

VIII ZR 213/12 - 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.

BGH-Urteil vom 10. April 2013 - [VIII ZR 213/12](#); PM 62/2013

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

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