

Autor:	Joachim Wichert
Dokumenttyp:	Aufsatz
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2021, 315-318
Zitiervorschlag:	Wichert, MietRB 2021, 315-318

Homeoffice in der Mietwohnung

RA Dr. *Joachim Wichert* *

Homeoffice scheint in erster Linie ein arbeitsrechtliches Thema zu sein. Mietrechtliche Themen werden dagegen nur spärlich behandelt. Liegt dies daran, dass es solche Themen nicht gibt oder haben sie bisher nur nicht genügend Beachtung gefunden? Dem geht der nachfolgende Beitrag nach.

I. Einführung

Aufgrund der COVID-19-Pandemie arbeiten viele Arbeitnehmer seit langem ganz oder teilweise im Homeoffice. Das wird sich nach Ende der Pandemie zwar normalisieren; aber auch dann ist damit zu rechnen, dass die Arbeit im Homeoffice eine größere Rolle spielen wird als vor der Pandemie.¹ Zumal die fortschreitende Digitalisierung ein Arbeiten außerhalb des eigentlichen Büros immer leichter ermöglicht.

Die vertragsgestaltende Praxis hat sich darauf eingestellt. So gibt es umfangreiche arbeitsvertragliche Muster, welche eine Tätigkeit im Homeoffice regeln. Dort geht es in erster Linie um arbeitsrechtliche Themen, etwa: Arbeitszeiterfassung, Arbeitsschutz, Datenschutz, Haftung (auch im Hinblick auf Familienangehörige), Zutrittsrecht des Arbeitgebers.² Es findet sich bisweilen auch folgende Formulierung:³

Der Arbeitnehmer ist verpflichtet, vor Vertragsbeginn eine schriftliche Erklärung des Eigentümers oder Miteigentümers vorzulegen, dass Einverständnis mit der Nutzung als häusliche Arbeitsstätte besteht, wenn diese nicht in seinem alleinigen Eigentum steht.

Diese Formulierung führt zu mietrechtlichen Fragen: Darf der Arbeitnehmer in seiner Wohnung ein Homeoffice betreiben? Muss er die gesonderte Zustimmung des Vermieters einholen? Darf dieser einen Zuschlag für gewerbliche Nutzung verlangen? Ist der Vermieter für die geeignete Infrastruktur (mit-) verantwortlich? Diese mietrechtlichen Fragen beantwortet der nachfolgende Beitrag.

II. Zustimmung des Vermieters erforderlich?

Eine Wohnung ist vermietet, damit der Mieter in ihr wohnt. Schließt der Mietvertrag die teilgewerbliche Nutzung aus oder enthält er dazu keine Regelung, so stellt sich die Frage: Darf der Mieter in sei-

ner Wohnung auch arbeiten oder überschreitet er damit schon den vertragsgemäßen Gebrauch (§ 541 BGB)? Wie so oft lautet die Antwort: Es kommt darauf an.

1. Fallgruppe Homeoffice ohne Außenwirkung

Eine berufliche Tätigkeit in der Wohnung ohne Außenwirkung ist stets zulässig, soweit der Wohncharakter als solcher erhalten bleibt. Der vertragsgemäße Gebrauch wird dadurch nicht überschritten. Der BGH drückt das folgendermaßen aus:⁴

„Berufliche Tätigkeiten, die der Mieter – etwa im häuslichen Arbeitszimmer – ausübt, ohne dass sie nach außen in Erscheinung treten, fallen nach der Verkehrsanschauung von vornherein unter den Begriff des „Wohnens“; hierzu gehört die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers ebenso wie die Telearbeit eines Angestellten, die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors oder der Empfang oder die Bewirtung eines Geschäftsfreundes des Mieters in der Wohnung.“

In der Regel findet die Tätigkeit eines Arbeitnehmers im Homeoffice ohne Außenwirkung statt. Es werden dort keine Mitarbeiter beschäftigt oder Kunden empfangen; auf der Website des Unternehmens wird die Adresse der Wohnung nicht als Geschäftsadresse benannt. Dass dem Arbeitgeber, dem Betriebsrat oder dem Datenschutzbeauftragten in sachlich begründeten Fällen der Zugang zu dem Homeoffice zu gewähren ist,⁵ begründet noch keine Außenwirkung.

Beraterhinweis Das bedeutet, dass eine solche Tätigkeit im Homeoffice den vertragsgemäßen Gebrauch nicht überschreitet. Das gilt auch bei einer ständigen Tätigkeit im Homeoffice im Rahmen einer 40-Stunden-Woche. Es bedarf dann also keiner besonderen Zustimmung des Vermieters.⁶

In der Praxis legen arbeitsvertragliche Klauseln bisweilen ohne Differenzierung fest, dass der Arbeitnehmer die schriftliche Zustimmung des Vermieters zum Homeoffice beibringen muss. Das dürfte an der unkritischen Übernahme allgemeiner Muster und an Unkenntnis der miet-

- 315 -

Wichert, MietRB 2021, 315-318

- 316 -

rechtlichen Verhältnisse liegen. Wie geht der Arbeitnehmer mit einer solchen Klausel um?

Eine solche arbeitsvertragliche Klausel stellt eine unangemessene Benachteiligung des Arbeitnehmers i.S.v. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB dar und ist unwirksam. Denn auf der einen Seite hat der Arbeitgeber kein berechtigtes Interesse an der Zustimmung des Vermieters, da diese nicht erforderlich ist. Auf der anderen Seite ist das Persönlichkeitsrecht des Arbeitnehmers betroffen, aufgrund dessen er selbst darüber entscheiden kann, wann und innerhalb welcher Grenzen er seinem Vermieter Lebenssachverhalte offenbart.⁷ Befindet sich eine solche Klausel in einer Betriebsvereinbarung, so folgt deren Unwirksamkeit aus § 75 Abs. 1 BetrVG.⁸

Beraterhinweis Der Arbeitgeber sollte eine Zustimmungserklärung des Vermieters nicht verlangen, wenn das Homeoffice von vornherein keine Außenwirkung hat.

Allerdings ist der Arbeitnehmer zumindest dann in einem Dilemma, wenn er zu Beginn eines Arbeitsverhältnisses eine solche Klausel über die Beibringung der Vermieterzustimmung unterzeichnet. Denn beruft er sich auf deren Unwirksamkeit, muss er mit einer Kündigung des Arbeitsvertrags innerhalb

der Wartezeit des § 1 Abs. 1 KSchG rechnen. Ob er dem das arbeitsrechtliche Maßregelungsverbot gem. § 612a BGB entgegenhalten könnte, ist schon aus praktischen Gründen zweifelhaft. Welcher Arbeitnehmer wehrt sich schon gegen eine Kündigung in der Wartezeit des § 1 Abs. 1 KSchG ?

Daher stellt sich die Frage, ob der Vermieter dem Mieter aus § 241 BGB verpflichtet ist, seine Zustimmung zu erklären, obwohl diese für das Homeoffice nicht erforderlich ist. Eine solche Verpflichtung des Vermieters ist indes abzulehnen. Es ist nicht seine Aufgabe, den Mieter in dessen Arbeitsverhältnis zu schützen, indem er rechtlich sinnlose Erklärungen über das Homeoffice abgibt. Dieses Ergebnis lässt sich mit der Rechtsprechung zur Mietschuldenfreiheitserklärung untermauern. Danach muss der Vermieter keine Erklärungen über die Mietschuldenfreiheit des Mieters abgeben, obwohl eine solche Erklärung durchaus sinnvoll sein kann.⁹

Beraterhinweis Ein vernünftiger Vermieter, dem an einem guten Verhältnis zu seinem Mieter gelegen ist, wird auf Nachfrage bestätigen, dass er derzeit keine Einwände gegen das Homeoffice erhebt, solange es keine Außenwirkung hat.

2. Fallgruppe Homeoffice mit Außenwirkung ohne nennenswerte Beeinträchtigungen

Ein Homeoffice mit Außenwirkung zählt die Rechtsprechung nicht mehr zum Wohnen, in dem Fall wird der vertragsgemäße Gebrauch also überschritten. Sind die Beeinträchtigungen durch das Homeoffice aber gering, so kann der Mieter einen Anspruch auf Genehmigung des Vermieters haben. Der BGH drückt das folgendermaßen aus:¹⁰

„Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liegt hingegen eine Nutzung vor, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss. Der Vermieter kann jedoch im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen. Sie wird insbesondere dann in Betracht kommen, wenn es sich nur um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt. Auch eine selbstständige berufliche Tätigkeit kann im Einzelfall so organisiert sein oder einen so geringen Umfang haben, dass sie – wie beispielsweise bei einem Rechtsanwalt oder Makler – im Wesentlichen am Schreibtisch erledigt wird, 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; dies wird etwa ... in der Existenzgründungsphase einer selbstständigen Tätigkeit der Fall sein können.“

Die typische Tätigkeit eines Arbeitnehmers im Homeoffice findet ohne jede Außenwirkung statt. Anders kann es, wie beim Beispiel des BGH, bei Freiberuflern sein. Das ist schon dann der Fall, wenn die Wohnung als Geschäftsadresse angegeben wird. In einem solchen Fall kann der Mieter einen Anspruch auf Genehmigung haben, wenn er dort keine Mitarbeiter beschäftigt und es keinen großen Publikumsverkehr gibt, zusätzliche Beeinträchtigungen also nicht zu erwarten sind. Die Darlegungs- und Beweislast dafür obliegt dem Mieter.¹¹ Verstößt diese teilgewerbliche Nutzung allerdings gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften – etwa gegen ein Zweckentfremdungsverbot –, so besteht kein Anspruch auf Genehmigung durch den Vermieter.¹²

Diese Fallgruppe zeichnet sich also dadurch aus, dass der Vermieter im Einzelfall nach Treu und Glauben zu einer Zustimmung verpflichtet ist. Dieses Regel-Ausnahme-Verhältnis gilt aber nicht in einer Pandemie, in der, wie bei COVID-19, der arbeitenden Bevölkerung nicht nur ein Arbeiten im Homeoffice empfohlen, sondern vor-

geschrieben wird. In einer solchen Krise ist der Vermieter verpflichtet, zumindest vorübergehend das Homeoffice zu dulden und auf Antrag zuzustimmen.¹³

Holt der Mieter in einem solchen Fall die Zustimmung nicht ein, so verhält er sich vertragswidrig, auch wenn der Vermieter sie hätte erteilen müssen.¹⁴ Dennoch kann der Vermieter nicht ohne weiteres gem. § 541 BGB auf Unterlassung klagen.¹⁵ Auch eine Abmahnung oder eine Kündigung nach § 573 BGB wären nicht ohne weiteres wirksam.¹⁶ Dies deshalb, weil der Mieter die Mietsache materiell so nutzen kann, die Pflichtverletzung also nur in der nicht vorhandenen Zustimmung besteht, die der Vermieter aber sowieso erteilen muss.¹⁷ Eine andere Wertung ist allerdings veranlasst, wenn sich aus dem Unterlassen des Mieters eine bewusste Missachtung des Vermieters ableiten lässt.¹⁸

Beraterhinweis Hat die Tätigkeit im Homeoffice Außenwirkung, ist aber nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen verbunden, so sollte der Mieter versuchen, die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Andernfalls setzt er sich, je nach Umständen des Einzelfalls, dem Vorwurf der bewussten Missachtung des Vermieters aus. Hat der Mieter die Erlaubnis rechtzeitig zuvor beantragt, der Vermieter sie aber nicht erteilt, obwohl er dazu verpflichtet wäre, kann er das Mietverhältnis nicht kündigen, wenn der Mieter die Tätigkeit im Homeoffice bereits beginnt.¹⁹

3. Fallgruppe Homeoffice mit Außenwirkung und Beeinträchtigungen

Eine berufliche Tätigkeit in der Wohnung mit Außenwirkung und weitergehenden Beeinträchtigungen übersteigt den vertragsmäßigen Gebrauch.²⁰ So dürfen in einer Wohnung keine Mitarbeiter beschäftigt oder regelmäßig Kunden empfangen werden. Auch berufliche Tätigkeiten in der Wohnung, die zu vermehrten Emissionen führen (Lärm, Dreck oder Gerüchen), sind unzulässig. Die Rechtsprechung hat etwa folgende berufliche Nutzungen abgelehnt:

- Gitarrenlehrer gibt wöchentlich an 3 Tagen bis zu 12 Schülern Unterricht
- Entgeltliche Betreuung von bis zu 5 Kindern werktags von 8 bis 16 Uhr²¹
- Hausmeisterservice mit Betriebsstättenangabe gegenüber Gewerbeamt und Geschäftsadressenangabe gegenüber Kunden²²

In solchen Fällen ist der Vermieter auch nicht verpflichtet, der zusätzlichen Nutzung zuzustimmen. Das gilt selbst unter COVID-19-Einschränkungen. Denn dadurch sollten gerade Bürotätigkeiten mehrerer oder Publikumsverkehr eingeschränkt werden.²³ Strebt der Mieter eine solche Nutzung an, geht das nur einvernehmlich mit dem Vermieter. Andernfalls drohen Unterlassungsantrag, Abmahnung und Kündigung.²⁴

III. Mietzuschlag für teilgewerbliche Nutzung?

Kann der Vermieter für die teilweise Nutzung der Wohnung als Homeoffice einen Mietzuschlag wegen teilgewerblicher Nutzung verlangen? Im Regelfall nein. Denn dieser zeichnet sich gerade dadurch aus, dass dort Bürotätigkeiten ohne Außenwirkung ausgeführt werden. Eine solche Tätigkeit überschreitet die Wohnnutzung nicht und rechtfertigt keinen Mietzuschlag.²⁵

Gleiches gilt, wenn die Nutzung als Homeoffice zwar eine gewisse Außenwirkung entfaltet, etwa als Geschäftsadresse genutzt wird, aber keine nennenswerten Beeinträchtigungen mit sich bringt, und der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung hat. Auch dann hat der Vermieter keinen Anspruch auf einen Mietzuschlag, er darf seine Zustimmung auch nicht an einen solchen Mietzuschlag knüpfen.²⁶

Beraterhinweis Hat sich der Mieter dennoch auf einen Mietzuschlag eingelassen, so ist er gem. § 557 Abs. 1 BGB daran gebunden, es sei denn, die Vereinbarung ist nach allgemeinen Grundsätzen unwirksam (etwa §§ 134 , 138 BGB) oder anfechtbar (etwa §§ 123 , 119 BGB).²⁷

Hat der Mieter allerdings keinen Anspruch auf Zustimmung zum Homeoffice, weil damit Außenwirkung und Beeinträchtigungen verbunden sind, so kann der Vermieter seine Zustimmung von einem Mietzuschlag abhängig

- 317 -

Wichert, MietRB 2021, 315-318

- 318 -

machen.²⁸ Eine höhenmäßige Begrenzung ergibt sich nur aus §§ 134 , 138 BGB . Die Mietpreisbremse ist nicht einschlägig, wenn es sich um eine Vereinbarung im laufenden Mietverhältnis handelt. Vereinbaren die Parteien bei Neuvermietung einen Zuschlag wegen teilgewerblicher Nutzung, so muss dessen Höhe, um nicht gegen die Mietpreisbremse zu verstoßen, ortsüblich sein.²⁹ Ein solcher Zuschlag, gleichviel wie hoch, verstößt auch dann gegen die Mietpreisbremse, wenn sich die teilgewerbliche Nutzung auf ein Homeoffice ohne Außenwirkung beschränkt.³⁰

Streitig ist, ob schon der Mietvertrag vorsehen kann, dass der Vermieter bei einer späteren teilgewerblichen Nutzung einseitig zur Erhebung eines Mietzuschlags berechtigt ist, ohne dass die besonderen Voraussetzungen der §§ 557 ff. BGB eingehalten werden müssen.³¹ Wenn man dies bejaht, dann gilt das jedenfalls nicht für die Fälle, in denen die Wohnung auch als Homeoffice, aber ohne Außenwirkung genutzt wird oder in denen der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters hat.³² Schließlich kann der Vermieter auch eine Mieterhöhung über § 558 BGB durchsetzen, wenn die teilgewerbliche Nutzung den Wohnzweck überschreitet und der Mieter keinen Anspruch auf Zustimmung hat.³³

IV. Bereitstellung der Infrastruktur durch den Vermieter?

Benötigt der Mieter eine besondere Infrastruktur für sein Homeoffice, so ist er auf eigene Kosten dafür verantwortlich, nicht der Vermieter.³⁴ Gilt das aber auch für eine stabile und schnelle Internetverbindung, die für die Tätigkeit im Homeoffice oft unentbehrlich ist? Hier könnte man argumentieren, dass eine solche Internetverbindung schon für den normalen Wohnstandard unentbehrlich und daher vom Vermieter geschuldet ist.³⁵ Eine solche Argumentation ist jedoch abzulehnen.³⁶ Zumindest derzeit gehört eine Internetverbindung nicht zum normalen, vom Vermieter geschuldeten Wohnstandard. Da sich Wohnstandards ändern, kann dies in Zukunft anders zu beurteilen sein.

Eine andere Frage ist, ob der Vermieter Maßnahmen des Mieters dulden oder ihnen zustimmen muss, die der Herstellung der Infrastruktur für das Homeoffice dienen. Diese Frage ist zu bejahen.³⁷ Wobei es in Fällen, in denen ein Eingriff in die Bausubstanz notwendig ist, der Zustimmung des Vermieters

bedarf.³⁸ Der Vermieter kann die Zustimmung von einer angemessenen Erhöhung der Sicherheitsleistung abhängig machen, um die Rückbaukosten abzudecken.³⁹ Nur in Ausnahmefällen, etwa bei unangemessenen Eingriffen in die Wohnsubstanz, hat der Mieter keinen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters.⁴⁰

V. Schlussbemerkung

Der Normalfall Homeoffice – Bürotätigkeit im häuslichen Arbeitszimmer ohne Außenwirkung – wirft kaum mietrechtliche Probleme auf. Dazu passt, dass es, trotz vermehrter Tätigkeit im Homeoffice während der COVID-19-Pandemie, keine mietgerichtlichen Urteile zu diesem Thema gibt. Überflüssige Probleme können allerdings Klauseln in Arbeitsverträgen schaffen, die pauschal die Zustimmung des Vermieters zum Homeoffice verlangen, obwohl eine solche mietrechtlich nicht notwendig ist. Solche Klauseln sollten verschwinden – in der Praxis und aus Vertragsmustern.

Fußnoten

- *) Frankfurt/M., Berlin. www.aclanz.de.
- 1) Hierzu FD-ArbR 2021, 441062: Homeoffice nach Corona: Erwartete Nutzung steigt weiter.
- 2) *SchieferDB* 2021, 1334, 1335 ff.; *Francke* in *AnwaltFormulare Arbeitsrecht*, 4. Aufl. 2021, § 1a Rz. 993 ff.
- 3) Formulierung von *Herrler* in *Rücker*, *Münchener Vertragshandbuch*, *Bürgerliches Recht II*, 8. Aufl. 2020, XIX Muster 14, dort § 3 Abs. 3; vgl. auch *Hoefs* in *Liebers*, *Formularbuch des Fachanwalts Arbeitsrecht*, 6. Aufl. 2020, Teil 1 C Rz. 93.
- 4) BGH v. 14.7.2009 – VIII ZR 165/08 – NZM 2009, 658 Rz. 14 = MietRB 2009, 282 (*Lützenkirchen*); vgl. auch BGH v. 10.4.2013 – VIII ZR 213/12, ZMR 2013, 623 = MietRB 2013, 198 (*Harsch*); AG Lüdinghausen, 11.10.2018 – 4 C 76/18, ZMR 2019, 689; *Schmidt-Futterer/Eisen-schmid*, *Mietrecht*, 14. Aufl. 2019, § 535 Rz. 307; *BeckOGK/BGB/H. Schmidt*, Stand: 1.7.2021, § 535 Rz. 271; *Schmid*, *MietRB* 2009, 366; unrichtig daher *Hoefs* in *Liebers*, *Formularbuch des Fachanwalts Arbeitsrecht*, 6. Aufl. 2020, Teil 1 C Rz. 93.
- 5) Dies wird regelmäßig in den arbeitsrechtlichen Vereinbarungen geregelt, vgl. *Francke* in *An-waltFormulare Arbeitsrecht*, 4. Aufl. 2021, § 1a Rz. 993, dort Nr. 5.
- 6) *Artz* in *Schmidt*, *COVID-19, Rechtsfragen zur Corona-Krise*, 3. Aufl. 2021, § 3 Rz. 9; *Ludley* in *Zehelein*, *Covid-19, Miete in Zeiten von Corona*, 2. Aufl. 2021, § 1 Rz. 80; *Müller*, *Homeoffice in der arbeitsrechtlichen Praxis*, 2. Aufl. 2020, § 3 Rz. 210.
- 7) Vgl. BAG v. 23.8.2012 – 8 AZR 804/11, MDR 2013, 351 = NZA 2013, 268, zu einer Klausel, wonach der Arbeitnehmer den Steuerberater des Arbeitgebers einschalten muss. Eine solche Klausel sei u.a. deshalb unwirksam, weil der Arbeitnehmer persönliche Lebenssachverhalte of-fenbaren müsse.
- 8) Ob durch Betriebsvereinbarung überhaupt eine originäre Verpflichtung zum Homeoffice be-gründet werden kann, ist umstritten, vgl. einerseits *Tödtmann* in *Tödtmann/v. Bockelmann*, *Ar-beitsrecht in Not- und Krisenzeiten*, 2. Aufl. 2021, Abschnitt B Rz. 137; *Oberthür*, *MDR* 2021. 969 (973); andererseits *Krieger/Rudnik/Povedano Peramato*, *NZA* 2020, 473 (475 f.).
- 9)

- BGH v. 30.9.2009 - VIII ZR 238/08 , MDR 2010, 18 = MietRB 2010, 3 (*Lützenkirchen*); Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 535 Rz. 201; Lützenkirchen/*Lützenkirchen*, Mietrecht3. Aufl. 2021, § 535 Rz. 941.
- 10) BGH v. 14.7.2009 - VIII ZR 165/08 , NZM 2009, 658 (Rz. 16) = MietRB 2009, 282 (*Lützenkirchen*); vgl. auch BGH v. 10.4.2013 - VIII ZR 213/12 , ZMR 2013, 623 = MietRB 2013, 198 (*Harsch*); LG Berlin, 4.3.2016 - 63 S 199/15, GE 2016, 526; AG Lüdinghausen v. 11.10.2018 - 4 C 76/18, ZMR 2019, 689; Staudinger/*Rolfs*, BGB, Neubearbeitung 2021, § 573 Rz. 55a; Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 535 Rz. 307; NK-BGB/*Klein-Blenkers*, 4. Aufl. 2021, § 535 Rz. 262.
 - 11) BGH v. 10.4.2013 - VIII ZR 213/12 , MietRB 2013, 198 (*Harsch*) = MDR 2013, 698 = ZMR 2013, 623; *Burgmair* in Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 16 Rz. 66 f.
 - 12) BeckOGK/BGB/*H. Schmidt*, Stand: 1.7.2021, § 535 Rz. 272.
 - 13) Ähnlich BeckOGK/BGB/*H. Schmidt*, § 535 Rz. 572; NK-BGB/*Klein-Blenkers*, 4. Aufl. 2021, § 535 Rz. 261a.
 - 14) BGH v. 2.2.2011 - VIII ZR 74/10 , MietRB 2011, 102 (*Siegmund*) = MDR 2011, 347 = ZMR 2011, 453.
 - 15) BeckOK-Mietrecht/*Bruns*, Stand: 1.8.2021, § 541 Rz. 5.
 - 16) *Häublein* in MünchKomm/BGB, 8. Aufl. 2020, § 573 Rz. 64.
 - 17) BeckOK-Mietrecht/*Bruns*, Stand: 1.8.2021, § 541 Rz. 5: „dolo-petit-Einrede“.
 - 18) BGH v. 2.2.2011 - VIII ZR 74/10 , MietRB 2011, 102 (*Siegmund*) = MDR 2011, 347 = ZMR 2011, 453.
 - 19) BGH v. 2.2.2011 - VIII ZR 74/10 , MietRB 2011, 102 (*Siegmund*) = MDR 2011, 347 = ZMR 2011, 453.
 - 20) BGH v. 14.7.2009 - VIII ZR 165/08 , MietRB 2009, 282 (*Lützenkirchen*) = MDR 2009, 1215 = NZM 2009, 658; Staudinger/*Rolfs*, BGB, Neubearbeitung 2021, § 573 Rz. 55a; BeckOK/BGB/*Zehelein*, Stand: 1.8.2021, § 535 Rz. 359.
 - 21) LG Berlin v. 24.10.2013 - 67 S 208/13, GE 2013, 1588; vgl. auch LG Berlin v. 6.7.1992 - 61 S 56/92 , MDR 1993, 236 = NJW-RR 1993, 907.
 - 22) BGH v. 31.7.2013 - VIII ZR 149/13 , MietRB 2014, 36 (*Junker*) = ZMR 2014, 273; kritisch zu dieser Entscheidung, weil aus der beruflichen Tätigkeit keine Störung resultierte Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 535 Rz. 308; *Herrlein*, NJW 2014, 1279 (1281).
 - 23) Ähnlich *Ludley* in Zehelein, Covid-19, Miete in Zeiten von Corona, 2. Aufl. 2021, § 1 Rz. 82.
 - 24) *Burgmair* in Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 16 Rz. 65.
 - 25) *Müller*, Homeoffice in der arbeitsrechtlichen Praxis, 2. Aufl. 2020, § 3 Rz. 210.
 - 26)

- Schmid*, MietRB 2009, 366, 367.
- 27) Zu den Grenzen einer Mieterhöhungsvereinbarung gem. § 557 Abs. 1 BGB: BeckOGK/BGB/*Siegmund*, Stand: 1.7.2021, § 557 Rz. 50.
- 28) *Schmid*, MietRB 2009, 366, 367.
- 29) BeckOGK/BGB/*Fleindl*, Stand: 1.7.2021, § 556d Rz. 87; *Wichert* in Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 556d Rz. 43 f.; a.M. NK-BGB/*Hinz*, 4. Aufl. 2021, § 556d BGB Rz. 26: Zuschlag wegen teilgewerblicher Nutzung unterfällt nicht der Mietpreisbremse.
- 30) BeckOGK/BGB/*Fleindl*, Stand: 1.7.2021, § 556d Rz. 86.
- 31) Bejahend BayObLG v. 25.3.1986 – RE-Miet 4/85, ZMR 1986, 19; KG v. 28.11.2005 – 8 U 66/05, ZMR 2006, 284 Lützenkirchen/*Lützenkirchen*, Mietrecht, 3. Aufl. 2021, § 535 Rz. 743; a.M. LG Berlin v. 7.7.1995 – 63 S 107/95, GE 1995, 1133; Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 535 Rz. 308; *Lehmann-Richter*, MietRB 2011, 84, 88.
- 32) So wohl auch Lützenkirchen/*Lützenkirchen*, Mietrecht, 3. Aufl. 2021, § 535 Rz. 743.
- 33) AG Hamburg-Wandsbek v. 1.10.2008 – 711 A C 56/08, ZMR 2009, 377: Nutzung eines Zimmers der Wohnung als Studio für Permanent Make up mit Publikumsverkehr, rechtfertigt einen Zuschlag auf den anteiligen Mietzins für das betreffende Zimmer i.H.v. 10 % (§ 26 Abs. 2 NMV analog); *Börstinghaus*, WuM 2017, 549 (555); vgl. auch *Schneider* in Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 558 Rz. 103.
- 34) *Klein-Blenkers* in Kroiß, Rechtsprobleme durch Covid-19, 2. Aufl. 2021, § 8 Rz. 463.
- 35) In diese Richtung *Artz* in Schmidt, COVID-19, Rechtsfragen zur Corona-Krise, 3. Aufl. 2021, § 3 Rz. 14; *Pielsticker*, MDR 2020, 585, 587 f.
- 36) BeckOGK/BGB/*H. Schmidt*, § 535 Rz. 572; NK-BGB/*Klein-Blenkers*, 4. Aufl. 2021, § 535 Rz. 230g.
- 37) *Artz* in Schmidt, COVID-19, Rechtsfragen zur Corona-Krise, 3. Aufl. 2021, § 3 Rz. 16; *Lützenkirchen*, MietRB 2020, 111 (115 f.); *Pielsticker*, MDR 2020, 585, 587 f.
- 38) *Lützenkirchen*, MietRB 2020, 111, 116; *Klein-Blenkers* in Kroiß, Rechtsprobleme durch Covid-19, 2. Aufl. 2021, § 8 Rz. 466.
- 39) *Lützenkirchen*, MietRB 2020, 111, 115 f.
- 40) *Ludley* in Zehelein, Covid-19, Miete in Zeiten von Corona, 2. Aufl. 2021, § 1 Rz. 93.