

BGH entscheidet pro beruflicher Nutzung der Wohnung

Arbeit von zu Hause unter gewissen Voraussetzungen erlaubt

Recklinghausen, September 2009 – Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter in bestimmten Fällen verpflichtet ist, die Genehmigung für eine gewerbliche Nutzung der Mietwohnung zu erteilen. Geschäftliche Aktivitäten, die nach außen hin in Erscheinung treten, muss er allerdings nicht dulden, wenn sie nicht mit ihm abgesprochen sind. Grundsätzlich gilt, wer ein Büro bei sich zuhause einrichten will, muss seinen Vermieter also immer dann um Erlaubnis fragen, wenn er dort zum Beispiel Kunden empfängt.

Wohnung oder Büro?

Der amerikanische Milliardär Paul Getty hat einmal gesagt: „Das beste Büro kann man auf den hinteren Sitzen eines Autos unterbringen“. Viele Journalisten, Immobilien- und Versicherungsmakler gehen ihrer Tätigkeit allerdings lieber von zu Hause aus nach. Dann wird das Wohn- oder Arbeitszimmer mit Schreibtisch, Aktenregal und Laptop zum Büro umfunktioniert und die Kosten für ein separat angemietetes Büro gespart. Findet dies in der Mietwohnung statt, muss man hingegen einiges beachten: „Mieter dürfen nur dann von zu Hause aus arbeiten, wenn keine unzumutbare Belästigung der anderen Mieter eintritt, sich der Wohnungscharakter nicht ändert, keine baulichen Veränderungen erfolgen und auch keine Beschädigung der Wohnräume zu befürchten ist“ erklärt Claus O. Deese, Geschäftsführer des Mieterschutzbund e.V. das aktuelle BGH-Urteil. „Allerdings ist der Vermieter sogar verpflichtet, die gewerbliche Nutzung zu genehmigen, wenn sich diese in einem üblichen Rahmen bewegen“.

Pressemitteilung



Regeln beachten

Grund für das Urteil war der Fall eines selbständigen Immobilienmaklers, der seine Geschäfte von seiner Mietwohnung aus betrieb. Der Vermieter bemerkte das und forderte ihn auf, die Geschäfte einzustellen. Der Makler tat das nicht und erhielt daraufhin die fristlose Kündigung, die der Vermieter dann gerichtlich durchsetzen wollte. Die hat das Landgericht Frankfurt in zweiter Instanz abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat den Fall zunächst auf Eis gelegt, da es noch Details zu klären gibt. Er hat aber dennoch einige grundsätzliche Regeln deutlich gemacht, weiß Claus O. Deese: „Der Geräuschpegel im Büro darf nicht lauter sein, als der in einer üblichen Privatwohnung. Wenn der Kundenverkehr, sofern er überhaupt vorhanden ist, weder die Nachbarn noch den Wohnungszustand beeinflusst, dann muss der Vermieter seinen Segen geben. Nicht erlaubt ist hingegen die Beschäftigung von Mitarbeitern“.

Auch wenn das Urteil deutlich macht, dass der Vermieter eine gewerbliche Nutzung nicht ohne weiteres abschmettern kann, rät der Experte: „Fragen Sie Ihren Vermieter, bevor Sie Ihre Wohnung als Büro nutzen und lassen Sie sich sein Einverständnis schriftlich geben, um etwaige Unstimmigkeiten zu vermeiden“.

2.837 Zeichen

Der Mieterschutzbund e.V. vertritt rund 18.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Herne und Bottrop.

Pressemitteilung



Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Alte Volksparkstraße 24

22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

E: info@pr-affairs.de