

# Wohnraumkündigung wegen Berufs- oder Geschäftsbedarf als Eigenbedarfskündigung ist nicht so einfach

Immer wieder geht es um die Frage, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter zum Zwecke der Eigennutzung zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken möglich ist. Mit dieser Frage hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) in einem aktuellen Urteil vom 29. März 2017 befasst.

Der beklagte Mieter wollte seine 27 m<sup>2</sup> große Zweizimmerwohnung in Berlin, in der er immerhin schon seit dem 1. Juli 1977 wohnte, nicht aufgeben.

Die Klägerin hatte die Wohnung im Jahr 2008 durch Zuschlag im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben und war damit als Vermieterin in den Mietvertrag eingetreten. Der Ehemann der Klägerin betreibt nach Darstellung der Klägerin im ersten Geschoss des Vorderhauses des Anwesens, in dem sich die vom Beklagten genutzte Wohnung befindet, ein Beratungsunternehmen. Die Klägerin kündigte nun dem Mieter der Wohnung das Mietverhältnis mit der Begründung, ihr Ehemann benötige die Räume zur Erweiterung

seines seit 14 Jahren ausgeübten Gewerbes. Die räumliche Kapazität sei ausgeschöpft. Die 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.

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 typischerweise als Grund für eine Eigenbedarfskündigung anzuerkennen. Die Gerichte müssen vielmehr im konkreten Einzelfall feststellen, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht (BGH Urteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16).

Warum ist das neu? Der Gesetzgeber hat typisierte Regelatbestände geschaffen, um die Eigenbedarfskündigung zu regeln. So ist in § 573 Abs. 2 BGB für die praktisch bedeutendsten Fallgruppen vorgegeben, unter welchen Umständen der Wunsch des Vermieters, die Wohnung nutzen zu können, 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 nicht erfüllt. Ebenso wenig stellt die Eigennutzung der vermieteten Wohnräume zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken eine wirtschaftliche Verwertung dar.

Man muss also die Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB anwenden. Diese verlangt aber immer 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.

Woran sich die Interessenbewertung und -abwägung zu orientieren hat, lässt sich nun wieder aus den Regelatbeständen des § 573 Abs. 2 BGB ableiten. 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. Dem – von nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen getragenen – wirtschaftlichen Verwertungsinteresse eines Ver-

## Herausforderungen



### DR. MANFRED ERNST

Notar a. D.  
Rechtsanwalt

### LUTZ FRANKE

Notar  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für  
Versicherungsrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

### STEFANIE BRESSEL

Rechtsanwältin, Mediatorin  
Fachanwältin für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Arbeitsrecht

### INGEBORG MODEL

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Verkehrsrecht

## KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel  
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE | MEDIATORIN

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0  
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de

# Wohnungs-Mietvertrag

mieters, 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. Das Interesse des Vermieters, die Wohnung zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken selbst zu nutzen, sieht der BGH von der Interessenlage her irgendwo zwischen diesen Fallkonstellationen. Auch insoweit verbietet sich zwar eine Festlegung allgemein verbindlicher Grundsätze, anhand bestimmter Fallgruppen könne man aber grobe Leitlinien bilden. Und die sehen so aus:

Möchte der Vermieter die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken nutzen, sondern dort auch überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachgehen (sog. Mischnutzung), besteht eine größere Nähe zum Eigenbedarf, da der Vermieter in solchen Fällen in der Wohnung wenigstens auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen will. Laut BGH wird es in solchen Fällen der Mischnutzung regelmäßig ausreichen, dass dem Vermieter ein **beachtenswerter Nachteil** entstünde, wenn er die Wohnung nicht nutzen kann - was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen basierenden Lebens- und Berufsplanung des Vermieters häufig der Fall


sein dürfte. Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll.

Anders sind Fälle zu bewerten, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen möchte. Das liegt dann schon näher an der Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Berücksichtigt man, dass der Mieter nur 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 (also nicht nur mit einem beachtenswerten Nachteil verbunden sein). Denken muss man an Situationen, in denen die geschäftliche Tätigkeit ohne die Räume der Mietwohnung 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 an diesen Leitlinien konnte der BGH für den konkreten Fall aus Berlin übrigens kein berechtigtes Interesse der

Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses erkennen, denn wegen der beabsichtigten Nutzung ausschließlich für gewerbliche Zwecke ihres Ehemannes hätte die Klägerin drohende 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 per-

sönlicher Lebensmittelpunkt des Beklagten – angewiesen wären. Im digitalen Zeitalter dürfte das auch kaum begründbar sein.

Ich gebe zu: Obwohl ich schon seit 12 Jahren Fachanwältin für Mietrecht bin, fällt es mir auf Anhieb schwer, den Unterschied zwischen einem beachtenswerten Nachteil und einem Nachteil von einigem Gewicht zu erklären. Im konkreten Einzelfall wird es auf eine saubere Begründung ankommen. 

Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs (PM 43/17 vom 29.03.2017)

Aufbereitet von Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Bremerhaven  
Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Mediatorin

## Aufmerksamkeit erzielen ...



Steigern Sie mit unseren Druckerzeugnissen erfolgreich Ihre Bekanntheit oder informieren Sie über neue Produkte oder Leistungen. Wir passen Ihre Werbemaßnahme Ihren Bedürfnissen und Ihrem Budget an.

- Falzflyer, Flyer, Handzettel
- Mailings inklusive Postversand
- Broschüren, Preislisten, Kataloge
- Kalender
- Geschäftsdrucksachen (Briefbogen, Visitenkarten)
- Logo-Gestaltung, Corporate Design
- Webseiten



**Druckhaus Wüst**  
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0  
Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de