habe auch ein die ordentliche Kündigung rechtfertigendes Gewicht. Angesichts der Art und des Zuschnitts des von dem Mieter geführten Gewerbebetriebes habe auch nicht ausnahmsweise ein Anspruch auf Gestattung der gewerblichen Nutzung bestanden.

Mit einer solchen unerlaubten beruflichen Nutzung einer Wohnung hat sich kürzlich in einem Berufungsverfahren auch das Landgericht (LG)



**Christina Lüken
Rechtsanwältin**

Berlin (Urteil vom 04.03.2016 – 63 S 199/15) befasst.

In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Mieter nach seiner Zulassung zur Rechtsanwaltschaft gegenüber der Rechtsanwaltskammer seine Wohnanschrift als Kanzleianschrift angegeben. Sodann war er in verschiedenen Anwaltskanzleien angestellt, teilte der Kammer jedoch nicht die jeweilige Anschrift seiner Arbeitgeber mit, sondern beließ es bei der Wohnanschrift. Ein Kanzleischild war am Haus nicht angebracht, auch am Briefkasten befand sich kein Hinweis auf die Tätigkeit als Rechtsanwalt. Der Mieter empfing in der Wohnung keine Mandanten. Er trat zweimal unter seiner Wohnanschrift als Rechtsanwalt auf, wobei er einmal sich selbst und einmal seine Lebensgefährtin vertrat. Die Vermieterin mahnte die berufliche Nutzung ab und erklärte sodann die Kündi-

gung. Bereits vor dem Ausspruch dieser Kündigung hatte der Mieter bei der Kammer einen Antrag auf Änderung seiner Adresse gestellt. Sodann nahm die Vermieterin den Mieter gerichtlich auf Räumung in Anspruch. Das LG Berlin hat die Kündigung als unwirksam angesehen und einen Räumungsanspruch abgelehnt. Zwar habe aufgrund der unerlaubten teilweisen beruflichen Nutzung ein Vertragsverstoß vorgelegen. Dieser habe jedoch nicht das für eine Kündigung erforderliche hinreichende Gewicht. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Vermieterin habe nicht vorgelegen. Diese Beeinträchtigung habe sich auf die Post, die der Mieter von der Kammer und in den zwei Rechtsstreitigkeiten erhalten hat, beschränkt. Zu berücksichtigen sei auch, dass dem Mieter, als er sich bei der Kammer angemeldet hatte, mangels eines Arbeitsvertrags eine andere Kanzleianschrift noch nicht zu Verfügung gestanden und er es sodann lediglich versäumt habe, die Adresse dort zu ändern. Zudem habe die Vermieterin über zwei Jahre von der teilberuflichen Nutzung gewusst und diese geduldet. Schließlich habe der

Mieter aber auch bereits vor der Kündigung einen Antrag auf Änderung der Adresse bei der Kammer gestellt. Das LG Berlin hat ferner ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies im Einklang mit der höchststrichterlichen Rechtsprechung des BGH stehe, wonach der Vermieter im Einzelfall verpflichtet sein kann, eine gewerbliche bzw. (frei-) berufliche Tätigkeit von geringem Gewicht zu genehmigen. Gleichwohl wird zu dieser Thematik die weitere Entwicklung der Rechtsprechung abzuwarten und den Mietern zu raten sein, nach außen in Erscheinung tretende berufliche Tätigkeiten jedenfalls nicht ohne vorherige Absprache mit dem Vermieter in der Wohnung auszuüben. Unter Umständen spielen in solchen Konstellationen auch öffentlich-rechtliche Aspekte eine Rolle, die dann gesondert geprüft werden sollten.

Vermieter, die mit einer unerlaubten beruflichen Nutzung der Wohnräume konfrontiert sind und deshalb den Mietvertrag beenden möchten, können diesen ggfls. kündigen. Dabei ist unter anderem zu beachten, dass das vertragswidrige Verhalten des Mieters zuvor ordnungsgemäß abgemahnt werden sollte.