

Berufliche Tätigkeiten in der Mietwohnung

Von RA/FAMuWR/FAVersR Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund

Inhalt

- | | |
|---|---|
| I. Überblick | VII. Kriterien für eine „Überstrapazierung“ des Mietobjekts |
| II. Der Vertragszweck als Ausgangspunkt | VIII. Übersichts-Tabelle: Zulässige und unzulässige Tätigkeiten |
| III. Typische Praxisfälle | IX. Rechtsfolgen der Berufsausübung |
| IV. Grundsatz: Nur vertragsgemäße Nutzung | 1. Mietrecht |
| V. Ausnahmsweise Duldungspflicht des Vermieters | 2. Öffentliches Recht |
| VI. Ausnahmsweise Zulässigkeit der Berufsausübung | |

I. Überblick

Dass Wohnräume nicht zum Arbeiten vermietet werden, besagt schon die Bezeichnung. In Zeiten **veränderter Arbeitsstrukturen** – Stichworte: Telearbeit, Nebenjobs, Heimbüro – gehen aber immer mehr Mieter aus Kosten- und/oder Komfortgründen dazu über, ihre Arbeit von zu Hause aus zu erledigen. Arbeitgeber lagern häufig bewusst (Teilzeit-)Arbeitsplätze in die Wohnräume der Mitarbeiter aus und stellen ihnen umfangreiche Technik zur Verfügung, mit der sich von zu Hause in die betriebliche Software „eingeloggt“ werden kann. Die berühmt-berüchtigte Wohnzimmerkanzlei von Junganwälten ist nur eines von vielen Beispielen. Es stellen sich die Fragen: Was darf der Wohnraummieter? Welche Rechte hat der Vermieter?

II. Der Vertragszweck als Ausgangspunkt

Ausgangsbasis für alle Überlegungen und erster Prüfungspunkt ist immer die zwischen den Parteien vereinbarte vertragliche Nutzung (Vertrags- oder Mietzweck). Der **Vertragszweck** richtet sich danach, was die Parteien vereinbart haben. Denn nach dem im Zivilrecht geltenden Prinzip der Privatautonomie bestimmt und begrenzt der Wille der Parteien deren Rechte und Pflichten. Im Rahmen der Vertragsfreiheit können die Mietvertragsparteien den Vertragszweck weit oder eng fassen sowie spätere Änderungen – einvernehmlich – vornehmen (NEUHAUS, Handbuch der Geschäftsraummiets, 4. Aufl., 2011, Rn. 381 [im Folgenden kurz: NEUHAUS]). Für den Mieter steckt der vereinbarte vertragsgemäße Gebrauch den Rahmen dessen ab, was ihm bei der Nutzung des Objekts erlaubt ist; für den Vermieter richtet sich danach die Frage, wann ein Vertragsverstoß vorliegt.

Hinweis:

Der Begriff **Wohnraum** umfasst Räume, die zum Wohnen – also v. a. zum Schlafen, Essen, dauernder privater Nutzung – bestimmt und Innenteil eines Gebäudes sind. Eine Wohnung bildet die Summe der Räume, die die Führung eines Haushalts ermöglichen (NEUHAUS, Rn. 3). Deshalb gehört dazu eine Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abfluss und WC. Eine Wohnung dient dem Menschen dazu, seinen Lebensmittelpunkt zu gestalten (BayObLG, Beschl. v. 10. 11. 2004 – 2 Z BR 169/04, FGPrax 2005, 11 = JurionRS 2004, 35873; BayObLG, Beschl. v. 2. 6. 2004 – 2 Z BR 029/04, OLGR 2004, 390 Ls.). Hingegen sind **Geschäftsräume** alle Räume, die zu Zwecken des Erwerbs angemietet werden, also für gewerbliche oder andere selbstständige Tätigkeiten.

Berufsausübung in Wohnräumen

III. Typische Praxisfälle

In der Praxis finden sich vor allem folgende Situationen, bei denen es auf die Beurteilung des Vertragszwecks ankommt:

Beispiel 1:

Es liegt ein ausdrücklich bezeichneter Wohnraummietvertrag vor, in dem nichts über eine berufliche Nutzung niedergelegt ist. Damit ist klar Wohnraummiete als Vertragszweck vereinbart. Folge: Der Mieter verstößt grds. gegen diesen Vertragszweck, wenn er die Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters (auch) gewerblich nutzt, vgl. dazu nachfolgend.

Beispiel 2:

Die Parteien haben überhaupt keine besondere Nutzungsart vereinbart (was in der Praxis selten vorkommt): Der Vermieter hat damit grds. auf sein Recht verzichtet, Einwendungen gegen eine Nutzungsänderung des Mieters erheben zu können, weil er dokumentiert hat, dass ihm die Art der Nutzung „egal“ ist. Das Bestimmungsrecht für den Nutzungszweck steht in diesem Fall dem Mieter zu.

Beispiel 3:

Dem Mieter ist im (Wohnraummiet-)Vertrag ausdrücklich die Ausübung beruflicher Tätigkeit gestattet: Es liegt grds. keine Vertragsverletzung des Mieters vor. Hier wird der Vermieter allenfalls Rechte aus der Überschreitung der Mieterbefugnisse herleiten können. Parallel stellt sich hier die Frage, ob bei einem solchen Mischmietverhältnis überhaupt Wohnraummiete vorliegt oder vielleicht Geschäftsraummiete. Abgrenzungskriterium ist die überwiegende Nutzungsart (sog. Übergewichtstheorie des BGH, vgl. BGH, Urt. v. 15. 11. 1978 – VIII ZR 14/78, NJW 1979, 307 = WuM 1979, 14; BGH, Urt. v. 30. 3. 1977 – VIII ZR 153/75, NJW 1977, 1394; KG, Beschl. v. 17. 6. 2010 – 12 U 51/09, GuT 2010, 250 Ls. = MDR 2010, 1446; OLG Düsseldorf, Urt. v. 28. 9. 2006 – 10 U 61/06, NZM 2007, 923; OLG Düsseldorf, Urt. v. 2. 3. 2006 – I-10 U 120/05, GuT 2006, 154 (Ls.) = IMR 2006, 79; OLG München, Urt. v. 2. 7. 1993 – 21 U 6514/90, ZMR 1995, 295).

Beispiel 4:

Der Mieter beruft sich auf zusätzliche, angeblich neben dem Mietvertrag getroffene mündliche Vereinbarungen. Diese sind trotz eines Vertrages nicht unwirksam. Der Mieter muss aber beweisen, dass die Absprachen existieren, da das Vorliegen eines Vertrages die Vermutung der Vollständigkeit beinhaltet.

IV. Grundsatz: Nur vertragsgemäße Nutzung

Der Mieter darf die Wohnung grds. nicht ohne Zustimmung des Vermieters beruflich nutzen, wenn als Vertragszweck nur „Wohnen“ vereinbart ist. Das gilt auch für eine **Teilnutzung**. Den Wohnraummietler trifft zunächst einmal keine Gebrauchspflicht, sodass ein **Nicht-Nutzen** der Wohnung nicht dazu führt, dass es sich nicht mehr um Wohnraum handelt (BGH, Urt. v. 8. 12. 2010 – VIII ZR 93/10, NZM 2011, 151). Wo der Mieter seinen Lebensmittelpunkt begründet und im herkömmlichen Sinne „wohnt“ (schlafen, essen, regelmäßiger Aufenthalt etc.), ist den persönlichen Vorstellungen und der freien Entscheidung des Mieters überlassen; die Verlagerung des Lebensmittelpunktes in eine andere Wohnung und das Abstellen von umfangreichem Hausrat in den angemieteten Räumen verändert daher die grundsätzlich nach wie vor gegebene Nutzung zu Wohnzwecken nicht (BGH, Urt. v. 8. 12. 2010, a. a. O.). Auch die Veräußerung von Hausratsgegenständen von Familienangehörigen stellt keine (genehmigungspflichtige) geschäftliche Tätigkeit des Mieters dar (BGH, Urt. v. 8. 12. 2010, a. a. O.).

Anders kann dies aber sein, wenn der Mieter „**echten**“ **beruflichen Tätigkeiten** nachgeht. Der BGH hält grundsätzlich daran fest, dass der Vermieter geschäftliche Aktivitäten seines Mieters freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen hin in Erscheinung treten, mangels entsprechender

Berufsausübung in Wohnräumen

Vereinbarung – auch ohne ausdrücklichen Vorbehalt – nicht dulden muss (BGH, Urt. v. 14. 7. 2009 – VIII ZR 165/08, IMR 2009, 336 = WuM 2009, 517). Dies gilt zumindest dann, wenn der Mieter für seine geschäftliche Tätigkeit Mitarbeiter in der angemieteten Wohnung beschäftigt (BGH, Urt. v. 14. 7. 2009, a. a. O.). Dieser Grundsatz kann im Einzelfall durchbrochen werden.

V. Ausnahmsweise Duldungspflicht des Vermieters

Ausnahmsweise kann der Vermieter im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine **Erlaubnis zu einer teilgewerblichen Nutzung** zu erteilen, wenn es sich nach Art und Umfang um eine Tätigkeit handelt, von der auch bei einem etwaigen Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnungsnutzung (BGH, Urt. v. 14. 7. 2009, a. a. O.). Die Ausnahme kommt also in Betracht, wenn die konkrete gewerbliche oder freiberufliche Nutzung so untergeordnet ist, dass faktisch der Zweck „Wohnen“ nicht gefährdet wird. Liegt eine solche untergeordnete berufliche Tätigkeit vor, besteht eine **Duldungspflicht** des Vermieters. Dies greift allerdings nur, wenn der Vertragszweck nicht gefährdet wird, also eine Änderung des Charakters des Mietobjekts als Wohnraum ausgeschlossen ist, die Mieträume nicht beschädigt oder übermäßig verschlechtert werden und die übrigen Mieter im Haus durch die berufliche Tätigkeit nicht gestört werden. Ein Anspruch des Mieters auf Zustimmung zur neuen Nutzung oder deren Duldung scheidet grundsätzlich aus, wenn der Vermieter dadurch in **Konflikt mit anderen Mietern** gerät oder nach üblichem Verständnis auch nur geraten kann (NEUHAUS, Rn. 610).

VI. Ausnahmsweise Zulässigkeit der Berufsausübung

Nach der Entscheidung des BGH vom 14. 7. 2009 kann unter Umständen ein Anspruch des Mieters auf Duldung einer beruflichen Nutzung einer Mietwohnung entstehen. Nicht abschließend geklärt sind dabei folgende Fragen:

- Die Tätigkeit des Mieters **tritt nicht nach außen in Erscheinung**: Der BGH hat festgestellt, dass der Vermieter geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die nach außen hin in Erscheinung treten, nicht dulden muss (BGH, Urt. v. 14. 7. 2009, a. a. O.). Damit wird also (ohne dass dies konkret erörtert wurde) gleichzeitig festgestellt, dass nicht nach außen in Erscheinung tretende Berufsausübungen (Beispiele: reine Telearbeitsplätze, Computer-Recherchen, „Tütenkleben am Wohnzimmertisch“) ohnehin vom Vermieter zu dulden sind.
- Das Recht des Vermieters auf Unterlassung besteht „zumindest dann, wenn der Mieter für seine geschäftliche Tätigkeit Mitarbeiter in der angemieteten Wohnung beschäftigt“ (BGH, Urt. v. 14. 7. 2009, a. a. O.). Muss der Vermieter also jegliche Tätigkeiten des Mieters **ohne Mitarbeiter** dulden? Einen solchen Grundsatz wollte der BGH sicherlich nicht aufstellen. Richtigerweise ist deshalb auf den Einzelfall und die konkrete Beeinträchtigung abzustellen, indem geklärt werden muss, ob die konkrete gewerbliche oder freiberufliche Nutzung den Zweck „Wohnen“ – aus Sicht des Vermieters – gefährdet (NEUHAUS, Rn. 618). Hintergrund dieser Überlegungen ist, dass eine berufliche Nutzung das Eigentum des Vermieters generell mehr „strapaziert“, z. B. durch größeren Kunden- und Lieferverkehr. Bei einer quantitativ oder qualitativ eher geringfügigen Tätigkeit ist diese Gefahr aber auszuschließen. Der Mieter ist deshalb nicht gehindert, eine nicht störende oder das Mietobjekt nicht (mehr) strapazierende alleinige berufliche Tätigkeit auszuüben. Auch in diesem Fall besteht eine **Duldungspflicht des Vermieters**.

Berufsausübung in Wohnräumen

VII. Kriterien für eine „Überstrapazierung“ des Mietobjekts

Für die Prüfung, ob der Zweck des Wohnens gefährdet wird, spielen vor allem folgende Gesichtspunkte eine Rolle, wobei zu berücksichtigen ist, dass diese nicht kumulativ vorliegen müssen:

- **Änderung des Charakters des Mietobjekts als Wohnraum:** Alles, was von vornherein den Wohncharakter erheblich verdrängt, wird i. d. R. der Vermietererlaubnis bedürfen. Berufliche Aktivitäten, die durch ihre „Natur“ die Wohnraummiete ohne Weiteres in den Hintergrund drängen (Prostitution, lärmintensive Produktion etc.), sind auch bei nur alleiniger/geringfügiger Ausübung erlaubnispflichtig. Entsprechendes gilt für Tätigkeiten, die nach allgemeinem Verständnis nie in Wohnungen ausgeübt werden, wie z. B. Arzt- und Zahnarzt Tätigkeiten (NEUHAUS, Rn. 619) oder auch eine Hundezucht. Prostitution in einer Mietwohnung ohne Zustimmung des Vermieters ist regelmäßig ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache (LG Lüneburg, Ur. v. 20. 10. 1992 – 6 S 48/92, NJW-RR 1993, 525).
- Die Mieträume dürfen nicht **beschädigt** oder **übermäßig verschlechtert** werden; es genügt schon, wenn eine entsprechende konkrete Gefahr besteht. Handwerkliche Tätigkeiten, bei denen viel Abfall anfällt, bergen immer eine Beschädigungsgefahr. Das gilt auch für übermäßig viele Besucher in der Wohnung. Man wird hier bei zehn bis zwölf Kunden pro Tag eine unzulässige Nutzung annehmen können (HORST, Rechtshandbuch Nachbarrecht, Rn. 1770; vgl. auch LG Hamburg WuM 1985, 263: „mehr als geringfügige Zahl gewerblicher Besucher“). Maßstab ist, wie ein Wohnraummieter die Räume üblicherweise nutzt (NEUHAUS, Rn. 619). Dieser darf natürlich Besucher empfangen, und dies ggf. auch in nicht ganz unerheblichem Umfang, denn eine Wohnung ist gerade sozialer Mittelpunkt und keine soziale Isolierstation.
- Eine entsprechende Gefahr darf auch nicht durch **übermäßige Beanspruchung** oder **Abnutzung der Gemeinschaftsflächen** drohen. Beispiel: tägliche Anlieferung von größeren Mengen Material auf Paletten, Ablage gewerblichen Abfalls außerhalb der vorgesehenen Behälter.
- Die Tätigkeit des Mieters darf die **übrigen Mieter** im Haus bzw. den Vermieter, wenn er selbst dort wohnt, **nicht stören**. Hier geht es grds. um alle nach außen wahrnehmbaren Beeinträchtigungen (Geräusche, Gerüche, An- und Abfahrten etc.). Zu prüfen sind die Uhrzeiten, zu denen der Mieter beruflich tätig ist. Der Publikumsverkehr ist ein weiteres Kriterium, ferner natürlich Lärm und andere Immissionen. Nicht mehr geduldet werden müssen auch Tätigkeiten, für die der Mieter bereits innerhalb der Wohnung tätiges Personal beschäftigt (BGH, Ur. v. 14. 7. 2009, a. a. O.). Ausnahmen sind eventuell angebracht, wenn es sich um Personen handelt, die ohnehin (berechtigt) in der Wohnung leben, etwa der Lebensgefährte des Mieters.

VIII. Übersichts-Tabelle: Zulässige und unzulässige Tätigkeiten

Hinweis: – = unzulässig, kein Duldungsanspruch des Mieters; + = zulässig

Konkrete Nutzung der Wohnräume	Zulässig ohne Vermieter-Erlaubnis	Fundstelle
Bewegungstherapeutische Praxis	-	LG Stuttgart WuM 1997, 215
Buchhaltungs- und Bürotätigkeiten per Computer	+	LG Frankfurt/M., Ur. v. 28. 7. 1995 – 2-17 S 42/95, WuM 1996, 532

Berufsausübung in Wohnräumen

Büro ohne Publikumsverkehr	+	AG Regensburg WuM 1991, 678; LG Hamburg WuM 1992, 241; AG Köln WuM 1991, 577
Büroarbeiten, nicht störende, geringfügige	+	LG Stuttgart WuM 1992, 250; LG Mannheim WuM 1978, 91; BÖRSTINGHAUS/ZIAJA, MietPrax, Fach 7 Rn. 1
Elektrogewerbe im Keller	-	AG Lüdinghausen WuM 1986, 263
Goldschmiedarbeiten, nicht störende	+	LG Hamburg WuM 1998, 491
Gutachtenanfertigung	+	HORST, Rechtshandbuch Nachbarrecht, Rn. 1696
Hausschneider, bei nicht mehr als zwei Kunden/Tag	+	LG Hamburg WuM 1993, 188
Heimarbeiten, geringfügige	+	LG Berlin WuM 1974, 258
Hellseherin	+	LG Hamburg WuM 1985, 263
Ingenieurbüro mit Laufkundschaft	-	LG Schwerin, Urt. v. 4. 8. 1995 – 6 S 96/94, WuM 1996, 214
Kindertagesstätte		s. Tagesmutter
Maler	+	HORST, Rechtshandbuch Nachbarrecht, Rn. 1696
Maschinelle Arbeit mit beeinträchtigendem Lärm	-	HORST, Rechtshandbuch Nachbarrecht, Rn. 1771
Musikunterricht für Schüler	+	BÖRSTINGHAUS/ZIAJA, MietPrax, Fach 7 Rn. 14
Psychotherapeutische Praxis, nebenberuflich	+	AG Berlin-Spandau, Urt. v. 6. 3. 1997 – 2b C 776/96, MM 1997, 242
	-	LG Stuttgart, Urt. v. 22. 9. 1994 – 6 S 266/94, WuM 1997, 215
Psychotherapeutische Praxis, hauptberuflich	+	OLG Düsseldorf, Beschl. v. 7. 1. 1998 – 3 Wx 500/97, ZMR 1998, 247 zu einer vermieteten Eigentumswohnung
Prostitution	-	LG Hamburg NJW 1982, 2387; LG Lübeck NJW-RR 1993, 525
	*	LG Lüneburg WuM 1995, 706
Schreibservice ohne Publikumsverkehr	+	LG Frankfurt/M. WuM 1996, 532
Schriftsteller	+	HORST, Rechtshandbuch Nachbarrecht, Rn. 1771
Softwareherstellung	+	AG Münster WuM 1988, 429
Tagesmuttertätigkeit	+	LG Hamburg NJW 1982, 2387
Tagesmuttertätigkeit bis drei Kinder in der Wohnung	+	AG Hamburg-Altona Hamburger GE 1982, 463
Tagesmuttertätigkeit bis drei fremde Kinder und ein eigenes in 90 m ² -Wohnung	+	LG Hamburg NJW 1982, 2387

Berufsausübung in Wohnräumen

Tagesmuttertätigkeit bis zu fünf Kinder in der Wohnung	+	AG Hamburg Hamburger GE 1982, 565
Tagesmuttertätigkeit mit fünf Kindern in der Wohnung	-	LG Berlin WuM 1993, 39 = MDR 1993, 236
Telefontätigkeit (Terminvereinbarung für Hausbesuche bei Kunden)	+	AG Berlin-Charlottenburg MM 1992, 33
Übersetzungstätigkeit	+	HORST, Rechtshandbuch Nachbarrecht, Rn. 1771
Uhrenreparaturen	+	LG Köln WuM 1977, 56
Unterricht an einzelne Schüler	+	BÖRSTINGHAUS/ZIAJA, MietPrax, Fach 7 Rn. 14
Vertreter einer Krankenkasse, sofern überwiegend Hausbesuche außerhalb	+	AG Berlin-Charlottenburg MM 1992, 357

IX. Rechtsfolgen der Berufsausübung

1. Mietrecht

Ist die berufliche Nutzung nicht mehr untergeordnet, sodass kein Duldungsanspruch des Vermieters besteht, stellt dies einen **vertragswidrigen Gebrauch** i. S. d. §§ 541, 543 Abs. 1, 2 Nr. 2, 3 BGB dar, der den Vermieter zur Erhebung einer Unterlassungsklage bzw. fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch nach Abmahnung fortsetzt (BGH, Urt. v. 14. 7. 2009, a. a. O.). Der Vermieter kann aber die Erlaubniserteilung von der Zahlung eines sog. **Gewerbezuschlages** abhängig machen, dessen Höhe er nach billigem Ermessen (§§ 315 f. BGB) bestimmen kann (NEUHAUS, Rn. 627). Für das Erfordernis der **Abmahnung** gelten die allgemeinen Grundsätze. Sie kann entbehrlich sein, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht, § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 BGB, also bspw. wenn der Mieter von vornherein eine Änderung seines Verhaltens ablehnt. Im Regelfall wird jedoch eine Abmahnung erforderlich sein.

Andere Mieter können nur dann Ansprüche geltend machen, wenn ihr eigener vertragsgemäßer Gebrauch durch die berufliche Nutzung gestört wird. Sie können dann bspw. vom Vermieter verlangen, dass der mit der im Haus ausgeübten Berufstätigkeit verbundene Lärm unterbunden wird (AG Stuttgart, Urt. v. 19. 10. 1994 – 31 C 7635/94, DWW 1995, 54 zur Prostitution). Bleiben die Maßnahmen ohne Erfolg, bestehen die üblichen Gewährleistungsansprüche (AG Wiesbaden, Urt. v. 10. 2. 1998 – 92 C 3285/97, WuM 1998, 315 zu Lärmstörungen und Belästigungen durch Kunden von Prostituierten, Minderung von 20 % der Bruttomiete bejaht; LG Berlin, Urt. v. 21. 7. 1995 – 64 S 84/95, NJW-RR 1996, 264: 10 % Minderung, wenn nur die Möglichkeit einer Belästigung durch Freier besteht).

2. Öffentliches Recht

Sämtliche obigen Ausführungen betreffen ausschließlich das zivilrechtliche Verhältnis von Mieter und Vermieter. Ungeklärt (und vom BGH bisher nicht angesprochen) sind die **öffentlich-rechtlichen Konsequenzen**. Die berufliche (Teil-)Nutzung kann eine Zweckentfremdung von Wohnraum und eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellen, wenn sie nicht völlig untergeordnet ist. Beide Regelungen betreffen nämlich gerade die Grundkonstellation, dass sich eine Nutzung ändert, was auch bei einer teilweise anderen Nutzung zunächst einmal objektiv vorliegt. Verpflichteter gegenüber der Behörde ist grds. der Vermieter, zumindest wird dieser als Eigentümer i. d. R. von der Behörde in Anspruch genommen (NEUHAUS, Rn. 129, 132; vgl. auch OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. v. 13. 7. 2010 – 8 A 10623/10, IMR 2011, 79 = BauR 2010, 2099). Ob der BGH in der Entscheidung

Berufsausübung in Wohnräumen

vom 14. 7. 2009 diesen Aspekt bedacht hat, erscheint zweifelhaft. Angemessen ist es, dem Mieter aufgrund seines Anspruchs aus Treu und Glauben im Fall eines behördlichen Tätigwerdens zumindest eine **Mitwirkungspflicht nach § 242 BGB** gegenüber dem Vermieter aufzuerlegen, die bis zur Einstellung der beruflichen Tätigkeit gehen kann, wenn das Einschreiten der Behörde für den Vermieter mit Nachteilen verbunden ist (Beispiel: dem Vermieter werden mit Kosten verbundene Auflagen gemacht, etwa erhöhte Brandschutzanforderungen). Untersagt die Behörde die berufliche Nutzung, entfällt der zivilrechtliche Duldungsanspruch des Mieters, da der Vermieter nicht nach Treu und Glauben verpflichtet werden kann, gegen öffentliches Recht zu verstoßen.

In Gebieten, in denen noch eine **Zweckentfremdungsverordnung** besteht, darf der Vermieter die Erlaubnis zur Berufsausübung in der Wohnung nur erteilen, wenn die Tätigkeit des Mieters keinen Verstoß gegen diese Verordnung darstellt. Dazu sind die konkrete Verordnung, deren Ausführungsbestimmungen und Richtlinien zu prüfen. Bei Vermietung eines Wohnbüros mit Zweckentfremdungsgenehmigung für eine gewerbliche Nutzung handelt es sich um ein Mischmietverhältnis, das keine überwiegende gewerbliche Nutzung ermöglicht und daher nach Wohnraummietrecht zu beurteilen ist (Schiedsspruch – Hamburg – v. 1. 7. 2006, GuT 2007, 319; ausführlich zum Zweckentfremdungsverbot NEUHAUS, Rn. 147 ff.). ◆