

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

### **Neue Grundsatzentscheidung zur „unechten“ Eigenbedarfskündigung: Kann der Vermieter kündigen, wenn er die Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit nutzen will?**

BGH, Urteil vom 26. September 2012 – VIII ZR 330/11

#### Der Fall:

Mit einem fast noch „brandneuen“ Urteil vom 26. September 2012<sup>1</sup> hat der BGH seine Rechtsprechung zur „unechten“ Eigenbedarfskündigung fortgeführt. In diesem Fall hatte der Vermieter das Mietverhältnis mit der Begründung gekündigt, seine Ehefrau wolle ihre Anwaltskanzlei nach Berlin verlegen und hierfür die vermietete Wohnung nutzen. Die Mieter hatten der Kündigung widersprochen; Amtsgericht und Landgericht hatten ihnen recht gegeben und die Räumungsklage abgewiesen. Auf die (Nichtzulassungs-) Beschwerde des Vermieters hat der BGH wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Sache die Revision zugelassen und das landgerichtliche Urteil aufgehoben.

#### Die Entscheidung:

Die Begründung schließt sich nahtlos an das „Diakonie-Urteil“ vom 9. Mai 2012 an, das an dieser Stelle bereits besprochen worden ist<sup>2</sup>. In jenem Fall hatte der Evangelische Kirchenkreis Düsseldorf das Mietverhältnis gekündigt, weil er in der Wohnung eine von der Diakonie Düsseldorf e.V. (einer selbständigen juristischen Person) betriebene Beratungsstelle für Erziehungs-, Ehe- und Lebensfragen einrichten wollte. Der BGH hat die Wirksamkeit der Kündigung mit der Begründung bejaht, an der Einrichtung der Beratungsstelle bestehe ein gewichtiges öffentliches Interesse und deshalb auch ein berechtigtes eigenes Interesse des Kirchenkreises an der Beendigung des Mietverhältnisses, wie dies in der generalklauselartigen Bestimmung des § 573 Abs. 1 BGB vorausgesetzt werde. Dass der Kirchenkreis nicht unmittelbar selbst, sondern durch den mit ihm eng verbundenen Diakonie-Verein die Beratungsstelle einrichten und betreiben wolle, stehe dem nicht entgegen. Die Ausführungen des BGH schließen mit dem wichtigen Hinweis, bei der notwendigen Abwägung des Kündigungsgrundes wiege dieser ebenso schwer wie der „echte“ Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB), wenn der Vermieter die vermieteten Räume für sich oder einen Angehörigen als Wohnung nutzen will.

In dem Urteil vom September 2012 stellt der VIII. Senat relativ knapp, aber mit einer geradezu vorbildlichen Klarheit noch einmal die *entscheidenden rechtlichen Gesichtspunkte* heraus:

---

<sup>1</sup> VIII ZR 330/11, WuM 2012, 684

<sup>2</sup> s. Kommentierungen 2012

- Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses setzt zunächst voraus, dass der Vermieter *vernünftige Gründe* für die Inanspruchnahme der Wohnung hat, die den Nutzungswunsch *nachvollziehbar* erscheinen lassen.
- Der allgemeine Kündigungstatbestand der *Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB* ist den in § 573 Abs. 2 BGB genannten *speziellen Gründen* (*schuldhafte Vertragsverletzung des Mieters; Eigenbedarf; angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks*) *prinzipiell gleichwertig*.
- Für die Frage, ob im konkreten Fall ein *Interesse* als berechtigt nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen ist, kommt es (auch) darauf an, ob es *ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe*.
- Diese Abwägung erfordert eine *umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalls*, die im Prozess in erster Linie dem *Tatrichter* obliegt.
- Erst wenn sich nach dieser Abwägung die Kündigung als wirksam erweist, ist *in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob das Bestandsinteresse des Mieters* – konkret: die von ihm vorgebrachten Härtegründe – *so schwer wiegt, dass er die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann* (§§ 574, 574a BGB).

Die umstrittene und im Mittelpunkt des Urteils stehende Frage, ob – wie von den Vorinstanzen angenommen – ein berechtigtes Interesse des Vermieters von vornherein ausscheidet, wenn die vermietete Wohnung *ausschließlich zu geschäftlichen/beruflichen Zwecken genutzt* werden soll, hat der BGH verneint. Insbesondere das Argument, die Eigenbedarfs-Bestimmung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB („als Wohnung... benötigt“) zeige, dass der Gesetzgeber einen ausschließlich geschäftlichen Bedarf des Vermieters nicht als Kündigungsgrund anerkenne, akzeptiert der BGH nicht; er begründet dies überzeugend mit dem Hinweis auf das *Grundrecht der Berufsfreiheit* (Art. 12 Abs. 1 GG), das nicht geringer zu bewerten sei als der in § 573 Abs.2 Nr. 2 BGB gesetzlich geregelte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken. Dies gelte im entschiedenen Fall umso mehr, als die selbst genutzte Wohnung des Vermieters und die vermietete Wohnung sich im selben Haus befinden.

Der Leitsatz lautet:

*Auch wenn der Vermieter, der eine andere Wohnung in demselben Haus bewohnt, die vermietete Wohnung nicht nur überwiegend, sondern ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit nutzen will, ist das hierdurch begründete Interesse gemäß § 573 Abs.1 Satz 1 BGB an der Beendigung des Mietverhältnisses den in § 573 Abs.2 BGB beispielhaft aufgeführten gesetzlichen Kündigungsgründen gleichwertig (Fortführung von BGH, Beschluss vom 5. Oktober 2005 – VIII ZR 127/05, NZM 2005, 943).*

Folgende Anmerkungen sind zu diesem Urteil veranlasst:

(1) In diesem Verfahren ist durchaus eine Verfassungsbeschwerde einer der Parteien zu erwarten; allerdings hängt dies auch davon ab, ob in der neuen Verhandlung, zu der der BGH die Sache an das Landgericht zurückverwiesen hat, die von den Mietern geltend gemachten und bislang noch nicht geprüften Härtegründe (§ 574 BGB) durchgreifen.

(2) Der Hinweis in den Urteilsgründen auf die Lage der vermieteten (und gekündigten) Wohnung im selben Haus wie die „eigene“ Wohnung des Vermieters hat *nur unterstützende Bedeutung* („...zumal“). Mit Sicherheit wäre die Entscheidung genauso ausgefallen, wenn die beiden Wohnungen in verschiedenen Häusern liegen würden, sofern nur das Interesse an der Erlangung der vermieteten Wohnung „vernünftig und nachvollziehbar“ begründet ist, was in erster Linie der Tatrichter zu beurteilen hat.

Auswirkungen für die Praxis:

(1) Die Entscheidung ist kein „Freibrief“ für Kündigungen wegen beabsichtigter beruflicher Nutzung einer vermieteten Wohnung. Die im Einzelfall geltend gemachten Gründe des Vermieters müssen nachvollziehbar und von erheblichem Gewicht sein. Deshalb kommt es immer darauf an, wie sich die berufliche Situation der Vermieters (oder eines Angehörigen) bisher darstellt und ob die mit dem „Umzug“ beabsichtigte Verbesserung gewichtig ist. Für die erstmalige Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit gilt dies sinngemäß.

(2) Für *gewerbliche Vermieter* (Wohnungsunternehmen) kann die Entscheidung – ebenso wie das bereits besprochene „Diakonie-Urteil“ – die Möglichkeit der Nutzung einer vermieteten Wohnung für eigene gewerbliche Zwecke erheblich erweitern, wenn ein entsprechender Bedarf besteht. Für ein solches Interesse kann das Unternehmen grundsätzlich wie eine Privatperson das Grundrecht der Berufsfreiheit für sich in Anspruch nehmen. Im Rahmen der danach gebotenen Abwägung der beiderseitigen Grundrechtspositionen (auf der Mieterseite: das Besitzrecht als Eigentum i.S.d. Art. 14 GG<sup>3</sup>) kommt es allerdings ausschlaggebend auf das Gewicht der Nutzungsabsicht des Unternehmens an.

---

<sup>3</sup> BVerfG, Beschluss vom 26. Mai 1993 – 1 BvR 208/93, BVerfGE 89, 1 = WuM 1993, 377 = NJW 1993, 2035 = Grundeigentum 1993, 796 = ZMR 1993, 405 = DWW 1993, 224