

29.03.2017 | Rechtsprechung

Bundesgerichtshof formuliert Leitlinien zum Umgang mit Wohnraumkündigungen wegen sog. Berufs- oder Geschäftsbedarfs

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung 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.

Sachverhalt und Prozessverlauf

Der Beklagte ist seit dem 1. Juli 1977 Mieter einer 27 qm großen Zweizimmerwohnung in Berlin. Die Klägerin hat die Wohnung im Jahr 2008 durch Zuschlag im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben und ist als Vermieterin in den Mietvertrag eingetreten. Der Ehemann der Klägerin betreibt nach ihrer Darstellung im ersten Geschoss des Vorderhauses des Anwesens, in dem sich die vom Beklagten genutzte Wohnung befindet, ein Beratungsunternehmen.

Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, ihr Ehemann benötige die Wohnung zur Erweiterung seines 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 wolle sie ihm die vom Beklagten genutzte Mietwohnung zur Verfügung stellen.

Die Vorinstanzen haben zunächst das Vorliegen eines Kündigungsgrundes bejaht, weil der von der Klägerin geltend gemachte Bedarf an der vermieteten Wohnung für die berufliche Tätigkeit ihres Ehemannes ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB darstelle, das dem Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gleichstehe. Die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage haben die Gerichte allerdings im Hinblick auf die in Berlin in Kraft getretenen Vorschriften betreffend die Zweckentfremdung von Wohnraum abgewiesen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass es – entgegen einer verbreiteten Praxis – nicht zulässig ist, den Berufs- oder Geschäftsbedarf als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln. Die Gerichte haben vielmehr im Einzelfall festzustellen, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Denn nur mit den typisierten Regeltatbeständen des § 573 Abs. 2 BGB* hat der Gesetzgeber für die praktisch bedeutsamsten Fallgruppen 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 Nr. 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 Nr. 3 BGB dar.

Bei Anwendung der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB hingegen verlangt das Gesetz stets eine einzelfallbezogene 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. Allgemein verbindliche Betrachtungen verbieten sich dabei.

Allerdings geben die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 BGB 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 hierfür den im Gesetz genannten Angehörigen zur Verfügung stellen, reicht bereits ein ernsthafter Nutzungsentschluss für ein vorrangiges Erlangungsinteresse des Vermieters aus (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Dem – von nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen getragenen – wirtschaftlichen Verwertungsinteresse 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 Nr. 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 Fallgruppen 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 (sog. Mischnutzung), eine größere Nähe zum Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 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 Erwägungen 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 Nr. 3 BGB auf. Angesichts des Umstands, 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 andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (z.B. gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).

Gemessen hieran ist im vorliegenden Fall ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht gegeben, denn aufgrund der beabsichtigten Nutzung allein für gewerbliche Zwecke ihres Ehemannes hätte die Klägerin andernfalls entstehende Nachteile von einigem Gewicht darlegen müssen. Es ist aber nicht ersichtlich, dass die Klägerin oder ihr Ehemann durch eine Auslagerung eines größeren Teils des (teilweise dreißig Jahre zurückreichenden) Aktenbestands 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 wären.

Quelle: Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs vom 29.03.2017