

Berufsausübung in der Wohnung

Überblick

Ob eine Berufsausübung des Mieters in der Wohnung statthaft ist, wird vom Gesetz nicht geregelt. Fehlen ausdrückliche vertragliche Regelungen, so sind zumindest übliche Berufstätigkeiten in der Wohnung auch ohne Zustimmung des Vermieters zulässig. Im Einzelfall kann die Abgrenzung aber schwierig sein, ob die vom Mieter ausgeübte Tätigkeit noch in den Bereich der erlaubten beruflichen Nutzung fällt oder schon zum Bereich der unerlaubten gewerblichen Tätigkeit zählt.

1 Berufliche und gewerbliche Nutzung

1.1 Übliche Berufstätigkeiten in der Wohnung

Die Frage, ob der Mieter in einer gemieteten Wohnung seinen Beruf ausüben oder einer gewerblichen Tätigkeit nachgehen kann, wird vom Gesetz nicht geregelt. Fehlen besondere vertragliche Vereinbarungen, so ist davon auszugehen, dass der Mieter in seiner Wohnung diejenigen Tätigkeiten ausüben darf, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden. Hierzu gehört zweifelsfrei die Tätigkeit der Journalisten und Schriftsteller sowie die häusliche Schreibearbeit von Rechtsanwälten, Lehrern, Beamten oder Kaufleuten (berufliche Nutzung).

1.2 Unübliche Wohnraumnutzung

Keine übliche Wohnraumnutzung liegt vor, wenn freiberufliche Tätigkeit in büromäßiger Organisation betrieben wird, so beim Betrieb einer Anwaltskanzlei mit Schreibkräften und Mandantenbesuchen oder beim Betrieb eines Architekturbüros. Gleiches gilt für die Nutzung einer Wohnung als Schneiderei, Schusterwerkstatt oder Kosmetiksalon, wenn die Geschäftstätigkeit den Umfang einer bloßen Nebentätigkeit überschreitet (gewerbliche Nutzung).

1.3 Abgrenzungsproblematik

Eine exakte Abgrenzung zwischen der erlaubten beruflichen Nutzung und der unerlaubten gewerblichen Tätigkeit ist nicht möglich. Maßgeblich sind in vielen Fällen die Umstände des Einzelfalls. Auf die Frage, ob der Mieter seine Tätigkeit als Gewerbe unter seiner Wohnungsanschrift angemeldet hat oder ob er im Telefonbuch unter einer entsprechenden Bezeichnung aufgeführt ist, kommt es nicht entscheidend an. Maßgeblich ist immer, ob für die fragliche Tätigkeit üblicherweise Geschäftsraum angemietet wird oder ob andere Mieter in vergleichbaren Fällen ihre Tätigkeit in der Wohnung ausüben.

Als Indiz für die gewerbliche Nutzung kann gewertet werden,

- wenn der Mieter Angestellte beschäftigt,
- wenn er zahlreiche Kunden empfängt,
- wenn er Geschäftsschilder angebracht hat oder
- wenn er in Inseraten wie ein Geschäftsinhaber unter Angabe seiner Wohnungsanschrift wirbt.

Ein Indiz für Wohnraumnutzung stellt es dar, wenn der Mieter seine Geschäfte ausschließlich oder überwiegend telefonisch abwickelt oder wenn aus der Sicht der Außenstehenden nicht erkennbar ist, dass der Mieter in seiner Wohnung seinem Beruf nachgeht.

Hinweis

Vermieter beweispflichtig

Ist streitig, ob und welche Beeinträchtigungen durch eine bestimmte Nutzungsart gegeben sind, so obliegt die Darlegungs- und Beweislast dem Vermieter; an die Substantiierungspflicht werden hierbei hohe Anforderungen gestellt (LG Hamburg, WuM 1993, 188).

2 Anbringen von Schildern

Der Wohnungsmieter ist berechtigt, auf seinem an der Hauseingangstür/Wohnungstür befindlichen Namensschild einen Beruf anzugeben. Der Wohnungsmieter ist ohne Zustimmung des Vermieters aber nicht zur Anbringung eines Schildes berechtigt, das darauf hinweist, dass der Mieter in der Wohnung seinen Beruf ausübt.

3 Zustimmung zur gewerblichen Nutzung

Ob der Vermieter seine Zustimmung zu der gewerblichen Nutzung der Wohnung oder eines Teils der Wohnung erteilt, steht grundsätzlich in seinem freien Ermessen.

3.1 Überwiegende Wohnraumnutzung

Überwiegt die Wohnraumnutzung, so kann der Vermieter die Erteilung der Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter einen Zuschlag für die gewerbliche Nutzung bezahlt. Dieser Zuschlag wird nicht Teil der Grundmiete. Das MHG galt für den Gewerbezuschlag nicht (BayObLG, RE v. 25.3.1986, Weber/Marx, S. VI/49). Eine Erhöhung des Gewerbezuschlags ist möglich, wenn der Mieter damit einverstanden ist; im anderen Fall ist eine Erhöhung nur dann möglich, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Erhöhungsklausel enthält. Eine derartige Erhöhungsklausel ist wirksam (BayObLG, a.a.O.). Im Verfahren nach § 5 WiStG (s. "**Mietpreisüberhöhung**") wird der Gewerbezuschlag nicht mitgerechnet, weil es sich insoweit um ein zusätzliches, nicht für Wohnzwecke geschuldetes Entgelt handelt.

3.2 Überwiegende gewerbliche Nutzung

Überwiegt gewerbliche Nutzung, so muss der Vermieter vor Erteilung der Zustimmung bedenken, dass die Umwandlung von Wohnraum in Geschäftsraum in manchen Gemeinden von einer behördlichen Zweckentfremdungsgenehmigung abhängt. Im Übrigen gilt aber auch hier, dass es dem Vermieter freisteht, ob er die Erteilung der Genehmigung von einer Änderung der Vertragsbedingungen abhängig machen will.