



DEUTSCHER MIETERBUND

Landesverband Saarland e.V.

Pressemitteilung

August 2018

## Beruf und Wohnung

Wird die Wohnung zu Wohnzwecken vermietet, ist eine berufliche oder gewerbliche Nutzung nach Angaben des DMB – Landesverband Saarland grundsätzlich nicht gestattet. Anders nur, wenn im Mietvertrag auch eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (Mischmietverhältnis) oder der Vermieter der beruflichen Nutzung der Wohnung zustimmt oder er sie erlauben muss.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 165/08) dürfen Mieter von zu Hause aus arbeiten, können ihrer freiberuflichen oder gewerblichen Tätigkeit nachgehen, wenn keine unzumutbaren Belästigungen der Mitbewohner durch Kundenverkehr eintreten, sich der Wohnungscharakter nicht ändert, keine baulichen Veränderungen erfolgen und auch keine Beschädigungen der Wohnräume zu befürchten sind. In allen anderen Fällen ist immer die Genehmigung des Vermieters notwendig. Das gilt schon für den Fall, dass die Wohnung beim Gewerbeamt als Betriebsstätte angegeben und als Geschäftsadresse genutzt wird (BGH VIII ZR 149/13) oder wenn der Mieter zum Beispiel an drei Werktagen in der Woche für rund 12 Schüler Gitarrenunterricht erteilt und es zu Lärmstörungen kommt (BGH VIII ZR 213/12). Das gilt auch bei sonstigem störenden Publikums- und Kundenverkehr, wenn der Mieter Angestellte in der Wohnung beschäftigt, er dort zum Beispiel ein Makler- oder Ingenieurbüro unterhält oder ein Kosmetik- oder Fußpflegestudio. Auch die entgeltliche Betreuung von mehreren Kindern – hier 5 Kindern – als Tagesmutter ist als teilgewerbliche Nutzung verboten (BGH V ZR 204/11).

Wer ohne Erlaubnis des Vermieters in der Wohnung einer beruflichen Tätigkeit nachgeht, riskiert nach Angaben des Deutschen Mieterbundes eine Abmahnung und möglicherweise Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache.