

# Schlagwortkommentar Mietrecht

Börstinghaus / Lindner

2025

ISBN 978-3-406-79450-6

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

**G. Hinweise für Mieter**

Mieter sollten bei den Kosten der Beleuchtung v.a. darauf achten, dass dort nicht **versteckte Stromkosten** abgerechnet werden. Insbesondere sollte sichergestellt sein, dass nicht im Haus vorhandene Steckdosen, die insbesondere bei **Bauarbeiten** und der Hausreinigung, aber auch bspw. im **Kellerbereich für Hobbyzwecke** einzelner Mieter genutzt werden, über die Kosten der Beleuchtung abgerechnet werden. Insbesondere dann, wenn die Kosten der Beleuchtung in keinem plausiblen Verhältnis zu der Anzahl und der Nutzungsdauer der Leuchtkörper stehen, verbirgt sich nicht selten ein Großverbraucher, wie bspw. eine **Rohrbegleitheizung**, die allenfalls über → **Heizkosten** abgerechnet werden könnte, in den Kosten der Beleuchtung. Die Kosten der **Beleuchtung einer Tiefgarage**, welche nicht allen Mietern zur Nutzung zur Verfügung steht, sind ebenfalls vorweg zu erfassen und nicht pauschal auf alle Mieter umzulegen.

Ungeachtet dessen kann es auch bei Wohnraummietverhältnissen unangemessen sein, wenn ein Vermieter ausschließlich zu Zwecken, die dem Wohnraummiet nicht nützlich sind, bspw. zur **Steigerung der Reputation eines Gebäudes** oder für **Werbung dort befindlicher Gewerbeflächen**, dafür anfallende Kosten der Außenbeleuchtung vollumfänglich auf die Wohnraummiet umlegt. Hier wird ein angemessener Vorwegabzug auch angezeigt sein.



**Bereitstellungsentgelt**

*Herlitz*

**Übersicht**

	Rn.
A. Einführung .....	1
B. Gesetzliche Regelung .....	3
C. Erläuterung .....	5
I. Netzinfrastruktur, vollständig aus Glasfaserkomponenten oder Netzinfrastruktur mit sehr hoher Kapazität .....	9
II. Vereinbarung über die Umlage .....	12
III. Zur Höhe .....	13

**Literatur:**

Charissé/Schulze zur Wiesche, Die TKG-Novelle und die Betriebskostenumlage für Breitbandnetze – Ein rechtlicher Faktencheck zum Streit um das „Nebenkostenprivileg für Kabelnetze“, MMR 2020, 745; Lehmann-Richter, Mietrechtliche Aspekte des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes 2021, ZMR 2022, 522.

**A. Einführung**

Mieter mussten sich bislang nicht um einen **Kabelanschluss** oder die hierfür anstehenden **1** Kosten kümmern. Grund war hier das sog. „**Nebenkostenprivileg**“, wonach der **Ver-**

- mieter** einen **Vertrag mit dem Kabelanbieter** abgeschlossen hat und die **Kosten** hierfür nach § 2 Nr. 15 BetrKV auf die **Mieter umlegen** kann. Dieses Vorgehen wurde als sog. „**Sammelinkasso**“ bezeichnet. Seit dem **30.6.2024** ist damit Schluss und das sog. „Sammelinkasso“ abgeschafft. Grund hierfür ist die **Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG)**, die eine Richtlinie der Europäischen Union umsetzt.<sup>1</sup> Der neue Rechtsrahmen ist am 28.6.2021 verkündet worden und am 1.12.2021 in Kraft getreten.<sup>2</sup> Ziel des Kodexes ist „die Errichtung eines Binnenmarkts für elektronische Kommunikationsnetze und -dienste, deren Ausbau und die Nutzung von Netzen mit sehr hoher Kapazität bewirkt, einen nachhaltigen Wettbewerb und die Interoperabilität von Kommunikationsdiensten sowie die Zugänglichkeit und Sicherheit von Netzen und Diensten gewährleistet und die Interessen der Endnutzer fördert“. Um es mit einfachen Worten zu beschreiben: Endnutzer sollen ihren **Internetanbieter selbst wählen** können – ähnlich wie beim **Stromvertrag**.
- 2 Ob durch dieses Verfahren Kosten für den Mieter eingespart werden, bleibt fraglich. Denn es dürfte auf der Hand liegen, dass ein sog. „**Sammelinkasso**“ anders **rabattiert** wird, als dies bei **Einzelverträgen** der Fall ist.

### B. Gesetzliche Regelung

- 3 Gemäß § 2 Nr. 15 lit. c BetrKV gilt nunmehr, dass der **Betrieb einer gebäudeinternen Verteilanlage**, die vollständig mittels **Glasfaser** mit einem **öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität** iSd § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, dann umlagefähig ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von **öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten** über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die **Kosten des Betriebsstroms** sowie ein **Bereitstellungsentgelt** gem. § 72 Abs. 1 TKG.
- 4 Gemäß § 72 Abs. 2 TKG darf das Bereitstellungsentgelt im **Erhebungszeitraum**, der mit Errichtung der **Netzinfrastuktur** innerhalb des Gebäudes beginnt, in wiederkehrenden Zeitabschnitten erhoben werden. Das **Bereitstellungsentgelt darf im Jahr höchstens 60 EUR** und in der Summe (**Gesamtkosten**) **höchstens 540 EUR je Wohneinheit** betragen. Es darf höchstens für die Dauer von bis zu fünf Jahren erhoben werden; ist dieser Zeitraum zur **Refinanzierung der Gesamtkosten** nicht ausreichend, kann er auf höchstens neun Jahre verlängert werden. Überschreiten die Gesamtkosten 300 EUR (aufwändige Maßnahme), hat der Betreiber nach Abs. 1 die Gründe hierfür darzulegen.

### C. Erläuterung

- 5 In § 72 TKG wird die Möglichkeit der Erhebung eines „**Glasfaserentgelts**“ als **umlagefähige Anschlusskompensation** eingeräumt, soweit der Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes ein Gebäude bis zum 31.12.2027 mit Gestattung des Eigentümers erstmalig mit einer Netzinfrastuktur ausstattet, die **vollständig aus Glasfaserkomponenten** besteht oder er eine solche Netzinfrastuktur an ein öffentliches **Netz mit sehr hoher Kapazität** anschließt.<sup>3</sup>
- 6 Ein **Eigentümer**, welcher zugleich **Vermieter** ist, kann das Entgelt als → **Betriebskosten** dann umlegen, wenn die **Umlage im Mietvertrag vereinbart** ist. In aller Regel reicht hier ein entsprechender **Verweis auf die Betriebskostenverordnung** oder ein entsprechender Hinweis, dass auch künftig entstehende Betriebskosten umlagefähig sind (hierzu → **Mehrbelastungsklausel**).

---

<sup>1</sup> RL 2018/1972/EU (EECC-RL).

<sup>2</sup> BGBl. 2021 I 1885.

<sup>3</sup> BT-Drs. 19/26108, 233.

Das über die **Nebenkostenabrechnung** auf die **Mieter** umlagefähige **Bereitstellungsentgelt** darf nach § 72 Abs. 2 S. 2 TKG im Jahr höchstens 60 EUR und **in der Summe höchstens 540 EUR je Wohneinheit** betragen. Mehr als 540 EUR je Wohneinheit kann der Vermieter insgesamt also nicht vom Mieter als Bereitstellungsentgelt verlangen. Den Höchstbetrag in Höhe von 60 EUR kann **nur für die Dauer von fünf Jahren** erhoben werden. Längstens sind **neun Jahre möglich**, soweit der Vermieter darlegt, dass die **Refinanzierung der Maßnahme** bislang nicht erfolgte.

Das Glasfaserbereitstellungsentgelt soll einen Anreiz für den Ausbau bzw. den Anschluss von Gebäuden an ein hochleistungsfähiges Glasfasernetz ersetzen. Notwendig ist aber, dass ein entsprechender **Anschluss bis zum 31.12.2027** erfolgt ist. Auch dies soll den schnellen Ausbau des 5 G – Netzes fördern.

### I. Netzinfrastruktur, vollständig aus Glasfaserkomponenten oder Netzinfrastruktur mit sehr hoher Kapazität

Voraussetzung für das Bereitstellungsentgelt ist zunächst, dass das Gebäude mit einer **Netzinfrastruktur** ausgestattet wurde, die **vollständig aus Glasfaserkomponenten** besteht oder der Vermieter eine solche Netzinfrastruktur an ein öffentliches Netz mit sehr hoher **Kapazität** anschließt. Legaldefiniert ist dies in § 3 Nr. 33 TKG.

Der Begriff ersetzt den alten Begriff des „digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes“ und dient der Umsetzung des Art. 2 Nr. 2 EKEK. Mit Blick auf die wachsenden Anforderungen an das Leistungsvermögen von Telekommunikationsnetzen sollen neben der **Datenübertragungsrate** andere Parameter wie **Latenz, Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit** zur Bestimmung solcher Netze herangezogen werden und wird insofern **technologieneutral** ausgestaltet. **Ausgenommen sind aber Kupfernetze** und sonstige leistungsschwächere Netze.<sup>4</sup>

Für den nicht technisch versierten Mieter stellt sich natürlich die Frage, wann diese Voraussetzungen gegeben sind. Neben ihrem **Telekommunikationsanbieter** kann auch die **Breitbandmessung der Bundesnetzagentur** helfen, die auf der entsprechenden Internetseite einsehbar ist.

### II. Vereinbarung über die Umlage

Grundlage ist § 2 Nr. 15 lit. c der BetrKV. Das **Bereitstellungsentgelt** ist also ausdrücklich in der **Betriebskostenverordnung** genannt. Haben die Parteien also vereinbart, dass die → **Betriebskosten** zu zahlen sind, die auch nach der Vereinbarung neu entstehen, so sind diese Kosten entsprechend vom Mieter zu tragen. Hier genügt ein **allgemeiner Hinweis auf die Betriebskostenverordnung im Mietvertrag**. Umlagefähig als Betriebskosten sind der **Betriebsstrom** sowie das **Bereitstellungsentgelt** gem. § 72 TKG, soweit die dortigen Anforderungen entsprechend eingehalten sind.

### III. Zur Höhe

Die tatsächliche Höhe des Bereitstellungsentgelts ist – wie unter → Rn. 1 f. beschrieben – begrenzt auf **jährlich höchstens 60 EUR** und **insgesamt 540 EUR je Wohneinheit**. Die Vorschrift begrenzt zugleich die Dauer der Entgelterhebung auf fünf Jahre bzw. bei mangelnder Refinanzierung auf neun Jahre. Die **Höchstgrenze** bedeutet aber nicht, dass der Vermieter 60 EUR bedingungslos erheben kann. Er hat einen **Nachweis** darüber zu bringen, wie hoch der Betriebsstrom sowie das Bereitstellungsentgelt gem. § 72 TKG ist.

Bis zum **Stichtag des 24.6.2024** stehen die → **Betriebskosten** nach § 2 Nr. 15 lit. a–c BetrKV alternativ nebeneinander. Nach dem Stichtag greift also nur noch lit. c von § 2 Nr. 15 lit. a und b BetrKV entfallen.

<sup>4</sup> Geppert/Schütz/Cornils/Schütz/Ditscheid/Rudloff/Eckhardt/Janik/Brotnikov/Geppert/Göddel/Kind/Ruhnau/Roth/Büning/Schönau/Korte/Ufer/Braun TKG § 3 Rn. 72.

# Berliner Räumung

*Kraeft*

## Übersicht

	Rn.
A. Einführung .....	1
B. Gesetzliche Regelung .....	3
C. Erläuterung .....	4
I. Zulässigkeit nach Einführung des § 885a ZPO .....	4
II. Praxisrelevanz .....	5
D. Hinweise für Vermieter .....	6

### Literatur:

Schwieren, Die Kostenbelastung des Gläubigers bei der Räumungsvollstreckung, 2010, 77 ff.; Schuschke, Zwangsäumung ohne Räumung (im Berliner Modell)?, NZM 2006, 284; Schuschke, Die „Berliner Räumung“ bei der Vollstreckung aus einem Zuschlagsbeschluss gem. § 93 ZVG, NZM 2011, 685; Flatow: Räumungsvollstreckung ohne Räumung? – Vermieterpfandrecht als „Kostenbremse“, NJW 2006, 1397 ff.; Lehmann-Richter, Die Schadenhaftung des Gläubigers bei der beschränkten Räumung neuen Rechts, NZM 2013, 260–264.

## A. Einführung

- 1 Bei der Berliner Räumung handelt es sich um ein von der Rechtsprechung zugelassenes, **kostengünstiges Modell** bei der Vollstreckung von Räumungstiteln. Der Gläubiger beschränkt den Vollstreckungsauftrag an den Gerichtsvollzieher auf die Entziehung des Besitzes des Schuldners und seine Besitzeinweisung. Darüber hinaus macht er an allen in der Wohnung befindlichen beweglichen Sachen ein Vermieterpfandrecht gem. §§ 562 ff. BGB geltend<sup>1</sup>, was dazu führt, dass die Gegenstände in der Wohnung verbleiben (→ **Vermieterpfandrecht**).
- 2 Hierdurch reduziert sich der vom Gläubiger für die Räumung zu leistende Vorschuss, weil Spedition- und Lagerkosten entfallen. Andererseits muss der Gläubiger die zurückgelassenen Sachen des Schuldners ordnungsgemäß inventarisieren, verwahren und auf Verlangen nicht dem Vermieterpfandrecht unterliegende Sachen herausgeben. Unterlässt er dies oder kommt es zu einer Beschädigung, kann der Gläubiger sich **schadensersatzpflichtig** machen.

## B. Gesetzliche Regelung

- 3 Es gibt **keine gesetzliche Regelung** der bisherigen „Berliner Räumung“; das Vollstreckungsmodell wurde aber vom BGH<sup>2</sup> für zulässig erklärt. Der Gesetzgeber hat auf diese Praxis reagiert. Durch den im Jahr 2013 eingeführten **§ 885a ZPO** besteht für den Gläubiger die Möglichkeit, dem Gerichtsvollzieher einen auf die Maßnahmen nach § 885 Abs. 1 ZPO (Besitzentzug- und Einweisung) beschränkten Vollstreckungsauftrag zu er-

---

<sup>1</sup> Die Frage der Unpfändbarkeit der Sachen darf der Gerichtsvollzieher nach Ansicht des BGH (NJW 2006, 848 (849) = ZMR 2006, 199; NJW-RR 2009, 1384) nicht prüfen.

<sup>2</sup> NJW 2006, 848 (849) = ZMR 2006, 199.

teilen. Grundlage hierfür können auch Titel sein, bei denen ein Vermieterpfandrecht nicht bestehen kann.

### C. Erläuterung

#### I. Zulässigkeit nach Einführung des § 885a ZPO

Mit Einfügung eines beschränkten Vollstreckungsauftrags (§ 885a) in die ZPO im Jahr 4 2013 stellt sich die Frage nach der Zulässigkeit der bisherigen Praxis der Berliner Räumung. Nach der ganz überwiegend vertretenen Ansicht wollte der Gesetzgeber die bisher zur Berliner Räumung ergangene Rechtsprechung nicht verwerfen.<sup>3</sup> Der Gläubiger kann alternativ zum Antrag nach § 885a ZPO weiterhin sein → **Vermieterpfandrecht** an den in der Wohnung befindlichen Gegenständen des Schuldners geltend machen.

#### II. Praxisrelevanz

Bei der Vorgehensweise nach dem bisherigen Berliner Modell ist der Vollstreckungsauftrag 5 allerdings tatsächlich auf Maßnahmen nach § 885 Abs. 1 ZPO beschränkt, was dazu führt, dass der Gerichtsvollzieher gem. § 885a Abs. 2 ZPO die frei ersichtlichen beweglichen Sachen ins Protokoll aufnehmen muss. Die **Dokumentationspflicht** kann nicht durch Erteilung eines Vollstreckungsauftrags nach Maßgabe der bisherigen Praxis der Berliner Räumung unterlaufen werden.<sup>4</sup> Da der Gläubiger sich ebenfalls nicht auf die Haftungs-erleichterung nach § 885a Abs. 3 ZPO berufen kann und ihm das Verwertungsrecht nach Abs. 4 nicht zusteht, bringt ihm ein Vorgehen nach dem Berliner Modell gegenüber dem Antrag nach § 885a ZPO keinen Gewinn. Die Praxisrelevanz der Berliner Räumung dürfte deshalb seit Einführung des § 885a ZPO nur noch gering sein.<sup>5</sup>

### D. Hinweise für Vermieter

Zwar führt das Vorgehen nach der Berliner Räumung zu einer Kostenreduzierung, der 6 Vermieter sollte aber auch die Nachteile (Aufwand und Haftungsrisiko) im Blick behalten. Die Sachen des Schuldners muss der Gläubiger für bis zu drei Monate aufbewahren, was bei Lagerung in der Wohnung zu Mietausfällen führt. Um die Verwertung der dem → **Vermieterpfandrecht** unterliegenden Gegenstände muss er sich selbst kümmern. Schließlich setzt der Vermieter sich bei Verlust oder Beschädigung des Hausrats einem Haftungsrisiko aus. Bei Geltendmachung des Vermieterpfandrechts kann der Anspruch auf Nutzungsent-schädigung (→ **Nutzungsent-schädigung**) entfallen, da es am notwendigen Rücknahmewillens des Vermieters fehlt.<sup>6</sup> Vorteile gegenüber einem Vorgehen nach § 885a ZPO sind nicht zu erkennen.

---

<sup>3</sup> MükoZPO/Gruber ZPO § 885a Rn. 44; Musielak/Voit/Lackmann ZPO § 885a Rn. 13; Horst MDR 2013, 249 (253); implizit auch OLG Schleswig NZM 2015, 624; aA Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter ZPO § 885a Rn. 4; NZM 2014, 257 (261).

<sup>4</sup> Lehmann-Richter NZM 2014, 257 (261 f.); MükoZPO/Gruber ZPO § 885a Rn. 46.

<sup>5</sup> So auch MükoZPO/Gruber ZPO § 885a Rn. 46.

<sup>6</sup> Schmidt/Futterer/Streyll BGB § 546a Rn. 52; FormB-MietR/Stangl § 3 Rn. 594.

# Berufsausübung in der Wohnung

*Klein-Blenkers*

s. insb. auch: → Homeoffice

## Übersicht

	Rn.
A. Einführung .....	1
B. Gesetzliche Regelung .....	5
C. Erläuterung .....	7
I. Zulässigkeit der Berufsausübung .....	7
1. Prinzipielle Grenze: Nach außen in Erscheinung treten .....	7
2. Verpflichtung des Vermieters zur Erlaubnis .....	11
3. Vereinbarungen von Vermieter und Mieter .....	18
II. Der Zustand der Wohnung .....	25
1. Prinzipiell: Zum Wohnen geeignet .....	25
2. Maßnahmen von Seiten des Mieters .....	30
3. Vereinbarungen von Vermieter und Mieter .....	33
D. Besonderheiten .....	36
I. In der Gewerberaummiete .....	36
II. Bei der vermieteten Eigentumswohnung .....	38
E. Prozessuale Fragen .....	42
F. Hinweise für Vermieter .....	45
G. Hinweise für Mieter .....	48

### Literatur:

Eisenschmid, Unzulässige berufliche Tätigkeit in Mietwohnung auch bei bloßer Nutzung der Gewerberadresse, WuM 2013, 727; Gsell, Miete und Recht auf Klimaschutz, NZM 2022, 481; Hinz, Quellen der Rechtsprechung: Die geschäftliche Betätigung in der Wohnung, NZM 2024, 881; Kröiß, Rechtsprobleme durch COVID-19, 2. Aufl. 2021; Lützenkirchen, Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Mietverhältnisse, MietRB 2020, 111; Meyer-Abich, Gebrauchsrechte des Mieters, NZM 2015, 520; Meyer-Abich, Nutzungskonflikte im Mehrfamilienhaus: Fallstricke und Lösungswege, NZM 2022, 113; Pielsticker, Die Internetverbindung für das Homeoffice in Zeiten der Corona-Pandemie, MDR 2020, 585; Schmidt, COVID-19 Rechtsfragen zur Corona-Krise, 3. Aufl. 2021; Streyl, Eingriffe des Mieters in die Bausubstanz der Mietobjekts, NZM 2017, 785; Wichert, Homeoffice in der Mietwohnung, MietRB 2021, 315; Wietz, Die „doppelrelevante Tatsache“ am Beispiel von Mischmietverhältnissen, NZM 2015, 145.

## A. Einführung

- Berufsausübung in der Wohnung** gibt es **seit jeher**, wie die **Beispiele** der Näherin, die Kleidung für ihre Kunden in ihrer Wohnung fertigt, oder des Lehrers, der hier seinen Unterricht vorbereitet, zeigen. Hierneben finden sich immer wieder Beispiele der Berufsausübung in der Wohnung etwa eines Schriftstellers, Malers oder eines Journalisten, eines Erfinders, eines Musiklehrers, eines Maklers, Rechtsanwalts oder Steuerberaters, eines Angestellten, der seine (Tele-)Arbeit in der Wohnung ausübt oder der Empfang und die Bewirtung von Geschäftsfreunden.
- Berufsausübung in der Wohnung **nimmt in der Praxis immer mehr zu**. Gründe hierfür sind der Fortschritt der Technologie ebenso wie der Wunsch nach Verbindung von Beruf und Privatleben, nach einer Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz etc. **COVID-19** sowie der **Ukraine-Krieg** und die daraus resultierende Energieknappheit haben den Trend zur Berufsausübung in der Wohnung noch einmal befördert. Seit einiger Zeit wird häufig der

Begriff des sog. Homeoffice verwandt, mit dem regelmäßig nichtselbständiges Arbeiten von zuhause aus gemeint ist → **Homeoffice** Rn. 1 f.

**Mietrechtlich** stellen sich mit der Zunahme der Bedeutung der Berufsausübung in der Wohnung **insbesondere zwei Fragen**. Zum einen geht es darum, ob das Recht zum Gebrauch der Wohnung (→ **Vertragsgemäßer Gebrauch**) auch die Berufsausübung in der Wohnung umfasst, dh ob und, wenn ja, inwieweit der Lehrer, Rechtsanwalt oder IT-Spezialist **in seiner Wohnung arbeiten darf**. Zum anderen geht es, wenn dies gestattet ist, um die Frage, ob der Mieter vom Vermieter verlangen kann, dass die **Wohnung gewisse Mindeststandards** für die Berufsausübung aufweist. Daneben stehen, wie im Folgenden gezeigt wird, zahlreiche weitere mietrechtliche Fragen.

Anders als etwa die Themen Kinder, Tiere, Musik, Lärm oder Rauchen in der Wohnung, wird die Berufsausübung in der Wohnung bisher **eher am Rande behandelt**. Die Zahl der Gerichtsentscheidungen hierzu ist überschaubar. Angesichts der **zunehmenden Bedeutung** von Berufsausübung in der Wohnung, könnte sich dies aber bald ändern. Denn die Zahlen der zuhause Arbeitenden steigen ebenso wie die Anforderungen an die Ausstattung von Arbeitsplätzen in der Wohnung. Die Zunahme von Regelungen hierzu im Mietvertrag dürfte Fragen nach der Wirksamkeit solcher Vereinbarungen aufwerfen.

### B. Gesetzliche Regelung

Gemäß § 535 Abs. 1 BGB wird der **Vermieter** durch den Mietvertrag **verpflichtet**, dem Mieter den **Gebrauch der Mietsache** während der Mietzeit **zu gewähren**. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter **in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand** zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (→ **Vertragsgemäßer Gebrauch**). Weitere klare Hinweise, was mögliche Rechte und Pflichten im vorliegenden Zusammenhang anbelangt, enthalten die §§ 535 ff. BGB nicht.

Gemäß § 241 Abs. 2 BGB **verpflichtet** das **Schuldverhältnis** jedoch nach seinem Inhalt jeden Teil – also Vermieter wie Mieter – **zur Rücksicht** auf die Rechte, Rechtsgüter und **Interessen des anderen Teils**. Und § 554a BGB gibt dem Mieter das Recht, zu verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen (→ **Barrierereduzierung**), dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge (→ **E-Mobilität**) oder dem Einbruchsschutz dienen.

### C. Erläuterung

#### I. Zulässigkeit der Berufsausübung

##### 1. Prinzipielle Grenze: Nach außen in Erscheinung treten

**Ob die Berufsausübung** in der Wohnung **zulässig** ist, richtet sich danach, ob sie **vertragsgemäß** iSd § 535 Abs. 1 BGB ist. Hierzu sind die Begriffe auszulegen. „**Berufsausübung**“ bedeutet selbständige wie nichtselbständige Arbeiten und bei den selbständigen Tätigkeiten gewerbliche, freiberufliche und ggf. auch Tätigkeiten im Rahmen eines gemeinnützigen Unternehmens. Noch keine Berufsausübung – und damit eine prinzipiell vom Vertragszweck des Wohnens umfasste Tätigkeit – soll demgegenüber etwa vorliegen, wenn ein Mieter eigene oder Haushaltsgegenstände von Familienangehörigen in einer Zeitschrift anbietet und Kaufinteressenten in der Wohnung empfängt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> BGH NZM 2011, 151 Rn. 15.



- 8 Zu „**vertragsgemäß**“ verfolgt der BGH seit Längerem **folgende Linie: Berufliche Tätigkeiten**, die der **Mieter** etwa im häuslichen Arbeitszimmer ausübt, **ohne dass sie nach außen in Erscheinung treten**, sollen nach der Verkehrsanschauung unter den **Begriff des „Wohnens“** fallen. Der Mieter braucht hierfür **keine Erlaubnis des Vermieters**. Der Vermieter kann insoweit keine höhere Miete verlangen.<sup>2</sup> Der BGH nennt hier die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, die Telearbeit eines Angestellten (→ **Homeoffice**), die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors oder den Empfang oder die Bewirtung eines Geschäftsfreundes des Mieters in der Wohnung.<sup>3</sup>
- 9 Bei **geschäftlichen Aktivitäten**, die **nach außen in Erscheinung treten**, soll demgegenüber eine Nutzung vorliegen, die der **Vermieter einer Wohnung** ohne entsprechende Vereinbarung grds. **nicht dulden muss**.<sup>4</sup> Solche Arten der Berufsausübung seien **prinzipiell vertragswidrig**. Als **Beispiele** werden hier genannt der Gitarrenlehrer, der Schülern Gitarrenunterricht erteilt<sup>5</sup>, der Anbieter eines Hausmeisterservices, der die Wohnung dem Gewerbeamt gegenüber als Geschäftsadresse angibt, unter der er auch Kunden gegenüber auftritt<sup>6</sup> oder eine Kindertagesmutter, die in der Wohnung fünf Kinder betreut.<sup>7</sup>
- 10 Ob es hierbei zu **Störungen** kommt, etwa durch Besuche von Kunden, Mitarbeitern oder Kollegen oder durch das Belegen von Parkplätzen auf dem Grundstück oder in der Nähe, soll **nicht entscheidend sein**. **Entscheidend sei allein das Auftreten nach außen**.<sup>8</sup> Diese Linie des BGH ist überwiegend auf Zustimmung gestoßen.<sup>9</sup> Sie gilt prinzipiell für alle selbständigen, also für gewerbliche, freiberufliche wie gemeinnützige Tätigkeiten und damit für jede Art von Unternehmen, das in einer Wohnung betrieben wird. Gleichmaßen gilt sie für nichtselbständige Tätigkeiten und damit auch für die Fälle des sog. Homeoffice (→ **Homeoffice** Rn. 6 ff.).

### 2. Verpflichtung des Vermieters zur Erlaubnis

- 11 Bei **geschäftlichen Aktivitäten**, die **nach außen in Erscheinung treten**, ist so eine **Erlaubnis des Vermieters erforderlich**. Der Vermieter muss diese prinzipiell nicht erteilen. Nach BGH kann der Vermieter jedoch im Einzelfall **nach Treu und Glauben verpflichtet** sein, eine **Erlaubnis zur Berufsausübung zu erteilen**. Eine solche Pflicht zur Erlaubniserteilung soll insbesondere in Betracht kommen, wenn es sich nur um eine **Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr** handelt. Nichtselbständige wie selbstständige berufliche Tätigkeiten könnten im Einzelfall so organisiert sein oder einen so geringen Umfang haben, dass sie im Wesentlichen am Schreibtisch erledigt werden.<sup>10</sup>
- 12 Im Einzelnen hält der BGH dies bspw. bei einem **Rechtsanwalt** oder **Makler** in der **Existenzgründungsphase** für möglich, wenn in der Wohnung keine Mitarbeiter beschäftigt werden und von etwaigem Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung.<sup>11</sup> Blickt man auf die Wortwahl des BGH „Der Vermieter kann jedoch im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein [...]“<sup>12</sup> und auf die Folgeentscheidungen des BGH, wird freilich

---

<sup>2</sup> Vgl. hierzu auch Wichert MietRB 2021, 315 (317).

<sup>3</sup> BGH NJW 2009, 3157 Rn. 13; BGH NJW 2013, 1806 Rn. 14.

<sup>4</sup> BGH NJW 2009, 3157 Rn. 15; BGH NJW 2013, 1806 Rn. 15; BGH NZM 2013, 786 Rn. 4.

<sup>5</sup> BGH NJW 2013, 1806 Rn. 15.

<sup>6</sup> BGH NZM 2013, 786 Rn. 4.

<sup>7</sup> LG Berlin BeckRS 2013, 21787.

<sup>8</sup> BGH NZM 2013, 786 Rn. 4.

<sup>9</sup> Vgl. etwa Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter BGB § 535 Rn. 634; Staudinger/V. Emmerich BGB § 535 Rn. 36; Kroiß Rechtsprobleme COVID-19/Klein-Blenkers Teil 8 Rn. 463 ff.; Hinz NZM 2024, 881 (883 f.); krit. Eisenschmid WuM 2013, 727.

<sup>10</sup> BGH NJW 2009, 3157 Rn. 15.

<sup>11</sup> BGH NJW 2009, 3157 Rn. 15.

<sup>12</sup> BGH NJW 2009, 3157 Rn. 15.