

Neues Urteil schärft die Grenze zwischen Gewerbe und Wohnen

## Ab wann wird das Zuhause zum Büro?

Dürfen Mieter in ihrer Wohnung einer gewerblichen Tätigkeit nachgehen? Die Regelungen dazu sind nicht immer eindeutig. Mehr Klarheit in diesen Bereich brachte nun ein Urteil des Arbeitsgerichts Hamburg vom Dezember 2025 (Az. 49 C 213/25), wie der Eigentümerverband Haus + Grund München berichtet.

Wohnräume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. So weit, so klar. Geschäftliche Aktivitäten des Mieters freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen hin in Erscheinung treten, muss der Vermieter dementsprechend nicht in der Wohnung dulden. Dennoch gibt es, wie der vorherige Wortlaut bereits vermuten lässt, bestimmte Ausnahmen. Denn wie das Hamburger Arbeitsgericht entschied, verletzt eine berufliche Betätigung des Mieters, die in der Wohnung erfolgt,



Wessen gewerbliche Tätigkeit nicht nach außen dringt, kann sie in der Regel auch innerhalb der gemieteten Wohnung ausüben.

FOTO: SMARTERPIX/GOODLUZ

ohne nach außen in Erscheinung zu treten, nicht den vorgeschriebenen Wohnzweck des Objekts.

Im konkreten Fall war der Mieter als Stadtführer tätig. Die im Impressum seines Internetauftritts angegebene Wohnadresse diente dabei

nicht als Treff- beziehungsweise Ausgangs- oder Endpunkt von Stadtführungen. Dieser Punkt ist vor allem deshalb wichtig, da eine regelmäßige Menschentraube vor der Wohnung wohl den Aspekt der nach außen sichtbar werdenden Tätigkeit erfüllt hätte.

Im Übrigen umfasst das „nach außen in Erscheinung treten“ nicht nur Sicht-, sondern auch Hörbares: etwa wenn ein Gitarrenlehrer zu Hause unterrichtet und es hier zu einer nachhaltigen Lärmbelästigung kommt. Als nicht nach außen dringende Tätigkeit zählen dagegen laut des Hamburger Urteils die telefonische Vereinbarung von Terminen, das Schreiben von Rechnungen oder sonstiger Schriftverkehr. Auch die bloße Angabe der Adresse als Geschäftsanschrift im Impressum der Website überschreitet die Grenze der Wohnnutzung nicht, wie das Arbeitsgericht München schon im September vergangenen Jahres entschied (Az. 419 C 23314/24). Der Hamburger Stadtführer jedenfalls erhielt vor diesem Hintergrund Recht – das Arbeitsgericht hob die Wirksamkeit der Kündigung auf. CHRISTOPH KASTENBAUER