

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

Vorsicht: Gebrauch der Wohnungsanschrift als Geschäftsadresse ist vertragswidrige gewerbliche Nutzung einer Wohnung.

BGH, Beschluss vom 31. Juli 2013 - VIII ZR 149/13

Mehrfach hat sich der BGH in der letzten Zeit mit der Frage auseinandergesetzt, in welchen Grenzen eine berufliche oder gewerbliche Nutzung einer zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung zulässig ist, sich also noch innerhalb des vertragsgemäßen Gebrauchs hält, und wann diese Grenzen überschritten sind. Der jetzt entschiedene Fall erscheint auf den ersten Blick nicht außergewöhnlich, der Beschluss des VIII. Senats könnte jedoch weitreichende Folgen für die Praxis haben.

Der Fall:

Soweit sich das den knappen Ausführungen des Beschlusses, mit dem der BGH den im Rahmen des Revisionsverfahrens gestellten Antrag des Mieters auf Einstellung der Zwangsvollstreckung zurückgewiesen hat¹, entnehmen lässt, geht es um die Nutzung eines Einfamilienhauses, das der Mieter zu Wohnzwecken gemietet hat. Der Mieter ist Inhaber eines Gewerbebetriebes mit einer ganzen Palette von Dienst- und Werkleistungen (Hausmeisterservice, Montage und Demontage von Aufzugsanlagen, Schwertransporte innerhalb von Gebäuden und Bau von Montagegerüsten). Unter der „Geschäftsadresse“ seiner Wohnung, die er auch beim Gewerbeamt als Betriebsstätte angegeben hat, tritt er gegenüber seinen Kunden, Lieferanten usw. auf. Eine Abmahnung durch den Vermieter wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung blieb erfolglos. Daraufhin hat der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich gekündigt.

Die Entscheidung:

Der BGH lehnt die vorläufige Einstellung der (Räumungs-)Zwangsvollstreckung ab, weil die Revision des Mieters keine Aussicht auf Erfolg bietet. Ausdrücklich billigt er die Auffassung der Vorinstanzen, das Verhalten des Mieters stelle eine nach dem Mietvertrag nicht erlaubte und deshalb vertragswidrige gewerbliche Nutzung der Wohnung dar. Den Einwand des Mieters, von seinem Betrieb seien keine konkreten Störungen ausgegangen, weil er in dem gemieteten Einfamilienhaus keine geschäftlichen Besuche von Mitarbeitern oder Kunden empfangen habe, lässt der BGH nicht gelten. Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liege eine Nutzung vor, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden müsse. Einen Anspruch auf (nachträgliche) Gestattung der gewerblichen Tätigkeit des Mieters in der

¹ Die Urteile der Vorinstanzen (AG Hanau und LG Hanau) sind nicht veröffentlicht

Wohnung – konkret: durch die Angabe der Anschrift als Geschäftssitz im Verkehr mit den Kunden oder anderen Geschäftspartnern – verneint der BGH „angesichts von Art und Zuschnitt des Gewerbebetriebes“ des Mieters.

Anmerkung: Der Beschluss vom 31. Juli 2013 betrifft an sich nur eine prozessuale Vorfrage. Die kurze, aber eindeutige Begründung macht jedoch unmissverständlich klar, dass der BGH in der Sache die Kündigung wegen der vertragswidrigen Nutzung der Wohnung für berechtigt hält (§ 573 Abs.2 Nr.1 BGB). Da die zugrundeliegende konkrete Fallgestaltung bisher vom BGH noch nicht in einem Urteil entschieden worden ist, hat die Sache durchaus grundsätzliche Bedeutung; es wäre deshalb wünschenswert gewesen, dass die Revision durchgeführt wird. Dazu ist es jedoch nicht gekommen. Der Mieter hat auf Grund des Hinweisbeschlusses seine Revision am 10. September 2013 zurückgenommen.

Auswirkungen für die Praxis – Grundsätze der BGH-Rechtsprechung:

Für die Frage nach den Grenzen einer noch vertragsgemäßen beruflichen oder gewerblichen Nutzung einer Wohnung hat der BGH folgende *Grundsätze* entwickelt:

Entscheidend ist, ob die betreffende Tätigkeit des Mieters *nach der Verkehrsanschauung* noch zum „Wohnen“ zählt; das ist der Fall, wenn die – etwa im häuslichen Arbeitszimmer – ausgeübte Tätigkeit nach außen nicht in Erscheinung tritt, wie beispielsweise die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, die Telearbeit eines Angestellten, die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors oder der (gelegentliche) Empfang und die Bewirtung von Geschäftsfreunden. Derartige Tätigkeiten halten sich noch im Rahmen einer im Mietvertrag vereinbarten Wohnnutzung, für sie bedarf es – selbstverständlich, möchte man sagen – keiner Erlaubnis des Vermieters. Ein „nach-außen-in-Erscheinung-treten“ hat der BGH kürzlich jedoch bejaht in einem Fall, in dem der Mieter in der Wohnung an drei Werktagen in der Woche zehn bis zwölf Schülern Gitarrenunterricht erteilte – was naturgemäß akustisch und durch den „Publikumsverkehr“ nach außen, vor allem für Mitbewohner, wahrnehmbar war.

Der vorliegende Fall zeichnet sich dadurch aus, dass das „Erscheinen nach außen“ sich im Wesentlichen auf die Papierform, konkret: auf die geschäftliche Korrespondenz sowie den Telefon- und E-Mail-Verkehr beschränkte. Publikumsverkehr, akustische oder sonstige Beeinträchtigungen, etwa das Parken von Firmenfahrzeugen vor oder in unmittelbarer Nähe der Wohnung, waren nicht zu verzeichnen. Ein *vertragswidriger Gebrauch der Wohnung* liegt nach dieser neuen Entscheidung des BGH also bereits dann vor, wenn die *Adresse im Geschäftsverkehr als Firmensitz* genutzt wird, auch wenn mit der geschäftlichen Tätigkeit keinerlei sonstige, von außen wahrnehmbare Aktivitäten verbunden sind.