



Die Eigenbedarfskündigung wegen beruflicher Nutzung

**Rechts-
anwälte
und
Kanzleien
stellen
sich vor**

Ein Vermieter kann einen Wohnraummietvertrag nur dann ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Wegen der sozialen Bedeutung der Wohnung für den Mieter als Lebensmittelpunkt ist ein gewichtiges Interesse notwendig. Allerdings dürfen die Anforderungen auch nicht überspannt werden, um das Recht des Eigentümers über seine Wohnung nach seinen Vorstellungen zu verfügen nicht zu stark einzuschränken.

Das für eine Kündigung erforderliche berechtigte Interesse ist gesetzlich nicht klar definiert. In § 573 Abs. 2 BGB sind jedoch beispielhaft drei Konstellationen aufgeführt, in denen von dem Vorliegen eines berechtigten Interesses ausgegangen werden kann. Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, einen Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB; kurzum, wenn der Vermieter Eigenbedarf geltend macht.

Da die in § 573 Abs. 2 BGB genannten Fälle des berechtigten Interesses nicht abschließend sind, kommen weitere Gründe in Betracht. Insoweit dient § 573 Abs. 1 BGB als sogenannter „Auffangtatbestand“, denn hierunter werden solche Kündigungsgründe gefasst, die ein berech-

tigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses darstellen, aber nicht schon in dem Katalog des § 573 Abs. 2 BGB enthalten sind. Diese weiteren Kündigungsgründe müssen jedoch denen des § 573 Abs. 2 BGB gleichwertig sein und erfordern eine sorgfältige Abwägung. Das bedeutet, dass eine Eigenbedarfskündigung, die nicht schon unter § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gefasst werden kann, weil die vermieteten Räume nicht - oder nicht haupt-



Christina Lüken
Rechtsanwältin

sächlich - zu Wohnungszwecken, sondern für die berufliche Tätigkeit benötigt werden, von dem Auffangtatbestand des § 573 Abs. 1 BGB umfasst sein kann. Eine derartige Kündigung ist aber nur dann zulässig, wenn ein berechtigtes, den Kündigungsgründen des § 573 Abs. 2 BGB gleichwertiges Interesse vorliegt.

Die rechtliche Bewertung einer solchen Kündigung hat sich im Laufe der Zeit geändert und ist

zunehmend vermieterefreundlich geworden. Nach der früheren Rechtslage war wesentliche Voraussetzung einer Eigenbedarfskündigung, dass der Vermieter beabsichtigte, die betreffende Wohnung zu Wohnzwecken zu nutzen. Zwar war ihm eine untergeordnete Nutzung zu anderen Zwecken - beispielsweise in Form eines Arbeitszimmers - durchaus gestattet, wesentlicher Grund für die Kündigung musste jedoch der Wunsch sein, die Räume zu Wohnzwecken zu nutzen.

Sodann entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass schon der Wunsch des Vermieters, seine Wohnung nur teilweise für eigene Wohnzwecke, überwiegend jedoch für eigene berufliche Zwecke zu nutzen, eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt (BGH, Urteil vom 5.10.2005 – VIII ZR 127/05). Das hierdurch begründete Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1 BGB sei aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit nicht geringer zu bewerten als der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gesetzlich geregelte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken.

Kürzlich hat der BGH nun entschieden, dass eine Eigenbedarfskündigung auch dann zulässig ist, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit nutzen will (BGH,

Urteil vom 26.9.2012 – VIII ZR 330/11).

Der Kläger dieses Gerichtsverfahrens, der mit seiner Ehefrau eine weitere Wohnung desselben Hauses bewohnte, beabsichtigte, die von den Beklagten angemietete Wohnung seiner Ehefrau zur Ausübung ihrer Tätigkeit als Rechtsanwältin zu überlassen.

Der BGH befand, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse i.S.v. § 573 Abs. 1 BGB an der Beendigung des Mietverhältnisses dargelegt habe. Der Vermieter habe vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung angeführt, die den Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen ließen. Darüber hinaus sei das von dem Kläger geltend gemachte Interesse in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründen gleichwertig.

Nach dem BGH gilt in einem so gelagerten Fall dieselbe Wertung wie in der Konstellation, in der die Wohnung überwiegend für berufliche

Zwecke und nur teilweise für Wohnzwecke benötigt wird. Auch wenn die Räume ausschließlich für berufliche Zwecke benötigt werden, sei aufgrund der hier betroffenen Berufsfreiheit ein dem Kündigungsgrund des Eigenbedarfs des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vergleichbares Interesse vorhanden. Dies gelte umso mehr, wenn sich die selbst genutzte Wohnung des Vermieters und die vermietete Wohnung in dem selben Haus befänden. 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, sei zu respektieren, sofern der Nutzungswunsch nachvollziehbar und vernünftig begründet sei.

Nach dieser neuen Rechtsprechung werden die Interessen des Vermieters somit weiter in den Vordergrund gerückt und das Recht zur Eigenbedarfskündigung deutlich gestärkt.

K a h l e r t
P a d b e r g

Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notare