

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

Berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung eines Wohnungsmietverhältnisses wegen beabsichtigter „gewerblicher“ Nutzung? - Neues Grundsatzurteil zur Generalklausel des § 573 Abs.1 BGB

BGH, Urteil vom 9. Mai 2012 – VIII ZR 238/11

Mit einem Urteil vom 9. Mai 2012 hat der Bundesgerichtshof eine ganze Reihe wichtiger Grundsatzaussagen zur Bedeutung der Generalklausel des § 573 Abs.1 BGB, zur Frage des Eigenbedarfs (§ 573 Abs.2 Nr.2 BGB) und zum Zusammenhang dieser beiden Tatbestände getroffen. Gesetzliche Generalklauseln – eine Art juristischer „Öffnungsklausel“ – sind häufig unverzichtbar, bergen aber wegen ihrer notwendigerweise dehnbaren Formulierungen rechtliche Fallstricke. Deshalb sind höchstrichterliche Grundsatzentscheidungen für die Auslegung solcher Bestimmungen und für die Praxis von besonderer Bedeutung.

Die Entscheidung betrifft einen nur scheinbar singulären Sachverhalt; sie ist aber weit über den konkreten Fall hinaus von erheblicher Bedeutung insbesondere für die als juristische Person organisierten gewerblichen Großvermieter einschließlich der Wohnungsgenossenschaften.

Der Fall¹:

Der Evangelische Kirchenkreis Düsseldorf² war Vermieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung. Im Januar 2009 kündigte er das Mietverhältnis mit der Begründung, die Wohnung werde für die Unterbringung der von der Diakonie Düsseldorf e.V. (einer selbständigen juristischen Person) betriebenen Beratungsstelle für Erziehungs-, Ehe- und Lebensfragen benötigt. Der anschließenden Räumungsklage hatten die Vorinstanzen stattgegeben. Mit seiner Revision machte der Mieter vor allem geltend, der Evangelische Kirchenkreis als Vermieter könne sich nicht auf den Nutzungsbedarf eines Dritten – hier der Diakonie Düsseldorf als selbständige juristische Person – berufen. Die Revision hatte keinen Erfolg.

Die Entscheidung:

Im Hinblick auf die Revisionsbegründung stellt der BGH zunächst klar, dass es hier – naturgemäß – nicht um eine Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs.2 Nr.2 BGB, also zur De-

¹ hier etwas vereinfacht dargestellt

² in der Pressemitteilung Nr. 64/2012 vom 9. Mai 2012 noch mit dem Klarnamen, im Urteil nur noch mit der üblichen, wenn auch in diesem Fall entbehrlichen Abkürzung „D.“ bezeichnet.

ckung eines nur für natürliche Personen denkbaren Wohnbedarfs geht, sondern ausschließlich um die Prüfung der Wirksamkeit der Kündigung am Maßstab der Generalklausel des § 573 Abs.1 S.1 BGB. Im Rahmen der hierbei gebotenen umfassenden Würdigung der Umstände des Einzelfalls ist ein *berechtigtes Interesse* eines öffentlich-rechtlichen Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses dann zu bejahen, wenn der Vermieter die Wohnung zur Umsetzung von Aufgaben benötigt, an deren Erfüllung ein *gewichtiges öffentliches Interesse* besteht. Die bisweilen geforderte Einschränkung, hierbei müsse es sich um *eigene* öffentlich-rechtliche Aufgabe des Vermieters oder jedenfalls um die Wahrung öffentlich-rechtlicher Drittinteressen handeln, zu deren Durchsetzung der (öffentlich-rechtliche) Vermieter verpflichtet sei, lehnt der BGH ab. Diese Auffassung lässt, was der BGH besonders betont, außer Acht, dass der generalklauselartige Kündigungstatbestand in § 573 Abs.1 Satz 1 BGB gleichgewichtig ist mit den in § 573 Abs.2 BGB genannten konkreten Kündigungsgründen. Für die Frage, ob ein Interesse als berechtigt i.S.d § 573 Abs.1 Satz 1 BGB anzusehen ist, kommt es allein darauf an, ob es *ebenso schwer wiegt wie die in Abs.2 beispielhaft aufgezählten Gründe*.

Insoweit drängt sich der Vergleich mit dem Kündigungsgrund des Eigenbedarfs (§ 573 Abs.2 Nr.2 BGB) auf, der wegen der Ähnlichkeit der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen eine wichtige Orientierungshilfe für die Auslegung der weit gefassten Generalklausel des § 573 Abs.1 Satz 1 BGB in Fällen der vorliegenden Art ist. Der Tatbestand der *Eigenbedarfskündigung* erkennt ein (eigenes) berechtigtes Interesse des Vermieters auch dann an, wenn es sich aus seinen familiären oder wirtschaftlichen Beziehungen zu einer anderen (natürlichen) Person ergibt. Für die *Auslegung der Generalklausel des § 573 Abs.1 BGB* kann kein strengere Maßstab angelegt werden. Daraus folgt, dass insoweit *auch Umstände aus dem Interessenkreis dritter Personen* berücksichtigt werden können, als sich aus ihnen auf Grund eines familiären, wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhangs auch ein eigenes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ergibt. Das gilt nicht nur für den privaten Vermieter, sondern ebenso für juristische Personen des öffentlichen Rechts: Auch bei ihnen kann ein dem Eigenbedarf i.S.d § 573 Abs.2 Nr.2 BGB „artverwandtes“ Interesse gegeben sein. Diese Voraussetzungen waren hier angesichts der Zugehörigkeit des Evangelischen Kirchenkreises als Vermieter und der Diakonie Düsseldorf zum selben „Gesamtkomplex“ der Evangelischen Kirche im Rheinland und der Tatsache, dass die Diakonie u.a. mit ihren Beratungsstellen diakonische Aufgaben für die Düsseldorfer Kirchengemeinden ausführt, zweifellos erfüllt.

Alle diese Erwägungen fasst der Leitsatz des Urteils sehr prägnant wie folgt zusammen:

- a) *Der generalklauselartige Kündigungstatbestand in § 573 Abs.1 S.1 BGB ist gleichgewichtig mit den in § 573 Abs.2 BGB genannten Kündigungsgründen.*

b) § 573 Abs.1 Satz 1 BGB verwehrt es dem Vermieter nicht, auch Umstände aus dem Interessenbereich dritter Personen insoweit zu berücksichtigen, als sich aus ihnen aufgrund eines familiären, wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhangs auch ein eigenes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ergibt.

Wichtig für Wohnungsgenossenschaften:

Auf die Vergleichbarkeit der Interessenlage mit einer Eigenbedarfskündigung hat der BGH bereits in einem Urteil vom September 2003 zur *Kündigung einer Genossenschaftswohnung* abgestellt.³ Verletzt ein Mitglied die ihm gegenüber der Genossenschaft obliegende Pflicht, indem es beispielsweise gegenüber Dritten schwerwiegende unberechtigte Vorwürfe gegen die Genossenschaft oder ihre Vertreter erhebt (wie dies in dem BGH-Urteil vom September 2003 der Fall war) oder indem er ein Konkurrenzgeschäft betreibt, so rechtfertigt dies zunächst jedenfalls den Ausschluss des Mitglieds aus der Genossenschaft. Der Verlust der Mitgliedschaft wiederum hat zur Folge, dass die Genossenschaft das Mietverhältnis *jedenfalls dann kündigen kann, wenn sie die Wohnung für ein anderes Mitglied benötigt*. Die Situation ist in einem solchen Fall durchaus vergleichbar mit der Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB; zwar kann die Genossenschaft als juristische Person schon begrifflich keinen Eigenbedarf geltend machen, da sie die Räume nicht „als Wohnung“ für sich oder einen Familienangehörigen nutzen kann. Sie hat aber – selbstverständlich, möchte man sagen – im Hinblick auf ihren zentralen Satzungszweck ein prinzipiell *gleichwertiges berechtigtes Interesse* an der Beendigung des Mietverhältnisses, kann sich also auf die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB berufen. Sie muss es nicht hinnehmen, dass ein ausgeschlossenes ehemaliges Mitglied die Wohnung weiterhin nutzt und ein anderes Mitglied auf der Warteliste außen vor bleibt. Das wäre mit dem satzungsgemäßen Zweck einer Wohnungsgenossenschaft unvereinbar.

Auswirkungen für die Praxis:

(1) Das Urteil vom 9. Mai 2012 ist von erheblicher Bedeutung vor allem für juristische Personen mit eigenem Mietwohnungsbestand, also Kommunen und Kirchen, aber auch etwa für Wohnungsgenossenschaften, weil es den Bereich der kündigungsrelevanten unmittelbaren und mittelbaren Interessen des Vermieters und seiner „Tochterorganisationen“ klar umschreibt.

(2) § 573 Abs.1 Satz 1 BGB ist, wie die Entscheidung unmissverständlich und zu Recht klar macht, kein rechtlicher „Lückenbüßer“ zweiter Klasse, sondern eine für die Praxis unverzichtbare „Öffnungsklausel“. Allerdings ist er auch kein Freibrief für eine allzu großzügige Kündigungsneigung eines Vermieters. Er verlangt, wie der BGH auch hier wieder betont,

³ Urteil v. 10. September 2003 – VIII ZR 22/03, ZMR 2003, 904 = Grundeigentum 2003, 1488 = WuM 2003, 691 = NJW-RR 2004, 12 = NZM 2004, 25

eine sorgfältige Abwägung des Bestandsinteresses des Mieters und der Beendigungsinteresses des Vermieters und die Angabe dieser Gründe in der Kündigung – nicht mehr und nicht weniger.