

BGH: ERTEILUNG VON MUSIKUNTERRICHT IN DER MIETWOHNUNG

08.05.2013 Fachinformation

Der BGH hat am 10. April 2013 über die Frage entschieden, ob ein Vermieter verpflichtet sein kann, dem Mieter zu erlauben, in der Mietwohnung gewerblich Musikunterricht zu erteilen. Im zu entscheidenden Fall streiten die Parteien um die Räumung einer Mietwohnung, die die Mutter des Beklagten ursprünglich einmal angemietet hatte. In der Folgezeit zog auch der Beklagte in die Wohnung ein, um seine Mutter zu pflegen. Nachdem die Mutter verstorben war, zeigte der Beklagte dem Kläger den Tod der Mutter an und erklärte den Eintritt in das Mietverhältnis. Dies geschah am 4. Februar 2011. Mit Schreiben vom 2. März 2011 kündigte der Vermieter 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 Mitmiethern gekommen. Keine Duldung ohne Vereinbarung

Der BGH hat entschieden, dass die Kündigung zu Recht erfolgt ist und das Mietverhältnis wirksam beendet hat. Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liegt eine Nutzung vor, die der Vermieter in ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Räumen ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss. Verpflichtung zur Erlaubniserteilung nur unter engen Voraussetzungen Eine Verpflichtung zur Erlaubniserteilung ist im Einzelfall nach Treu und Glauben gegeben, wenn von der beabsichtigten Nutzung keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen, als bei einer üblichen Wohnungsnutzung. Dies muss allerdings vom Mieter dargelegt und bewiesen werden. Im zu entscheidenden Fall machte der Beklagte die Angabe, dass der Gitarrenunterricht an drei Werktagen für etwa 12 Schüler durchgeführt wurde, sodass das Gericht zu der Überzeugung gelangt ist, dass eine derartige Erlaubnis vorliegend offensichtlich nicht in Betracht kam. Anbei steht das Urteil zum Download zur Verfügung. Urteil Musikunterricht in der Mietwohnung

Downloads

84FBA_06-13%20Musikunterricht%20in%20der%20Mietwohnung_Anlage%20Urteil

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-erteilung-von-musikunterricht-der-mietwohnung>