



AUSÜBUNG VON GEWERBE IN DER MIETWOHNUNG

17.08.2009 Fachinformation

Der BGH hat am 14. Juli 2009 (VIII ZR 165/08) entschieden, dass die Ausübung eines Gewerbes in einer zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung eine Pflichtverletzung darstellen kann, die eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigt. Der Mietvertrag in dem strittigen Fall enthielt folgende Regelung: "Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen." Der Mieter war als Immobilienmakler tätig. Er besaß kein eigenes Büro, sondern betrieb sein Maklertätigkeit von der gemieteten Wohnung aus. Im März 2007 forderte die Vermieterin den Mieter unter Androhung der Kündigung des Mietverhältnisses auf, die gewerbliche Nutzung zu unterlassen. Die Unterlassung erfolgte nicht. Mit Schreiben vom Juni 2007 erklärte die Vermieterin daher wegen vertragswidrigem Gebrauch der Mietwohnung die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses und forderte den Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung auf. Der BGH hat nun entschieden, dass der Vermieter einer Wohnung geschäftliche Aktivitäten seines Mieters freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen hin in Erscheinung treten, mangels entsprechender Vereinbarung – auch ohne ausdrücklichen Vorbehalt – nicht in der Wohnung dulden muss. Im Einzelfall könne der Vermieter allerdings nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zu einer teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, insbesondere dann, wenn es sich nach Art und Umfang um eine Tätigkeit handelt, von der auch bei einem etwaigen Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitmieter ausgehen, als bei einer üblichen Wohnungsnutzung. Beschäftigt der Mieter für seine geschäftliche Tätigkeit hingegen Mitarbeiter in der Wohnung – wie dies hier nach dem bestrittenen Vorbringen des Mieters der Fall sein gewesen sein soll – komme ein Anspruch auf Gestattung jedoch regelmäßig nicht in Betracht. BGH-Urteil vom 14.07.2009

Downloads

26976_VIII%20ZR%20165-08

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/ausuebung-von-gewerbe-der-mietwohnung>