



**Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 19.12.2025, Az.
49 C 213/25**

Tatbestand:

1 Mit der Klage begehrt der Kläger die geräumte Herausgabe der an den Beklagten vermieteten Wohnung wegen einer gewerblichen Nutzung.

2 Die Parteien verbindet ein Wohnraummietverhältnis über die Wohnung [...], 1. Obergeschoss rechts in [...] Hamburg. Es handelt sich um eine Ein-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 43 m². Bei Abschluss des Mietvertrages gab der Beklagte an, Stadtführer zu sein, was auch seinen Eingang in den Vertrag fand. Hinsichtlich der mietvertraglichen Vereinbarungen wird ergänzend Bezug genommen auf die Anlage K 1. Die Netto-Kalt-Miete belief sich zuletzt auf 695,00 €.

3 Die Parteien verband in den letzten Jahren der eine oder andere Rechtsstreit über Instandsetzungsansprüche und Minderungen, im Gegenzug gab es letztlich erfolglose Räumungsklagen im Hinblick auf eine Befristung des Mietvertrages sowie einen vom Kläger behaupteten Eigenbedarf.

4 Nachdem der Kläger festgestellt hat, dass die Wohnadresse des Beklagten auf der Internetseite [...] angegeben ist mit dem Hinweis, dass der Beklagte seit [...] selbständiger Reiseführer sei und die Onlinepräsenz von [...] betreibe, mahnte dies der Kläger dies als Gewerbetätigkeit ab. Es wird insoweit Bezug genommen auf die Anlage K 2 sowie auf die Abmahnung in Anlage K 3.

5 Nachdem der Beklagte über den Mieterverein der Abmahnung widersprochen hatte, kündigte der Kläger das Vertragsverhältnis mit anwaltlichem Schreiben vom 19.08.2024 zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch zum 28.02.2025. Er begründete dies mit der gewerblichen Tätigkeit des Beklagten als Reiseführer in der Wohnung, zumal der Beklagte als Leitung eines kleinen professionellen und unabhängigen Teams von Stadtführern auftrete und sich selbst hierbei auch als erste Anlaufstelle angebe. Ausweislich der Anlage K 2 ist die Wohnanschrift insoweit im Impressum angegeben.

6 Einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses wurde in der Folgezeit widersprochen. Es wird insoweit Bezug genommen auf die Anlage K 10.

7 Hinsichtlich der weiteren Tätigkeiten von Experience Hamburg Tours wird ergänzend Bezug genommen auf die Anlagen K 12 ff.

8 Hinsichtlich der Gestaltung der Wohnung wird Bezug genommen auf die Fotos Anlage B 2.

9 Der Beklagte hat der fristgerechten Kündigung mit Schreiben vom 16.12.2024 gemäß § 574 BGB widersprochen. Es wird insoweit ergänzend Bezug genommen auf die Anlage B 1.

10 Der Kläger hat den Abschluss des Mietvertrages mit anwaltlichem Schriftsatz vom 22.07.2025 wegen arglistiger Täuschung angefochten.

11 Der Kläger behauptet, der Beklagte sei in der Wohnung umfangreich gewerblich tätig. Dies ergebe sich aus den verschiedenen Beratungsoptionen, die das Unternehmen [...] anbiete. Nach Auffassung des Klägers ergebe sich eine gewerbliche Tätigkeit aus der Angabe der Wohnanschrift im Internet ebenso wie aus den vielfältigen Tätigkeiten der in der Wohnung stattfindenden digitalen Präsenz des Unternehmens. Auch biete der Beklagte Videoberatungen an. Hiernach handele es sich um eine allumfassende Beratungsagentur vergleichbar einer Event-Agentur. Zudem ist eine solche gewerbliche Tätigkeit in dem Wohnraum auch öffentlich/rechtlich gar nicht zulässig, so dass ein Zwangsgeld drohe. Da der Beklagte von vornherein die gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung schon bei Mietvertragsabschluss beabsichtigt habe, sei dieser wegen arglistiger Täuschung anzufechten. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor.

12 Der Kläger stellt den Antrag,

den Beklagten zu verurteilen, die ihm im 1. Obergeschoss des [...], [...] Hamburg, rechts, bezeichnet mit Nr.: 1, überlassene Wohnung, bestehend aus: 1 Zimmer/1 Küche/1 Bad/WC/1 Flur und einer Wohnfläche von ca. 43 m² zu räumen und an den Kläger geräumt einschließlich aller Schlüssel zurückzugeben.

13 Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen,

hilfsweise

Einräumung einer angemessenen Räumungsfrist.

14 Der Beklagte ist der Auffassung, dass eine gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung nicht vorliege. Um eine solche handele es sich noch nicht, wenn der Beklagte auf dem Sofa Mails beantworte oder vielleicht zweimal im Jahr einen Videocall durchführe. Insoweit werde die Adresse als reine Post- bzw. Rechnungsadresse genutzt, zumal der Treffpunkt für die Stadtrundgänge regelmäßig am Rathausmarktplatz sei. Mitarbeiter habe der Beklagte nicht angestellt. Die selbständigen auf Auftragsbasis tätigen Stadtführer halten sich zu keinem Zeitpunkt in der Mietsache auf, es gäbe auch keine Laufkundschaft. Nach Auffassung des Beklagten spricht für eine gewerbliche Tätigkeit auch das Fehlen eines Bürozimmers in der Wohnung, der Beklagte arbeite insoweit in seinem Wohnzimmer. Die Angabe der Adresse im Impressum des Onlinedienstes beruhe im Übrigen auf einer gesetzlichen Verpflichtung.

15 Ergänzend wird Bezug genommen auf die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen.

Entscheidungsgründe:

16 Die zulässige Klage ist nicht begründet.

17 Es fehlt vorliegend an einer rechtlich wirksamen Kündigung und damit einem Räumungsanspruch aus den §§ 546 Abs. 1, 573 Abs. 1 BGB.

18 Die vom Kläger monierte Tätigkeit des Beklagten fällt unter den Begriff des Wohnens. Ohne besondere Vereinbarung darf ein Mieter in der Wohnung eine Erwerbstätigkeit ausüben,

sofern diese nicht nach außen in Erscheinung tritt (vgl. AG Köln, Urteil v. 15.04.2021 zum Az.: 209 C 421/20 bei juris; Kosmann/Meyer-Abich, Handbuch des Wohnraummietrechtes, 7. Aufl., 2014, § 49 Rn. 1). Dies ist selbst dann der Fall, wenn beispielsweise die Mieterseite einen Geschäftsfreund zum Abendessen einlädt (vgl. BGH NJW-RR 2009, 1311, Rn. 14). Ebenso gilt dies für rein geistige oder künstlerische Tätigkeiten, die weder besonderen räumlichen Aufwand erfordern, noch irgendwelche Störungen verursachen, wie etwa Schriftstellerei, Malerei oder auch eine Erfinder- oder Konstrukteurstätigkeit sowie ähnliche Berufe, bei denen typisch ist, dass die Berufsausübung in der Wohnung erfolge, ohne nach außen in Erscheinung zu treten. Entsprechendes hat der BGH auch in der bereits zitierten Entscheidung angenommen bei der Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers oder der Telearbeit eines Angestellten. Es ist insoweit vorliegend nicht ersichtlich, dass die Tätigkeit des Beklagten darüber hinaus geht. Letztlich ist die Adresse der Mietwohnung angegeben worden im Impressum. Eine derartige Angabe ist in der Tat kaum zu vermeiden. Sie besagt letztlich auch nichts über eine etwaige gewerbliche Tätigkeit, da sämtliche Gewerbetreibenden oder Freiberufler, die ihre Tätigkeit üblicherweise ohne Büro ausüben, nichts anderes übrig bleibt, als gegenüber Ämtern oder auch über ein Impressum einer Internetpräsenz ihre Wohnanschrift anzugeben. So hat das Gericht etwa in der Vergangenheit die Angabe der Wohnadresse einer Würstchenbude auf St. Pauli gegenüber dem Amt nicht als gewerbliche Tätigkeit angesehen, da es unter der Belegenheit des Gewerbetriebes nicht möglich ist, Post zu empfangen, zumal eine Würstchenbude nicht über eine Hausnummer zu verfügen vermag. Entsprechendes gilt auch für den Beklagten, der letztlich als Stadtführer keinen festgelegten Ort in der Leistungserbringung als Freiberufler aufzuweisen vermag. Zudem handelt es sich typischerweise um eine selbstständige Tätigkeit, die als solche auch vom Beklagten nicht bei Anmietung verheimlicht worden ist. Insofern ist etwa die telefonische Vereinbarung von Terminen, dazu Schreiben von Rechnungen oder sonstigem Postverkehr keine nach außen in Erscheinung tretende Tätigkeit. Dementsprechend weisen auch die vom Beklagten zur Akte gereichten Fotos des Inneren der Wohnung keine Gestaltung auf, die für eine Berufstätigkeit in der Wohnung spricht. Dementsprechend liegt eine für die Wirksamkeit einer Kündigung wegen nicht genehmigter gewerblicher Nutzung einer Wohnung sprechende Außenwirkung nicht bereits bei einer bloßen Anbringung eines Briefkastens des betreffenden ohne Waren- oder Personalverkehr in der Wohnung betriebenen Unternehmens und einer Adressangabe im Internet, nach der sich der Sitz des betreffenden Unternehmens in der streitgegenständlichen Wohnung befindet, vor (LG München I ZMR 2024, 1040).

19 Entgegen der Auffassung des Klägers kommt es insoweit nicht darauf an, dass der Beklagte nachzuweisen hat, dass die nach außen in Erscheinung tretende gewerbliche Tätigkeit unbeachtlich ist. Es fehlt insoweit bereits an der erforderlichen Außenwirkung für die Annahme einer gewerblichen Tätigkeit. Erst diese führt zur Beweislast der Mieterseite für die Unerheblichkeit.

20 Im Übrigen würde sich eine solche Unerheblichkeit auch aus den Angaben des Beklagten ergeben, so hier eine Außenwirkung angenommen werden sollte. Hierfür spricht zunächst die Tätigkeit als solche, die auch als Verteilerstelle anderer selbstständiger Stadtführer regelmäßig nicht über eine gelegentliche telefonische Vermittlung von Aufträgen hinausgeht und als solche auch keine dauerhafte Besetzung eines Büros erfordert. Der mit der Tätigkeit einhergehende Mailverkehr oder auch Rechnungsversand geht nicht über das hinaus, was etwa Angestellte im Homeoffice bzw. in der Telearbeit hinaus zu leisten haben. Auch Lehrer, die den Unterricht zu Hause vorbereiten, werden regelmäßig von ihren Schülern oder den Eltern derselben angerufen, ohne dass es sich um eine nach außen in Erscheinung tretende gewerbliche Tätigkeit handelt. Auch Mieter, die durch das Malen von Bildern oder Schreiben von Büchern Geld verdienen, sind darauf angewiesen, Post zu empfangen und zu versenden, ohne dass insoweit von einer nach außen in Erscheinung tretenden gewerblichen Tätigkeit auszugehen ist.

21 Zwar ist dem Kläger zuzugestehen, dass die Entscheidungsgründe in einigen diesbezüglichen BGH-Entscheidungen sehr restriktiv und möglicherweise etwas unglücklich formuliert sind, nach dem Sinn und Zweck, wie er insbesondere auch in der Entscheidung BGH NZM 2009, 658 zum Ausdruck kommt, vermag die vorliegende Tätigkeit jedoch nicht eine hinreichende Außenwirkung zu beinhalten.

22 Eine Anfechtung des Mietvertrages scheidet aus den genannten Gründen aus.

23 Ebenso wenig kommt es darauf an, ob der Kläger in der Vergangenheit vergleichbare Tätigkeiten anderer Mietvertragsparteien hingenommen hat.

24 Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, die Vollstreckbarkeitsentscheidung aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

25 Der Streitwert ergibt sich aus der Jahres-Netto-Kalt-Miete.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de