WEGNEWS
JULI 2017

HEMRICH

››› Mietrecht ‹‹‹ von Massimo Füllbeck

Eigenbedarfskündigung wegen Berufs- oder Geschäftsbedarfs

Die Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, entzieht sich einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung (...) Sie erfordert vielmehr eine umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalls (...). Dies gilt auch für die Geltendmachung eines Berufs- oder Geschäftsbedarfs.

§ 573 Abs. 1 Satz BGB:
Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB
Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn(...)

BGH, Urteil v. 29.03.2017
VIII ZR 45/16

Der Fall:

Die Beklagte ist seit 1977 Mieter einer 27 qm großen Zweizimmerwohnung in Berlin.

Die Vermieterin hatte die Wohnung im Jahr 2008 im Rahmen der Zwangsversteigerung erworben und ist somit in den bestehenden Mietvertrag eingetreten.

Der Ehemann der Vermieterin betreibt seit vielen Jahren eine Unternehmensberatung im selben Haus.

Da die räumlichen Kapazitäten der hierzu im ersten Obergeschoss des Hauses angemieteten Räume ausgeschöpft waren, wollte der Ehemann in der Wohnung der beklagten Mieterin einen weiteren Arbeitsplatz samt Archiv einrichten. Die Vermieterin kündigte daher das bestehende Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs.

Das Problem:

Es gibt für die Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB) kein „Patentrezept“. Die gesetzliche Vorschrift verlangt, dass stets eine einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Parteien stattfinden.

Im hier vorliegenden Fall kommt die Besonderheit hinzu, dass die gekündigte Wohnung nicht zu wohnzwecken, sondern allein für geschäftliche Zwecke genutzt werden sollte. Mit den hiermit verbundenen Fragen musste der BGH sich nun tiefgründiger beschäftigen.

Die Entscheidung des BGHs:

Der BGH gab der beklagten Mieterin Recht. Das Gericht konnte im vorliegenden Fall kein berechtigtes Interesse der Vermieterin an der Beendigung des Mietverhältnisses erkennen.

Die Kündigung auf geschäftlich motivierten Gründe zu stützen und den Mieter dadurch von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt zu verdrängen, reicht im vorliegenden Fall nicht aus. Eine derartige Kündigung stellt eine größere Nähe zur Verwertungskündigung dar.

Insbesondere konnte die Vermieterin nicht darlegen, welche schwerwiegenden Nachteile ihr oder dem Ehemann entstehen (z. B. die geschäftliche Tätigkeit kann nicht mehr wirtschaftlich durchgeführt werden oder die konkrete Lebensgestaltung - wie z. B. gesundheitliche Einschränkung, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen - macht die Nutzung der Wohnung erforderlich.

Praxis-Tipp:

Auch wenn der BGH im vorliegenden Fall der Mieterin Recht gab, ist jeder Einzelfall anders. Für die Bestimmung des berechtigten Interesses müssen die Gerichte stets die Rechtsposition des Vermieters, aber auch des Mieters, auch unter Beachtung verfassungsrechtlicher Gesichtspunkte, bewerten und abwägen. Da also eine allgemein verbindliche Betrachtung ausscheidet, ist beim Thema Eigenbedarfskündigung stets die Beratung eines fachkundigen Rechtsanwaltes erforderlich.

Interessant ist der Hinweis der BGH zu folgender Konstellation:
Möchte der Vermieter die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachgehen (sog. Mischnutzung), liegt eine größere Nähe zum Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vor, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen will. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ