

Kündigung wegen Eigenbedarf zur Nutzung als Ferienwohnung: BGH bekräftigt seine „vermieterfreundliche“¹ Rechtsprechung

BGH, Beschluss vom 21. August 2018 – VIII ZR 186/17²

Die Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs wird häufig vom Mieter als hart empfunden, zumal er keinerlei Einfluss auf die Gründe einer solchen Kündigung hat. Besonders kritisch ist die Situation dann, wenn der Vermieter die Wohnung nicht als Lebensmittelpunkt nutzen will, sondern als Zweitwohnung für den vorübergehenden und unregelmäßigen Aufenthalt aus beruflichen oder rein privaten Gründen. Hier kollidieren das Grundrecht des Vermieters als Eigentümer (Art. 14 GG) und das – nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts grundrechtsähnliche – Besitzrecht des Mieters. Der BGH hatte bereits in einem Beschluss vom 22. August 2017³, also nahezu auf den Tag genau ein Jahr vor der neuen Entscheidung, die beabsichtigte Nutzung als Zweitwohnung – dort aus überwiegend beruflichen Gründen – bejaht. An diese Rechtsprechung knüpft er in dem aktuellen Beschluss an.

Der Fall:⁴

Der Vermieter und seine Familie leben in Finnland, verfügt jedoch als Nießbrauchsberechtigter über ein älteres Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen in einer „sehr bevorzugten“ Lage in Wiesbaden; das Haus gehört seinen drei Kindern, die es durch Erbfolge erlangt haben. Der Vermieter und seine Kinder, die verheiratet sind und ihrerseits insgesamt sechs Kinder haben, nutzen zwei der vier Wohnungen etwa zweimal im Jahr für ein- bis zweiwöchige Aufenthalte in Wiesbaden, insbesondere bei Familientreffen.

Der Mieter, der seinerseits Eigentümer von Wohnhäusern sowohl in unmittelbarer Nähe des Hauses als auch in einen nahegelegenen Stadtteil von Wiesbaden ist, bewohnt seit 1993 eine Fünfstückwohnung im zweiten Obergeschoss des Hauses.

Am 19. August 2014 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis zum 1. September 2015 wegen Eigenbedarfs, und zwar mit der Begründung, er benötige eine weitere Wohnung in dem Anwesen für die Familien seiner Kinder und deren Aufenthalte in Wiesbaden. Die bisher hierfür genutzte Dachgeschosswohnung sei für sechs Erwachsene und vier Kinder zu klein; angesichts der seit Generationen bestehenden Beziehung der Familie zu Wiesbaden bestehe ein zulässiger und nicht überhöhter Eigenbedarf.

Das Amtsgericht hat unter den gegebenen Umständen eine Nutzung zu Wohnzwecken verneint und die Räumungsklage abgewiesen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und

¹ Der Begriff „vermieterfreundlich“ darf nicht missverstanden werden, er ist deshalb in Anführungszeichen gesetzt; s. dazu auch unten S. 5 unter Ziffer 3) und den Terminhinweis für den 17. April 2019

² NZM 2018, 983 = 776 = WuM 2018, 712 = Grundeigentum 2019, 50 = NJW-RR 2019, 130

³ VIII ZR 19/17, WuM 2017, 721 = Grundeigentum 2017, 1465 = NZM 2017, 846

⁴ Der Sachverhalt ist hier etwas vereinfacht dargestellt

die Revision zur Klärung der – bisher vom BGH nicht ausdrücklich entschiedenen – Frage der Eigenbedarfskündigung zum Zweck der Nutzung als Ferienwohnung zugelassen.

Die Entscheidung:

(1) *Vorweg: Frage des Eigenbedarfs ist umfassend geklärt – deshalb kein Grund für die Zulassung der Revision gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO.*

(a9 Gleich zu Beginn seiner Begründung verweist der Senat auf die Grundsätze der Rechtsprechung des BGH und des Bundesverfassungsgerichts, durch *die die wesentlichen Fragen der Eigenbedarfskündigung geklärt* sind. Danach

wird der Vermieter durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG in seiner Freiheit geschützt, die Wohnung bei Eigenbedarf selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen. Dabei haben die Gerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen oder durch den - eng gezogenen - Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen.⁵

Dieser Schutz der „autonomen“ Entscheidung des Vermieters gilt *ebenso für die Art und Größe des geltend gemachten Wohnbedarfs*, dem das Gericht nicht seine eigenen Vorstellungen von einem „angemessenen Wohnen“ entgegensetzen darf.

(b) Bereits hier stellt der BGH aber klar, dass dem Erlangungswunsch des Vermieters *Grenzen zur Wahrung berechtigter Belange des Mieters* gesetzt sind. Danach dürfen die Gerichte (nur) prüfen, ob der Wunsch des Vermieters

- *von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist, oder*
- *ob er rechtsmissbräuchlich ist, etwa weil der geltend gemacht Wohnbedarf weit überhöht ist, die Wohnung die Nutzungswünsche des Vermieters überhaupt nicht erfüllen kann oder eine andere freie Wohnung („Alternativwohnung“) hierfür zur Verfügung steht.⁶*

Überdies ist der Mieter durch die *Sozialklausel (Härteklausel) des § 574 BGB* geschützt.

(2) *Der Sonderfall Zweitwohnung als Eigendarf*

Dass auch die beabsichtigte Nutzung als Zweitwohnung grundsätzlich einen Eigenbedarf begründen kann, und zwar auch hinsichtlich der Tatbestandsmerkmale des „Benötigens“ „als Wohnung“, ist nicht ganz unumstritten, entspricht aber der Rechtsprechung des Senats und des Bundesverfassungsgerichts sowie der ganz überwiegenden Meinung im Schrifttum.⁷ Der Wunsch, in der betreffenden Wohnung den *Lebensmittelpunkt* zu begründen, ist *keine Voraussetzung für die Anerkennung eines Eigenbedarfs*. Im Übrigen – auch das stellt der Senat noch einmal ausdrücklich klar – ist eine „zeitliche Ausfüllung“ des Tatbestandsmerkmals des „Benötigens“ *i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, etwa im Sinne einer „Mindestnutzungsdauer“ nicht möglich*. Entscheidend sind vielmehr die drei genannten Kriterien der Ernsthaftigkeit

⁵ so wörtlich in Rn. 20

⁶ Rn. 21 m.w.Nachw.

⁷ Rn. 23 m.w.Nachw.

des Nutzungswunsches, dass er von vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen getragen sein muss und nicht rechtsmissbräuchlich sein darf.⁸

(3) Das Ergebnis: Keine Erfolgsaussicht der Revision des Mieters

Dass ein Grund für die Zulassung der Revision wegen der Grundsatzbedeutung einer bestimmten Frage oder zur Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 2 ZPO), wie hier, nicht gegeben ist, reicht für die *Zurückweisung der Revision* bekanntlich nicht aus; zulässig ist eine solche Entscheidung (nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts) vielmehr *nur dann, wenn das Rechtsmittel auch in der Sache unbegründet ist*. Dies hat der Senat hier bejaht.

(a) Nutzung der Wohnung durch „privilegierte“ Familienangehörige

Keine Frage ist die Nutzung der Wohnung durch die Kinder und Enkel des Vermieters; sie gehören ohne weiteres zu seinen Familienangehörigen i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

(b) Nutzungswunsch „vernünftig und nachvollziehbar“ begründet

Rechtsfehlerfrei ist auch die Annahme des Landgerichts, auf Grund der Gesamtumstände des Falles („generationenübergreifende Beziehungen der Familie zu Wiesbaden“) sei der Nutzungswunsch von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen und nicht rechtsmissbräuchlich.⁹ Den Einwand des Mieters mit dem Hinweis auf den erhöhten und weiter steigenden Wohnbedarf in Großstädten und Ballungszentren weist der Senat mit dem durchgreifenden Argument des Eigentumsschutzes gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, der den Eigennutzungswunsch des Vermieters umfasst und von den Gerichten – in den auf den Einzelfall bezogenen Grenzen – grundsätzlich zu achten ist, zurück.

(c) Nutzungswunsch auch i.Ü. nicht rechtsmissbräuchlich – die individuellen Gründe

Der Mieter hält den *geltend gemachten Wohnbedarf* für weit überhöht. Auch dies lässt der BGH nicht gelten – vor allem mit dem Hinweis auf die eigene Würdigung des Berufungsgerichts, das auf Grund der besonderen, seit langer Zeit bestehenden *Verbundenheit des Vermieters und seiner großen Familie mit der Stadt Wiesbaden und dem „streitgegenständlichen“ Anwesen* den Eigennutzungswunsch des Vermieters als berechtigt angesehen hat. All dies sind vernünftige und nachvollziehbare, nicht rechtsmissbräuchliche Gründe und entkräften in ihrer Gesamtheit den Einwand des überhöhten Wohnbedarfs.¹⁰

(4) Die Beendigung des Verfahrens

Nach dem Hinweisbeschluss vom 21. August 2018 hat der Mieter seine Revision zurückgenommen. Das Berufungsurteil über die Begründetheit der Räumungsklage ist damit rechtskräftig.

⁸ Rn. 24

⁹ Rn. 29

¹⁰ Rn. 35

Anmerkungen:

1) *Der Grundsatz: Auch die beabsichtigte Nutzung als Zweitwohnung ist Eigenbedarf i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB*

Seit dem – im vorliegenden Beschluss zitierten – Rechtsentscheid vom 20. Januar 1988¹¹ hat der VIII. Senat den Begriff des Eigenbedarfs in mehreren Entscheidungen dahin definiert, dass seine Voraussetzungen erfüllt sind, wenn der Vermieter vernünftige, nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme des Wohnraums für sich oder eine begünstigte Person hat. An diesem Grundsatz hat er in der Folgezeit unverändert festgehalten. Schwierigkeiten treten im konkreten Fall erfahrungsgemäß aber dann auf, wenn sich die Frage stellt, ob der Vermieter seinen Raumbedarf ohne Weiteres auch in einer anderen, ihm zur Verfügung stehenden Wohnung (Alternativwohnung) befriedigen kann oder wenn er die vermietete Wohnung, wie im vorliegenden Fall, nicht als „Hauptwohnsitz“, sondern lediglich als Zweitwohnung nutzen will. Das BVerfG hat sich vor einiger Zeit mit dieser Frage in einem Fall („Chefarztfall“) befasst, in dem es vordergründig darum ging, ob das Berufungsgericht¹² – zur Wahrung des Anspruchs auf den gesetzlichen Richter – die Revision hätte zulassen müssen, um die Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung bei der beabsichtigten Nutzung als Zweitwohnung höchstrichterlich klären zu lassen.¹³ Das BVerfG hat die Notwendigkeit einer Revisionszulassung insbesondere mit dem Argument verneint, die „in Rede stehende Rechtsfrage“ sei „einer abstrakten Beurteilung und allgemeinen Klärung nicht zugänglich... Vielmehr hängt die Entscheidung von der allein dem Tatrichter obliegenden Würdigung der Umstände des Einzelfalles ab“.¹⁴

2) *Die maßgebenden Umstände des Einzelfalles*

Die generelle, weit gefasste Bemerkung des BGH, allgemeinverbindliche Aussagen über die zeitliche „Ausfüllung“ des Tatbestandsmerkmals des „Benötigens“, etwa im Sinne einer konkreten Mindestnutzungsdauer der Zweitwohnung, ließen sich nicht finden, erscheint zwar recht großzügig, ist sachlich aber zweifellos gerechtfertigt. Die Auffassung, eine bloß sporadische, nur gelegentliche und eher „hotelähnliche“ Nutzung im Abstand mehrerer Wochen oder sogar Monate aus rein privatem Anlass erfülle den Begriff des „Wohnens“ nicht, teilt der BGH jedenfalls nicht; Im Vordergrund steht zunächst das Grundrecht des Art. 14 GG; die Interessen des Mieters sind gewahrt durch die bekannten Kriterien der vernünftigen, nachvollziehbaren und nicht rechtsmissbräuchlichen Gründe des Vermieters sowie durch die Härteklausel des § 574 BGB..

¹¹ VIII ARZ 4/87, BGHZ 103, 91

¹² LG Berlin, Urteil v. 22. August 2013 - 67 S 121/12, WuM 2013, 741 mit krit. Anm. von Artz, WuM 2013, 743

¹³ Beschl. v. 23.04.2014 - 1 BvR 2851/13, NJW 2014, 2417, mit krit. Anm. von Wiek, WuM 2014, 402

¹⁴ aaO Rn. 30

3) *Zuletzt: Die Wohnung als Lebensmittelpunkt des Mieters*

Bei der auf den ersten Blick recht „vermieterfreundlichen“ Entscheidung darf nicht übersehen werden, dass *der VIII. Senat des BGH* bei der Beurteilung von Kündigungsfragen immer wieder *den Aspekt der (Miet-)Wohnung als Lebensmittelpunkt einer Person betont* und damit dem berechtigten Interesse des Mieters am Bestandsschutz des Mietverhältnisses eine zentrale Bedeutung einräumt.¹⁵ Es wäre deshalb verfehlt, den Beschluss vom 21. August 2018 als Ausdruck einer einseitigen Tendenz des Senats zu interpretieren.

Auswirkungen für die Praxis

Als Ergebnis bleibt danach die für die Praxis nicht immer hilfreiche Einsicht, dass es tatsächlich auf die sorgfältig zu prüfenden und abzuwägenden Umstände des Einzelfalls ankommt, dass also eine rein zeitliche Grenzziehung im Sinne einer „Mindestnutzungsdauer“ nicht möglich ist und der Hintergrund des Nutzungswunsches – berufliche oder familiäre Verpflichtungen einerseits oder bloße Freizeitinteressen andererseits – zu berücksichtigen ist. Der vorliegende Beschluss macht aber einmal mehr deutlich, dass der BGH dem Nutzungswunsch des Vermieters im Zweifel den verfassungsrechtlich begründeten Vorrang vor dem Bestandsschutz des Mieters einräumt.

Wichtiger Terminhinweis:

Mit einer Pressemitteilung vom 27. Februar 2019 (Nr. 23/2019) hat der VIII. Senat auf *zwei Verhandlungen am 17. April 2019, 10.00 Uhr und 11.00 Uhr (VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17)* hingewiesen.

In beiden Fällen geht es um Eigenbedarfskündigungen, denen die Mieter jeweils widersprochen und sich dabei u.a. auf die Sozialklausel des § 574 BGB berufen haben. Während im ersten Fall bereits das Berufungsgericht, das die Voraussetzungen des § 574 BGB bejaht hat, die Revision zugelassen hat, ist im zweiten Fall – mit einer Verneinung eines Härtefalls – auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieter die Revision vom VIII. Senat zugelassen worden.

¹⁵ zuletzt Urteil vom Beschluss vom 7. Dezember 2018 – VIII ZR146/18, WuM 2019, 46 = Grundeigentum 2019, 187, Rn. 7; ähnlich Beschluss v. 18. Januar 2018 – VIII ZB 57/16, WuM 2018, 174 = Grundeigentum 2018, 447 = ZMR 2018, 403 = NJW-RR 2018, 588 = NZM 2018, 462, Rn. 25