



**Kündigung des Wohnmietverhältnisses wegen Ausübung
einer gewerblichen Tätigkeit in der Wohnung
- News vom 29.12.2009 -**

Nach außen in Erscheinung tretende geschäftliche Aktivitäten des Mieters in dessen Wohnung muss der Vermieter grundsätzlich nicht ohne entsprechende Vereinbarung dulden. Er kann jedoch nach Treu und Glauben verpflichtet sein, die Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn es sich um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt.

(Bundesgerichtshof, Urteil vom 14.07.2009, AZ: VIII ZR 165/08)

Sachverhalt:

Die Beklagten haben von der Klägerin mit Vertrag vom 5. Januar 2004 eine 2-Zimmer-Wohnung gemietet, die sie zusammen mit ihrem Kind bewohnen. Gemäß § 1 des Mietvertrages erfolgte die Anmietung "zu Wohnzwecken". Ferner ist in § 11 des Mietvertrags zur Benutzung der Mieträume bestimmt:

1. "Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen. (...)"

Der Beklagte zu 1 ist als selbständiger Immobilienmakler tätig. Da er nicht über eigene Geschäftsräume verfügt, übt er sein Gewerbe in der Mietwohnung aus.

BERLIN
KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG
HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HAVEL)
KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN
ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
Fax 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBERG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Mit Schreiben vom 7. März 2007 forderte die Klägerin den Beklagten unter Androhung der Kündigung des Mietverhältnisses auf, die gewerbliche Nutzung zu unterlassen. Mit anwaltlichem Schreiben vom 4. Juni 2007 erklärte die Klägerin sodann wegen der fortgesetzten gewerblichen Nutzung die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses und forderte die Beklagten vergeblich zur Räumung und Herausgabe der Wohnung auf.

Entscheidung :

Der BGH gab dem Vermieter Recht.

Dreh- und Angelpunkt ist die Frage, ob und in welchem Umfang ein Mieter gewerblicher Tätigkeiten innerhalb der Wohnung nachgehen darf.

Hinsichtlich der diesbezüglich bestehenden widerstreitenden Ansichten führte der BGH aus:

„Nach einer verbreiteten Meinung wird von dem bei Anmietung einer Wohnung zumindest stillschweigend vereinbarten Vertragszweck "Wohnen" auch eine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit des Mieters umfasst, sofern es sich nur um eine gewerbliche Mitbenutzung handelt, die die Wohnnutzung nicht überwiegt, und von der teilgewerblichen Nutzung keine wesentlich anderen Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitmieter ausgehen als bei einer ausschließlichen Wohnnutzung. Das LG Berlin (Urteil vom 12.11.2001, GZ: 61 S 557/99) stellt hingegen darauf ab, ob bei wertender Betrachtung von einer "regelmäßigen kommerziellen Tätigkeit" des Mieters auszugehen ist."

Nach Auffassung des BGH kommt es darauf an, ob der Mieter mit einer geschäftlichen Tätigkeit nach außen in Erscheinung tritt, etwa indem er die Wohnung als seine Geschäftsadresse angibt, ob er in der Wohnung Kunden empfängt oder dort Mitarbeiter beschäftigt.

Berufliche Tätigkeiten, die der Mieter - etwa im häuslichen Arbeitszimmer - ausübt, ohne dass sie nach außen in Erscheinung treten, fallen nach der Verkehrsanschauung von vornherein unter den Begriff des "Wohnens". Ein Beispiel hierfür ist die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers oder die Telearbeit eines Angestellten.

Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liegt hingegen eine Nutzung vor, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss.

Im Einzelfall kann der Vermieter jedoch gehalten sein, auch diese Tätigkeit zu dulden, wenn ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr agiert wird. Das sei zum Beispiel in einer Existenzgründerphase denkbar.“

Fazit:

Die Entscheidung bringt Struktur in die kontroverse Debatte.

Beschäftigt der Mieter Mitarbeiter, die in der Wohnung arbeiten oder von der Wohnung aus agieren oder ist ein regelmäßiger Kundenverkehr festzustellen, muss der Vermieter eine teilgewerbliche Nutzung der Wohnung nicht dulden.

Grauzonen verbleiben demnach dort, wo eine gewerbliche Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne nennenswerten Kundenverkehr abgewickelt wird.

Tilo Krause

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht