

November 2020

Arbeitsbedingte Nutzung der Mietwohnung

Mit dem Anziehen der Corona-Pandemie arbeiten auch wieder viele Berufstätige von zu Hause aus. Im Homeoffice müssen sie nicht nur die Anforderungen ihrer beruflichen Tätigkeit mit den Herausforderungen ihres Alltags koordinieren. Sind die eigenen vier Wände gemietet, ist auch zu klären, was mietvertraglich erlaubt ist.

Bei Arbeitnehmern geht der Bundesgerichtshof (BGH) grundsätzlich davon aus, dass sie auch ohne ausdrückliche Genehmigung eines Vermieters von zu Hause arbeiten dürfen. Dem liegt der Gedanke zu Grunde, dass sich, wie bei der Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, keine Störungen auf andere Mieter ergeben. Grenzen können überschritten sein, wenn sich beispielsweise durch Publikumsverkehr Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitmieter zeigen. Auch arbeitsbedingte Zusammenkünfte mehrerer Kollegen können das zu dulden Maß schnell überschreiten. Unter den nach der Verkehrsanschauung zu bestimmenden Begriff des Wohnens fallen nach dem BGH nur solche berufliche Tätigkeiten des Mieters, die in einer nicht nach außen in Erscheinung tretenden Weise ausgeübt werden.

Strenger sind die Voraussetzungen, wenn ein Mieter seine gewerbliche Tätigkeit von zu Hause ausüben möchte. Zunächst einmal ist schon die Genehmigung des Vermieters erforderlich, wenn eine Wohnung als Betriebsstätte angemeldet und als Geschäftsadresse genutzt werden soll. Eine nicht abgestimmte Betätigung stellt sonst schnell einen Kündigungsgrund für ein Wohnraummietverhältnis dar. Insbesondere sind alle vom Wohnzweck abweichenden Nutzungen, durch die der Hausfrieden unzumutbar beeinträchtigt wird, zu vermeiden. Dies gilt auch für eine künstlerische Tätigkeit. Der BGH hatte in einem Fall zu entscheiden, in dem an verschiedenen Werktagen pro Woche mehreren Schülern Gitarrenunterricht erteilt wurde. In dem betreffenden Fall wurde im Ergebnis davon ausgegangen, dass die aufgetretenen Lärmstörungen eine Vertragskündigung rechtfertigten.

Trotz oder gerade wegen des Arbeitens im Homeoffice stellen sich auch Fragen nach der Kinderbetreuung in der Arbeitszeit. Hierbei unterstützen sich einige Familien untereinander. Die entgeltliche Betreuung von Kindern als Tagesmutter stellt eine teilgewerbliche Nutzung dar und ist nach einem Urteil des BGH in einer Mietwohnung nicht ohne Weiteres erlaubt. Es ist wiederum die Erlaubnis des Vermieters einzuholen, sonst riskiert die Mietpartei eine Abmahnung oder die Kündigung. Gehört die Tätigkeit als Tagesmutter auf der Grundlage einer Vereinbarung zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung, so sind zum Beispiel das kurzzeitige Parken auf dem Mietgrundstück und die damit verbundene Beeinträchtigung Dritter beim Bringen und Abholen der betreuten Kinder gedeckt.