

Thema: Gewerbliche Nutzung von Wohnräumen

Bei einer Recherche im Internet habe ich durch Zufall festgestellt, dass mein Mieter seine Wohnung als Geschäftsadresse für seine Firma angibt, die sich auf Beratungsleistungen im IT-Bereich spezialisiert hat. Darf er denn seine Wohnung auch gewerblich nutzen? Im Mietvertrag ist hierzu nichts geregelt. Mein Mieter behauptet, er habe keine Angestellten und empfange auch keine Kunden in der Wohnung.



RA Martin Sauer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort:

Sind Räume als Wohnraum vermietet, dürfen sie grundsätzlich auch nur als Wohnraum genutzt werden und nicht (auch) gewerblich, zumindest nicht, sofern die gewerbliche Nutzung „Außenwirkung“ entfaltet (BGH, Urteil vom 14.07.2009, VIII ZR 165/08).

Eine Außenwirkung besteht regelmäßig dann, wenn der Mieter die Wohnung als seine Geschäftsadresse angibt, in der Wohnung Kunden empfängt oder dort Mitarbeiter beschäftigt (BGH, a.a.O.). Nutzt der Mieter die an ihn vermietete Wohnung gegen den Willen des Vermieters mit Außenwirkung zu gewerblichen Zwecken, so berechtigt dies den Vermieter unter Umständen zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.

Allerdings kann der Vermieter nach der Rechtsprechung des BGH im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, seinem Mieter eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung der Wohnung zu erteilen, wenn hierdurch keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung (BGH, Urteil vom 10.04.2013, VIII ZR 213/12). Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Mieter keine Mitarbeiter in seiner Wohnung beschäftigt und auch kein ins Gewicht fallender Kundenverkehr stattfindet. Den Mieter trifft insoweit allerdings die Darlegungs- und Beweislast.

Im Ergebnis wird die gewerbliche Nutzung des Mieters in unserem Fall wohl ausnahmsweise zulässig sein, sofern die Behauptungen des Mieters zutreffen und der Mieter dies beweisen kann.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@haus-und-grund-muenchen.de

