

Navigation

Rechtsgebiete

Berufsausübung in der Wohnung

Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes in der Mietwohnung ist grundsätzlich nur mit der Zustimmung des Vermieters zulässig, da die angemieteten Räume dem Mieter nur als Wohnung überlassen werden.

Der Vermieter ist allerdings zur Duldung einer beruflichen Tätigkeit in der Wohnung verpflichtet, wenn keine Schäden der Wohnung oder der Zugänge (Treppenhaus) und keine unzumutbare Belästigung der Hausmitbewohner zu befürchten sind (LG Hamburg WM 92, 241; LG Stuttgart WM 92, 250). Demzufolge darf der Vermieter dem Mieter grundsätzlich die Heimarbeit ohne Kundenbesuch nicht verbieten.

Ein Kleingewerbebetrieb ohne Hilfskräfte und mit nur geringem Kundenbesuch (höchstens 2 Personen täglich) hält sich in den Grenzen des Erlaubten.

Wichtig: Der Vermieter kann vom Mieter nicht den Nachweis der Gewerbeerlaubnis verlangen (AG Münster WM 88, 429). Ebenfalls kann in der Regel gegen die gewerbliche Nutzung eines Telefax nichts einzuwenden sein (AG Köln WM 91, 577).

Grundsätzlich darf der Mieter die Wohnung nicht mehr als zur Hälfte gewerblich nutzen. Sie muss vielmehr nach wie vor überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, anderenfalls läge eine Zweckentfremdung vor (AG Köln WM 90, 162). Eine Zweckentfremdung ist allerdings zu verneinen, solange der Mieter nicht woanders wohnt.

Wichtig: Der Vermieter kann vom Mieter für diese anderweitigen Nutzungen einen Zuschlag verlangen, wenn dies im Mietvertrag zuvor geregelt wurde (AG Hannover WM 91, 577). Wird die berufliche Nutzung aufgegeben, kann der Mieter diesen "Gewerbezuschlag" von der Miete wieder abziehen (LG Berlin MM 94, 357).

Der Vermieter hat das Recht die Erlaubnis zu widerrufen, wenn beispielsweise der Gewerbebetrieb zu groß geworden ist. Dies ist anzunehmen, wenn zu viele Kunden in das Wohnhaus kommen oder mehrere Hilfskräfte beschäftigt werden.

Kontakt: info@brennecke-rechtsanwaelte.de

Stand: Juli 2005

Wir beraten Sie gerne persönlich, telefonisch oder per Mail. Sie können uns Ihr Anliegen samt den relevanten Unterlagen gerne unverbindlich als PDF zumailen, zufaxen oder per Post zusenden. Wir schauen diese durch und setzen uns dann mit Ihnen in Verbindung, um Ihnen ein unverbindliches Angebot für ein Mandat zu unterbreiten. Ein Mandat kommt erst mit schriftlicher Mandatserteilung zustande.

Wir bitten um Ihr Verständnis: Wir können keine kostenlose Rechtsberatung erbringen.

Das Referat Mietrecht wird bei Brennecke & Partner Rechtsanwälte betreut von:



Olaf Bühler, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Olaf Bühler berät und vertritt seit vielen Jahren bei Rechtsfragen rund um das Gewerbemietrecht. Er prüft Mietverträge, begleitet Mietverhandlungen und vertritt bei Streitigkeiten um Kündigungen.

Rechtsanwalt Olaf Bühler bearbeitet im Gewerbemietrecht folgende Themen:

- Erstellung und Prüfung von Gewerbemietverträgen, insbesondere in Bezug auf die Themen n
- Parteispezifische Bedürfnisse
- Verlängerungsoptionen und Kündigungsmöglichkeiten

- Untermietklausel und Nachmietersuche
- Mietpreisindex
- Wirtschaftlichkeitsfaktoren (z.B. Publikumsverkehr, Kaufkraft, Branchenmix, Gemeinschaftswerbung, Konkurrenzschutz)
- Sicherheiten (Bürgschaft, Kautions, Vermieterpfandrecht)
- Nebenkosten und Betriebskosten (Heizung, Klima, Belüftung, Sicherheit, Rolltreppen, Reinigung, Verwaltungskosten)
- Wettbewerbsklauseln und vertragsimmanenter Konkurrenzschutz
- Fertigstellungsverpflichtungen, Umbaupflichten und Rückbauverpflichtungen,
- (Vorzeitige) Beendigung von Gewerbemietverhältnissen, z.B. aufgrund von Schriftformverstößen durch mündliche Nachtragsvereinbarungen
- Aufhebungsverträge
- Durchsetzung und Prüfung von Mieterhöhungen
- Mietminderung aufgrund von Mängeln der Mietsache
- Schönheitsreparaturen
- Schadensersatz bei Verletzung von Wettbewerbsschutz oder Konkurrenzverbot
- behördliche Genehmigungen, Konzessionen und Zulassungserfordernisse

Da Gewerbemietverträge häufig sehr langfristig ausgelegt sind, ist ihr wirtschaftlicher Umfang immens. Ein 10-jähriger Gewerbemietvertrag mit einer Monatsmiete von 2000 € hat ein Gesamtvolumen von 240.000.- €. Bei derartigen Vertragsvolumen ist die Prüfung des Vertragsentwurfs und eine rechtssichere und zukunftssichere Gestaltung des Gewerbemietvertrages für beide Seiten von existenzieller Bedeutung. Rechtsanwalt Olaf Bühler prüft und gestaltet Gewerbemietverträge auf Zeithonorarbasis, was in Anbetracht der Mietvolumina meist deutlich günstiger ist als eine Abrechnung nach RVG.

Rechtsanwalt Olaf Bühler bereitet Veröffentlichungen vor zu den Themen

- Gewerbemietrecht
- Maklerrecht

Rechtsanwalt Bühler ist Dozent für Mietrecht an der DMA Deutsche Mittelstandsakademie.

Er bietet im Bereich des Gewerbemietrechts folgende Vorträge an:

- Wettbewerbsschutz und Konkurrenzschutz im Gewerbemietrecht
- Der Gewerbemietvertrag – Grundlagen und Besonderheiten
- Vermieterpfandrecht und andere Sicherheiten im Gewerbemietrecht
- Variable Mietgestaltung – Mietindexklauseln und Umsatzmiete
- Centermanagerkosten und Hausmeisterkosten transparent vereinbaren

Kontaktieren Sie Rechtsanwalt Olaf Bühler unter:

Mail: buehler@brennecke-rechtsanwaelte.de

Telefon: 0621 – 40546190

Datenschutzerklärung

Mehr Beiträge zum Thema finden Sie unter:

[Rechtsinfos/ Mietrecht/ Gewerberaummietrecht/ Mietvertrag](#)

© 2002 - 2020

 [Standorte - Ihr Rechtsanwalt vor Ort](#)

 [Kontakt](#)

[Datenschutzerklärung](#)