

**Das interessiert Sie!
Neues im April 2017**

KÜNDIGUNG ZUM ZWECKE DER EIGENNUTZUNG

mit Urteil vom 29.03.2017, Az. VIII ZR 45/16 hat sich der BGH mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter zum Zwecke der Eigennutzung zu (frei-) beruflichen oder gewerblichen Zwecken möglich ist.

Eine Vermieterin kündigte das Mietverhältnis eines Mieters mit der Begründung, ihr Ehemann benötige die Wohnung zur Erweiterung eines seit 14 Jahren ausgeübten Gewerbes, da die räumliche Kapazität der hierzu im ersten Obergeschoss des Anwesens angemieteten Räume ausgeschöpft sei. Die auch als Beratungsräume genutzten Büroräume seien überfrachtet mit bis an die Decke reichenden, überfüllten Aktenregalen. Ihr Ehemann beabsichtige daher in der Wohnung des Beklagten einen weiteren Arbeitsplatz samt Archiv einzurichten. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens solle die Vermieterin ihrem Ehegatten die vom Beklagten genutzte Mietwohnung zur Verfügung stellen.

Die Vorinstanzen haben das Vorliegen eines Kündigungsgrundes bejaht, weil der von der Klägerin geltend gemachte Bedarf an der vermieteten Wohnung für die berufliche Tätigkeit ihres Ehemanns ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB darstelle, dass dem Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB gleichstehe. Die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage wurde im Hinblick auf die in Berlin in Kraft getretenen Vorschriften betreffend die Zweckentfremdung vom Wohnraum jedoch abgewiesen. Die Klägerin hat gegen dieses Urteil Revision zum BGH eingelegt.

Der BGH hat wie folgt entschieden.

Es sei entgegen einer weitverbreiteten Praxis nicht zulässig, den Berufs- und Geschäftsbedarf als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln. Die Gerichte hätten vielmehr im Einzelfall festzustellen, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht.

Nur mit dem typisierten Regeltatbeständen des § 573 Abs. 2 BGB habe der Gesetzgeber für die praktisch bedeutsamste Fallgruppe selbst geregelt, unter welchen Umständen der Erlangungswunsch des Vermieters Vorrang vor dem Bestandsinteresse des Mieters hat.

Wenn der Vermieter die Wohnung – wie vorliegend – jedoch nicht zu Wohnzwecken benötigt, sondern sie einer gewerblichen Nutzung zuführen will, ist der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB nicht erfüllt. Ebenso wenig stellt die Eigennutzung der vermieteten Wohnräume zu (frei-) beruflichen oder gewerblichen Zwecken eine wirtschaftliche Verwertung im Sinne von § 573 Abs. 2 Ziffer 3 BGB dar.

Bei Anwendung der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB hingegen verlange das Gesetz stets eine Einzelfall bezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien. Für die Bestimmung des berechtigten Interesses haben die Gerichte zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters, als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie geschützt sind. Allgemeinverbindliche Betrachtungen verbieten sich dabei.

Die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 BGB geben einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und – Abwägung. Will der Vermieter aus nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen die Wohnung selbst – ausschließlich oder überwiegend – zu Wohnzwecken nutzen oder sie hier für den im Gesetz genannten Angehörigen zur Verfügung stellen, reicht bereits ein ernsthafter Nutzungsentschluss für ein vorrangiges Erlangungsinteresse des Vermieters aus (§ 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB). Dem – von nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen getragen – wirtschaftlichen Verwertungsinteresses eines Vermieters, etwa durch Veräußerung oder Abriss für einen Neubau, billigt das Gesetz hingegen nur ausnahmsweise dann Vorrang zu, wenn der Vermieter bei Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile erleiden würde (§ 573 Abs. 2 Ziffer 3 BGB).

Das Interesse des Vermieters, die betreffende Wohnung zu (frei-) beruflichen oder gewerblichen Zwecken selbst zu nutzen, ist von der Interessenlage her regelmäßig zwischen den genannten typisierten Regeltatbeständen anzusiedeln. Auch insoweit verbietet sich zwar eine Festlegung allgemein verbindlicher Grundsätze. Es lassen sich allerdings anhand bestimmter Fallgruppe grobe Leitlinien bilden:

So weist der Entschluss eines Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachzugehen (sogenannte Mischnutzung) eine größere Nähe zum Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB auf, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen will. In diesen Fällen wird es regelmäßig ausreichen, dass dem Vermieter bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter Nachteil entstünde – was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägung der Lebens- und Berufsplanung des Vermieters häufig der Fall sein dürfte. Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll.

Dagegen weisen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen möchte, eine größere Nähe zur Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Ziffer 3 BGB auf. Angesichts des Umstandes, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, was etwa dann anzunehmen sein kann, wenn die geschäftliche Tätigkeit anderenfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (beispielsweise gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen). Im vorliegenden Fall hat der BGH ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses verneint. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung allein für gewerbliche Zwecke ihres Ehemanns hätte die Klägerin anderenfalls entstehende Nachteile von einigem Gewicht darlegen müssen. Es sei aber nicht ersichtlich, dass die Klägerin oder ihr Ehemann durch eine Auslagerung eines größeren Teils des (teilweise 30 Jahre zurückreichenden) Aktenbestandes in andere, etwas entfernter gelegene Räumlichkeiten eine wirtschaftliche Einbuße von einigem Gewicht oder ein, die Organisation des Unternehmens nicht unerheblich beeinträchtigender Nachteil entstehen würde und sie deshalb auf die beabsichtigte Nutzung der Mietwohnung – bislang persönlicher Lebensmittelpunkt des Beklagten – angewiesen wäre.

Wohl vom BGH nicht ausdrücklich erwähnt, scheint er von seiner vorhergehenden Rechtsprechung, so mit Urteil vom 26.09.2012, Az. VIII ZR 330/11 abgewichen zu sein.

Seinerzeit hatte der BGH eine auf § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gestützte „Eigenbedarfskündigung“ eines Vermieters, der die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder die eines Familienangehörigen nutzen will (ohne weiteres) möglich gehalten, als aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit berufliche Tätigkeit nicht zu geringer zu bewerten sei, als der in § 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB gesetzlich geregelte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken. Dies sollte umso mehr gelten, wenn sich – wie im damaligen Fall – die selbstgenutzte Wohnung des Vermieters und die vermietete Wohnung in demselben Haus befinden.

Seinerzeit hatte der BGH lediglich die Sache an das Berufungsgericht zurückgewiesen, da dieses nicht geprüft hatte, ob Härtegründe nach § 574 BGB vorliegen.

Eine Anlehnung der Kündigung an den typisierten Regeltatbestand des § 573 Abs. 2 Ziffer 3 BGB erfolgte damals nicht.

Entgegen dieser Rechtsprechung hat der BGH nunmehr die Hürde für eine Kündigung zur ausschließlich (frei-) beruflichen oder gewerblichen Nutzung erheblich erhöht.

Im Ergebnis dürfte eine Kündigung zur Mischnutzung (teils Wohnen, teils (frei-) berufliche oder gewerbliche Nutzung) deutlich eher möglich sein, als eine Kündigung zur rein (frei-) beruflichen oder gewerblichen Nutzung. Für letzteren Fall hat der BGH jedoch Handlungsanweisungen gegeben, als der Vermieter in diesem Falle entstehende Nachteile von einigem Gewicht darlegen muss. Diese sieht der BGH beispielsweise bei gesundheit-

lichen Einschränkungen oder Betreuung von Kindern oder anderweitig pflegebedürftigen Personen (wohl erhebliche) organisatorische und wirtschaftliche Einbußen.

Im Einzelfall empfehle ich grundsätzlich sich bei Kündigungen gemäß § 573 BGB, gleich ob Eigenbedarfskündigung oder eine Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertbarkeit anwaltlich beraten zu lassen.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht