

Gewerbliche Nutzung des Wohnraums?

Stellen Sie sich vor, Sie vermieten Ihre Wohnung an eine junge Familie. Als Sie kurze Zeit später noch mal vorbei schauen, hängt am Hauseingang ein großes Schild. Im Treppenhaus begegnen Ihnen wildfremde Menschen, die Sie freundlich grüßen. An der Wohnungseingangstür Ihres Mieters geben sich Kunden die Klinke in die Hand. Ein untrügliches Zeichen: Hier floriert das Geschäft Ihres Mieters!

Sie können sich das erstaunte Gesicht eines Frankfurter Vermieters sicherlich gut vorstellen, als er feststellte, dass sein Mieter die Wohnung nicht nur mit Frau und Kind bewohnte, sondern dort auch noch ein Maklerbüro betrieb. Der Frankfurter Vermieter mahnte seinen Mieter wegen gewerblicher Nutzung der Wohnräume sofort ab - erfolglos! Da half auch der Wink mit der Kündigung nichts: Die Geschäfte liefen weiter. 3 Monate schaute der Vermieter dem munteren Treiben zu, dann kündigte er dem Mieter wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietwohnung fristlos, hilfsweise ordentlich.



Mitgeteilt von Dr. Zecher

Dabei verwies der Vermieter auf seinen Mietvertrag. Darin stand, dass die Anmietung "zu Wohnzwecken" erfolge. In § 11 seines Formularmietvertrags war zudem geregelt, dass der Mieter die Mietsache zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Einwilligung des Vermieters nutzen durfte.

Tatsächlich aber war der Mieter selbstständiger Makler. Seine Geschäfte wickelte er von der gemieteten Wohnung aus ab. Das ist jedoch nur so lange erlaubt, wie der Mieter nicht nach außen hin mit seinen Geschäften in Erscheinung tritt.

So lange der Vermieter dies nicht gestattet hat bzw. sich kein entsprechender Vorbehalt im Mietvertrag findet, muss der Vermieter die gewerbliche Nutzung der Wohnung nicht dulden. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Mieter freiberuflich oder gewerblich arbeitet.

Keine Regel ohne Ausnahme. So hat auch der BGH entschieden, dass Sie als Vermieter im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sind, eine teilgewerbliche Nutzung zu erlauben. Um eine Erlaubnis kommen Sie nicht herum, wenn die Art und der Umfang der



0800 / 3 222 444
(K O S T E N L O S A N R U F E N)

www.anwalt-auswahl.de

Miertätigkeit so ausgestaltet ist, dass selbst bei einem etwaigen Publikumsverkehr weder auf die Mietsache zu stark eingewirkt wird, noch Mitmieter dadurch mehr als bei einer "normalen" Wohnungsnutzung belästigt werden.

Spätestens, wenn Ihr Mieter allerdings Mitarbeiter in der Wohnung beschäftigt, können Sie jedoch Nein zur gewerblichen Nutzung sagen!

Im BGH-Fall war nicht klar, ob der Makler Angestellte hatte oder nicht. Deswegen müssen jetzt nochmals die Vorinstanzen ran und prüfen, ob die Kündigung gerechtfertigt ist oder nicht (BGH, Urteil v. 14.07.2009, VIII ZR 165/08).

Dres. Zecher und Coll.



0800 / 3 222 444

(K O S T E N L O S A N R U F E N)

www.anwalt-auswahl.de