

Ein Rechtstipp von

Margit Krönert

Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Verkehrsrecht
Tel. 0355 / 22 523
info@rechtsanwalt-bk.de
www.rechtsanwalt-bk.de



Geschäftliche Aktivitäten des Mieters in der Wohnung als Kündigungsgrund?

Viele Selbständige benötigen keine Geschäftsräume, sondern arbeiten stattdessen von zu Hause aus (home office). Dabei kann es sich jedoch um eine **Zweckentfremdung von Wohnraum** handeln, wobei zwischen **öffentlich-rechtlichen Vorschriften** und **einzelvertraglichen zivilrechtlichen Regelungen** zu unterscheiden ist. Während öffentlich-rechtliche Vorschriften regeln, dass Wohngebiete keine Gewerbegebiete sind, also in einem reinen Wohngebiet nicht einfach ein Gewerbe eröffnet werden darf, stellen nichtgewerbliche (d.h. Selbständige/Freiberufliche) jedoch grundsätzlich keine „Zweckentfremdung“ von Wohnraum dar.

Unabhängig von den baurechtlichen Nutzungsvorschriften gelten jedoch für Wohnraum höhere Mieterschutzaufgaben als für Gewerberäume. Deshalb verbieten die meisten Wohnungsmietverträge die geschäftliche Nutzung bzw. verlangt der Vermieter die rechtzeitige Auskunft und behält sich die Zustimmung zum Vorhaben vor.

Nach der Rechtsprechung des BGH darf ein Vermieter bei nicht vereinbarter geschäftlicher Nutzung einer Mietwohnung im Einzelfall das Mietverhältnis kündigen. Der Vermieter muss in diesem Fall geschäftliche Aktivitäten die freiberuflicher oder gewerblicher Art sind und nach außen hin in Erscheinung treten, ohne entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag nicht dulden.

Allerdings entschied der BGH gleichzeitig, dass der Vermieter „nach Treu und Glauben“ verpflichtet sein kann, die Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn es sich um eine **Tätigkeit ohne Mitarbeiter** und **ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr** handelt. Dies muss jedoch nach Ansicht des BGH im Zweifel der Mieter glaubhaft machen können.

Fazit:

Der Vermieter darf die Zustimmung zu einem „stillen Gewerbe“ oder selbständigen Tätigkeiten in der Mietwohnung nicht einfach verwehren, sofern die geschäftliche Nutzung nicht überwiegt, keine Lärm- und Geruchsentfaltungen, Sicherheitsgefährdungen oder regen Publikumsverkehr mit sich bringt und keine Beeinträchtigung anderer Mieter zur Folge hat.



Büro Cottbus
Berliner Straße 157, 03046 Cottbus
Tel: 0355 / 22 523
Fax: 0355 / 35 555 08

Büro Hoyerswerda
Wittichenauer Straße 8,
02977 Hoyerswerda
Tel: 03571 / 60 277 08

Margit Krönert

Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Verkehrsrecht

Wir beraten und vertreten Sie als Anwalt nicht nur in Cottbus, Hoyerswerda, Senftenberg, Spremberg, Kamenz oder Bautzen, sondern bundesweit z.B. in Bußgeldsachen und Strafsachen, als Strafverteidiger oder bei der Unfallregulierung bzw. Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen. Sie hat weiterhin den Kurs für den Titel Fachanwalt für Mietrecht und WEG-Recht erfolgreich abgeschlossen.

Durch Rechtsanwalt Bandmann verfügt die Kanzlei über einen weiteren Anwalt mit dem Titel Fachanwalt für Verkehrsrecht.

Dieser Beitrag ist urheberrechtlich geschützt. Der genannte Rechtsanwalt/in ist Urheber. Eine Verwendung ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung zulässig.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei Urteilen um Einzelfallentscheidungen zu einem konkreten Zeitpunkt handelt. Inwiefern diese auf Ihren Fall heute anwendbar sind, muss konkret geprüft werden. Der Beitrag wurde gewissenhaft zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit des Inhaltes wird aber nicht übernommen.



Büro Cottbus
Berliner Straße 157, 03046 Cottbus
Tel: 0355 / 22 523
Fax: 0355 / 35 555 08

Büro Hoyerswerda
Wittichenauer Straße 8,
02977 Hoyerswerda
Tel: 03571 / 60 277 08