

[\[Seite drucken\]](#)[\[Fenster schließen\]](#)

# Bundesgerichtshof

## Mitteilung der Pressestelle

Nr. 62/2013

### Erteilung von Musikunterricht in der Mietwohnung

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob der Vermieter verpflichtet sein kann, dem Mieter zu erlauben, in der Mietwohnung gewerblich Musikunterricht zu erteilen.

Die Parteien streiten um Räumung einer Mietwohnung, die die Mutter des Beklagten im Jahr 1954 angemietet hatte. Im Jahr 2006 zog auch der Beklagte in diese Wohnung ein, um seine Mutter zu pflegen.

Mit Schreiben vom 4. Februar 2011 zeigte der Beklagte dem Kläger den Tod seiner Mutter an und erklärte den Eintritt in das Mietverhältnis. Mit Anwaltsschreiben vom 2. März 2011 kündigte der Kläger das Mietverhältnis außerordentlich nach § 563 Abs. 4 BGB\* und gab zur Begründung an, dass der Beklagte über mehrere Jahre hinweg ohne seine Erlaubnis in der Wohnung Gitarrenunterricht erteilt und die Wohnung damit entgegen dem vertraglichen Nutzungszweck gewerblich genutzt habe. Wegen des durch den Unterricht verursachten Lärms sei es zu den Hausfrieden unzumutbar beeinträchtigenden Streitigkeiten mit Mitmietern gekommen.

Die Vorinstanzen haben der Räumungsklage stattgegeben.

Die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision des Beklagten hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat seine Rechtsprechung bekräftigt, wonach bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, eine Nutzung vorliegt, die der Vermieter in ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Räumen ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss. Der Vermieter kann zwar im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn – was der Mieter dazulegen und zu beweisen hat – von der beabsichtigten Nutzung keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung. Legt man die Angaben des Beklagten zu Art und Umfang seiner Tätigkeit zugrunde (Gitarrenunterricht an drei Werktagen für etwa zwölf Schüler), kommt eine derartige Erlaubnis vorliegend offensichtlich nicht in Betracht. Die Kündigung des Klägers hat somit das Mietverhältnis wirksam beendet.

#### **\*§ 563 BGB: Eintrittsrecht bei Tod des Mieters**

(1)...

(2) Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. ...

(3)...

(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er vom endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt

#### **Urteil vom 10. April 2013 - VIII ZR 213/12**

AG Charlottenburg - Urteil vom 8. Dezember 2011 – 223 C 157/11

LG Berlin - Urteil vom 5. Juni 2012 – 65 S 484/11

Karlsruhe, den 10. April 2013

Pressestelle des Bundesgerichtshofs  
76125 Karlsruhe  
Telefon (0721) 159-5013  
Telefax (0721) 159-5501  
[\[Seite drucken\]](#)

[\[Fenster schließen\]](#)