

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Keine Duldungspflicht für Gitarrenunterricht in zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen

BGH, Urteil vom 10.04.2013 - VIII ZR 213/12

Gegenstand des Verfahrens war ein Räumungsstreit zwischen den Parteien, das heißt dem klagenden Vermieter und dem Beklagten, dessen Mutter die streitgegenständliche Wohnung im Jahr 1954 angemietet hatte und in deren Mietverhältnis er nach ihrem Tod eingetreten ist.

Mit Anwaltsschreiben vom 02.03.2011 kündigte der Kläger das Mietverhältnis außerordentlich nach § 563 Abs. 4 BGB. Zur Begründung führte er aus, dass der Beklagte – unbestritten – 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.

Mit dem vorliegenden Urteil hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung untermauert. Diese besagt bereits seit längerer Zeit, dass der Vermieter geschäftliche Aktivitäten - freiberuflicher oder gewerblicher Art - welche nach außen erkennbar in Erscheinung treten, grundsätzlich nicht zu dulden, das heißt erlauben, braucht. So entschied der BGH auch in diesem Fall und bestätigte die stattgebenden Entscheidungen, wonach eine Erlaubnis des Vermieters nicht in Betracht käme und die Kündigung des Klägers somit das Mietverhältnis wirksam beendet habe. Lege man insofern Art und Umfang seiner Tätigkeit zugrunde (das heißt Gitarrenunterricht an mindestens drei Werktagen für etwa zwölf Schüler), komme eine derartige Erlaubnis vorliegend nicht in Betracht, da die Einwirkungen auf die Mietsache und Mitmieter insofern deutlich weitgehender seien, als bei einer üblichen Wohnnutzung und daher nicht zu dulden seien.

Fazit: Gleichzeitig stellte der BGH jedoch in Aussicht, dass eine über die übliche Nutzung hinausgehende Einwirkung grundsätzlich durch Erlaubnis des Vermieters rechtmäßig sein kann. Dabei kann der Vermieter sogar im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn in der Wohnung keine Mitarbeiter beschäftigt werden und von etwaigem Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mit-Mieter ausgehen, als bei einer üblichen Wohnnutzung.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099