

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

## **Neue Grundsatzentscheidung des BGH zu beruflicher Tätigkeit des Mieters in der Mietwohnung: Was ist erlaubt, was überschreitet die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs?**

BGH, Urteil vom 10. April 2013 – VIII ZR 213/12

Dass eine Wohnung zum Wohnen bestimmt ist, muss man nicht besonders begründen – eher schon die Frage, was noch zum Wohnen gehört und wo die Grenzen überschritten sind. Rechtlich gesehen geht es hier um die Definition des „vertragsgemäßen Gebrauchs“ der Mietwohnung. Das Gesetz – sonst bei der Wohnraummiete nicht gerade „kleinlich“ – schweigt sich hierzu leider aus. Recht pauschal heißt es dort lediglich, dass der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter den Gebrauch der „Mietsache“ während der Mietzeit zu gewähren und ihm die Mietsache in einem „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand“ zu übergeben (und zu erhalten) (§ 535 Abs.1 BGB). Diese Lücke im Gesetz zu füllen ist also einmal mehr Aufgabe der Rechtsprechung, insbesondere des BGH. Das hat der BGH in einer für die Praxis wichtigen Grundsatzentscheidung vom April 2013 getan.

### Der Fall:

Der jetzige Mieter, ein Musiklehrer, lebt seit 2006 in der Wohnung, die ursprünglich seine Mutter gemietet hatte; nach deren Tod im Januar 2011 ist er in das Mietverhältnis eingetreten, was er im Februar 2011 dem Vermieter mitgeteilt hat (§ 563 Abs.2 BGB). Von Beginn an erteilte er in der Wohnung Gitarrenunterricht, nach seinen eigenen Angaben an drei Werktagen in der Woche zehn bis zwölf Schülern. Eine Erlaubnis des Vermieters für diese Tätigkeit hat er nicht.

Am 2. März 2011 kündigt der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich gemäß § 563 Abs.4 BGB mit der Begründung, der Mieter habe ohne seine Erlaubnis in der Wohnung Musikunterricht erteilt und die Wohnung damit in vertragswidriger Weise gewerblich genutzt. Wegen des durch den Unterricht verursachten „Lärms“ sei es zu Streitigkeiten mit Mitmiethern und zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Hausfriedens gekommen. Im August 2011 kündigt der Vermieter erneut – diesmal fristlos – wegen der fortdauernden Lärmbelästigung.

### Der rechtliche Hintergrund: § 563 Abs.2 und 4 BGB – Eintritt des Kindes in den Mietvertrag nach Tod des Mieters und Sonderkündigungsrecht des Vermieters

*(2) Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein...*

*(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit*

*der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.*

Die Entscheidung:

Die *außerordentliche fristgemäße Kündigung* des Vermieters vom März 2011 (§§ 563 Abs.4, 573d BGB) ist begründet, weil in der Person des eingetretenen Mieters ein wichtiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt. Ob auch die *fristlose Kündigung* vom August 2011 wegen der fortdauernden Lärmbelästigung (§ 543 Abs.1 BGB) durchgreift, lässt der BGH offen.

Der wichtige Grund, auf den § 563 Abs.4 BGB abstellt, muss

*so beschaffen sein, dass er dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf Grund von Umständen unzumutbar macht, die in der Person des (eingetretenen) Mieters liegen.*

Geht es im konkreten Fall – wie hier – um eine *berufliche Tätigkeit des Mieters*, kommt es darauf an,

*ob diese Tätigkeit nach der Verkehrsanschauung noch zum „Wohnen“ zählt;*

das ist, wie der BGH bereits früher entschieden hat, lediglich dann der Fall, wenn die – etwa im häuslichen Arbeitszimmer – ausgeübte Tätigkeit *nach außen nicht in Erscheinung tritt*, wie beispielsweise die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, die Telearbeit eines Angestellten oder die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors. Derartige Tätigkeiten halten sich noch im Rahmen einer vertragsgemäßen Wohnnutzung, für sie bedarf es – selbstverständlich – keiner Erlaubnis des Vermieters.

Dagegen braucht der Vermieter geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die nach außen in Erscheinung treten, grundsätzlich nicht ohne entsprechende vorherige Vereinbarung zu dulden. Da der im entschiedenen Fall vom Mieter ohne Wissen und Erlaubnis des Vermieters erteilte Musikunterricht von zehn bis zwölf Schülern pro Woche mit Publikumsverkehr verbunden war, lag eine *vertragswidrige, den Rahmen des „Wohnens“ überschreitende berufliche Tätigkeit* vor.

Allerdings hat der BGH bereits früher klargestellt und in dem jetzigen Urteil erneut darauf hingewiesen, dass der Vermieter im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein kann, eine vertragswidrige Nutzung der Wohnung zu beruflichen Zwecken zu gestatten, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung; in Betracht kommt z.B. eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr. Ein derartiger Ausnahmefall war hier aber nicht gegeben.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

- Die Tatsache, dass nicht das Berufungsgericht, sondern der BGH selbst die Revision zugelassen hat, zeigt, dass der BGH der *Entscheidung grundsätzliche Bedeutung beimisst*. Mietern wie Vermietern kann deshalb nur dringend empfohlen werden, die vom BGH herausgearbeiteten Grundsätze zu beachten. Auch wenn der Mietvertrag keine ausdrückliche Regelung für die Nutzung der Wohnung enthält, ist im Zweifel davon auszugehen, dass die Wohnung – entsprechend der Verkehrsanschauung – nur zu Wohnzwecken vermietet ist.
- Der „amtliche“ Leitsatz lautet:
  - a) *Unter den nach der Verkehrsanschauung zu bestimmenden Begriff des „Wohnens“ fallen nur solche berufliche Tätigkeiten des Mieters, die in einer nicht nach außen in Erscheinung tretenden Weise ausgeübt werden. Geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die der Mieter in ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen ausübt und die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter nicht ohne vorherige Vereinbarung dulden.*
  - b) *Eine Verpflichtung des Vermieters, eine vertragswidrige Nutzung der Mieträume zu gestatten, kommt nur dann in Betracht, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit – was der Mieter darzulegen und zu beweisen hat – keine weiteren Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung.*
- Der BGH hat zwar offengelassen, ob im entschiedenen Fall auch die *fristlose Kündigung vom August 2011* begründet war. Die Antwort kann jedoch nicht zweifelhaft sein: Nach den Feststellungen des Landgerichts ist es wegen des vom Mieter erteilten Gitarrenunterrichts wiederholt zu Auseinandersetzungen mit anderen Mietern gekommen. Diese Störung des Hausfriedens rechtfertigt die fristlose Kündigung nach § 543 Abs.1 BGB, wenn eine Abmahnung (§ 543 Abs.3 BGB) erfolglos geblieben ist und weitere Störungen, wie das LG zu Recht angenommen hat, zu erwarten sind. Eine Abmahnung ist im vorliegenden Fall bereits in der ersten Kündigung (vom 2. März 2011) zu sehen, weil der Vermieter damit klar zu erkennen gegeben hat, dass er nicht bereit sei, die vertragswidrige Nutzung der Wohnung zu dulden; das genügt für die Annahme einer Abmahnung. Dennoch

hat der Mieter sein vertragswidriges Verhalten fortgesetzt. Unter diesen Umständen war dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten.