

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB

- 1. 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).**

BGH, Versäumnisurteil vom 26. September 2012 - VIII ZR 330/11

AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 08.12.2010 - 212 C 72/10 -

LG Berlin, Entscheidung vom 08.11.2011 - 65 S 475/10 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. September 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 8. November 2011 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten sind seit dem Jahr 2002 Mieter der streitgegenständlichen Wohnung in B. . Der Kläger trat durch Erwerb des Hausgrundstücks in den Mietvertrag ein.

Mit Schreiben vom 2. November 2009 kündigte der Kläger das Mietverhältnis zum 30. April 2010 wegen Eigenbedarfs für seine Ehefrau, die beabsichtige, ihre Anwaltskanzlei nach B. in die Wohnung der Beklagten zu verlegen. Die Beklagten widersprachen der Kündigung und machen Härtegründe geltend.

Das Amtsgericht hat die Räumungsklage des Klägers abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Beklagten in der mündlichen Revisionsverhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten waren. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis der Beklagten, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. BGH, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 81 f.).

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Der Kläger habe gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Räumung der von ihnen innegehaltenen Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB. Das Mietverhältnis der Parteien sei durch die Kündigung vom 2. November 2009 nicht beendet worden. Die Voraussetzungen von § 573 Abs. 2 Nr. 2, § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB seien nicht gegeben.

Der Anwendungsbereich des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sei schon deshalb nicht eröffnet, weil der vom Kläger geltend gemachte Bedarf nicht auf die wenigstens teilweise Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken, sondern auf die ausschließliche Nutzung zu beruflichen Zwecken gerichtet sei. Auch eine entsprechende Anwendung der Vorschrift komme mangels Regelungslücke nicht in Betracht.

Zwar könne sich die Wirksamkeit einer Kündigung des Vermieters wegen der beabsichtigten Nutzung der Wohnung zu beruflichen Zwecken naher Angehöriger aus § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben. Die Kündigung habe hier jedoch keinen Erfolg, weil der Kläger ein das Bestandsinteresse der Beklagten als Mieter überwiegendes berechtigtes Interesse des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht hinreichend dargelegt habe.

Zugunsten des Klägers könne als zutreffend unterstellt werden, dass der (Haupt-)Wohnsitz des Klägers und seiner Ehefrau nach B. (in das streitgegenständliche Haus) verlegt werde und seine Ehefrau beabsichtige, ihre Anwaltstätigkeit in B. auszuüben. Diese Gründe seien auch durchaus nachvollziehbar und vernünftig. Gleichwohl ergebe sich daraus kein Nutzungsinteresse von so hinreichendem Gewicht, dass es geeignet sei, den Beklagten gegenüber den Verlust der Wohnung und damit des Lebensmittelpunkts einer dreiköpfigen Familie zu rechtfertigen.

II.

Die Beurteilung des Berufungsgerichts hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Wirksamkeit der Kündigung vom 2. November 2009 nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat der Kläger ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Beendigung des Mietverhältnisses über die von den Beklagten gemietete Wohnung dargelegt.

1. Die Beantwortung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gegeben ist, erfordert eine umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalls. Sie obliegt in erster Linie dem Tatrichter und kann vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüft werden, ob sie auf einer rechtsfehlerfrei gewonnenen Tatsachengrundlage beruht, alle maßgeblichen Gesichtspunkte berücksichtigt worden sind und der Tatrichter den zutreffenden rechtlichen Maßstab angewandt hat (Senatsurteile vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, WuM 2012, 388 Rn. 10; vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06, NJW-RR 2007, 1460 Rn. 11 und VIII ZR 113/06, WuM 2007, 459 Rn. 11). Der Prüfung anhand dieses Maßstabs halten die Ausführungen des Berufungsgerichts indes nicht stand.

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses setzt zum einen voraus, dass der Vermieter vernünftige Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung hat, die den Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen lassen (vgl. Senatsurteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06, aaO Rn. 12). Zum anderen ist zu beachten, dass der Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Kündigungsgründen gleichgewichtig ist, da sonst der Schutzzweck des Gesetzes vereitelt würde (vgl. BVerfGE 84, 366, 371 f.

zu § 564a BGB aF; Senatsurteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, aaO Rn. 13 mwN; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2011, § 573 Rn. 176). Für die Frage, ob ein Interesse als berechtigt nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen ist, kommt es daher auch darauf an, ob es ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe (Senatsurteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, aaO).

2. Beides ist hier der Fall. Nach dem vom Berufungsgericht als wahr unterstellten Vortrag des Klägers, den das Revisionsgericht seiner Beurteilung zugrunde zu legen hat, beabsichtigt der Kläger, der mit seiner Ehefrau eine andere Wohnung desselben Hauses bewohnt, die von den Beklagten innegehaltene Wohnung seiner Ehefrau zur Ausübung ihrer Tätigkeit als Rechtsanwältin zu überlassen. Wie das Berufungsgericht insoweit zutreffend beurteilt hat, ist dieser Nutzungswunsch nachvollziehbar und vernünftig. Das vom Kläger geltend gemachte Interesse ist auch den in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten gesetzlichen Kündigungsgründen gleichwertig.

a) Zwar wird in Rechtsprechung und Schrifttum teilweise die Ansicht vertreten, dass ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung nicht vorliege, wenn die zu kündigende Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden solle (AG Hamburg, WuM 2007, 710; Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 95; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 573 BGB Rn. 54). Aus dem Umkehrschluss aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, wonach der Vermieter die Räume "als Wohnung benötigen" müsse, folge, dass der Gesetzgeber einen derartigen Bedarf des Vermieters ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken gerade nicht anerkennen wolle. Dies könne nicht durch einen Rückgriff auf den Auffangtatbestand des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB umgangen werden.

b) Dem ist jedoch nicht zu folgen. Wie der Senat bereits entschieden hat, ist, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung überwiegend für eigene gewerbliche Zwecke und nur teilweise für eigene Wohnzwecke nutzen will, dass hierdurch begründete Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Grund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) nicht geringer zu bewerten als der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gesetzlich geregelte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken (Senatsbeschluss vom 5. Oktober 2005 - VIII ZR 127/05, NZM 2005, 943).

An dieser Wertung ändert sich nichts dadurch, dass der Vermieter die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder wie hier für die berufliche Tätigkeit eines Familienangehörigen nutzen will. Denn auch insofern ist ein dem Kündigungsgrund des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB "artverwandtes" Interesse vorhanden (vgl. Senatsurteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, aaO Rn. 14). Dies gilt umso mehr, wenn sich wie hier nach dem Vortrag des Klägers zu unterstellen ist die selbst genutzte Wohnung des Vermieters und die an die Mieter vermietete Wohnung in demselben Haus befinden. Die Entscheidung des Vermieters, ob die berufliche Tätigkeit innerhalb seiner Wohnung oder in einer von seiner Wohnung getrennten, in demselben Haus gelegenen anderen Wohnung ausgeübt werden soll, ist zu respektieren, sofern der Nutzungswunsch nachvollziehbar und vernünftig begründet ist.

III.

Hiernach kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 2 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht zu den für die Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung maßgeblichen Umständen keine Feststellungen getroffen hat. Zudem hat das Berufungsgericht verkannt, dass die Interessen des Mieters nicht im Rahmen der Wirksamkeit der Kündigung gegen die Interessen des Vermieters abzuwägen sind; vielmehr sind die Belange des Mieters, wenn ein Erlangungsinteresse des Vermieters besteht, im Rahmen der Prüfung des Widerspruchs des Mieters gegen die Kündigung zu berücksichtigen (§§ 574, 574a BGB - sogenannte Sozialklausel). Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball Dr. Frellesen Dr. Hessel

Dr. Achilles Dr. Schneider