

## Gewerbe in der Mietwohnung: Ein Kündigungsgrund? Mietrecht

**Üben Mieter ohne Erlaubnis ihres Vermieters in der Wohnung ein Gewerbe aus, kann das ein Kündigungsgrund sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn durch entsprechende Werbung mit hohem Kundenverkehr zu rechnen ist. Eine behördliche Gewerbeanmeldung ändert daran nichts. Dies hat laut Michaela Rassat, Juristin der D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice), das Amtsgericht München entschieden.**

### Worum ging es bei Gericht?

Ein Ehepaar hatte eine Doppelhaushälfte im Münchner Umland gemietet, zu der auch eine Garage gehörte. In dieser Garage betrieben sie im Winter eine Skiwerkstatt. In den lokalen Anzeigenblättern und mit einem Plakat am Balkon machten sie dafür Werbung. Zum Angebotsumfang gehörten Serviceleistungen wie Wachsen oder Schleifen sowie der An- und Verkauf von gebrauchten Skiern und Skistiefeln. Das Geschäft war werktags von 16:00 Uhr bis 19:30 Uhr geöffnet. Der Vermieter forderte seine Mieter auf, die gewerbliche Tätigkeit im Wohnobjekt zu unterlassen. Sie weigerten sich jedoch und verwiesen darauf, dass die Tätigkeit mit ihm abgesprochen sei. Zudem seien keine Schwierigkeiten mit der Gemeinde zu erwarten, da das Gewerbe ordnungsgemäß angemeldet sei. Der Vermieter kündigte daraufhin den Mietvertrag. Er habe diese Art der Nutzung nicht genehmigt. Auch befürchtete er Kosten wegen baurechtlicher Vorschriften.

### Das Urteil

Nach Ansicht des Amtsgerichts München war die Kündigung gerechtfertigt. Es habe sich um eine gewerbliche Tätigkeit gehandelt. Eine Zustimmung des Vermieters habe der Mieter nicht beweisen können. Aber: „Selbst wenn Vermieter der Gewerbetätigkeit nicht zugestimmt haben, können sie nicht einfach kündigen. Das gilt, wenn das Mietobjekt weiterhin als Wohnung dient, keine Beeinträchtigung anderer Mieter stattfindet, es keine wahrnehmbaren Störungen nach außen gibt und die Mietsache nicht unter der Nutzung leidet“, erläutert Michaela Rassat. Ein solcher Fall lag hier aber nicht vor. Das Gericht erklärte, dass die Werbung für die Skiwerkstatt viele Kunden anziehen könne. Da laut Werbung keine Terminvereinbarung notwendig sei, sei auch Laufkundschaft zu erwarten. Skier und Snowboards würden von den Kunden zudem per Auto gebracht und abgeholt: zusätzlicher Verkehr sowie Parkplatzauslastung seien die Folge. Dies müsse der Vermieter nicht dulden. „Dass in dem Fall ein behördlicher Gewerbeschein vorlag, ist mietrechtlich nicht entscheidend“, ergänzt Rassat.

### Was bedeutet das für Mieter?

Eine gewerbliche Tätigkeit in einer Mietwohnung muss der Vermieter grundsätzlich dulden, wenn sie niemanden stört, nach außen hin nicht zu bemerken ist und sich die Mieträume dadurch nicht stärker abnutzen. Wird die Tätigkeit mit Hinweis auf die Adresse beworben und ist mit Kundenverkehr zu rechnen, muss das der Vermieter jedoch nicht hinnehmen. „Mieter sind auf der sicheren Seite, wenn sie vor Aufnahme einer Tätigkeit in ihrer Mietwohnung die Erlaubnis des Vermieters einholen – und zwar schriftlich“, rät Rassat.

**Amtsgericht München, Urteil vom 30. November 2017, Az. 423 C 8953/17**

### KONTAKT

D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH  
Media Relations  
Dr. Claudia Wagner

Tel. 0211 477-2980  
claudia.wagner@ergo.de