

Die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB und die Wechselwirkung zu den Regelbeispielen des § 573 Abs. 2 BGB

25. Mietgerichtstag – Arbeitskreis Block I
17./18. März 2023

I. Einführung

§ 573 BGB Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1.

der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,

I. Einführung

2.

der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder

3.

der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf

I. Einführung

berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

I. Einführung

- bei Inkrafttreten des BGB am 1.1.1900 keine Kündigungsschutzbestimmungen zu Gunsten des Mieters
- von 1917 bis 1923 Erlass verschiedener Rechtsverordnungen und Gesetze zur Kontrolle
 - des Wohnungsmarktes durch staatliche Bewirtschaftung des Wohnraums,
 - der Mieten durch Beschränkung von Mieterhöhungen,
 - der Auflösung von Mietverhältnissen
- Mieterschutzgesetz 1942: Beendigung eines Mietverhältnisses nur durch Aufhebungsklage bei Vorliegen bestimmter Auflösungsgründe; Vermieterkündigung ausgeschlossen

I. Einführung

- Ende 1965: Aufhebung des Mieterschutzgesetzes; ordentliche Kündigung jederzeit möglich; Widerspruchsmöglichkeit des Mieters bei besonderen Härtegründen (§ 556 a BGB a.F. = § 574 BGB)
- 1971: I. Wohnraumkündigungsschutzgesetz: Kündigung abhängig von bestimmten Kündigungsgründen, die den Auflösungsgründen nach dem Mieterschutzgesetz entsprachen
- 1974: Aufnahme dieser zunächst befristeten Regelung durch das II. WKSchG unbefristet und inhaltsgleich als § 564 b in das BGB
- 2001: Geringfügig sprachlich veränderte Übernahme durch das Mietrechtsreformgesetz in § 573 BGB

II. BVerfG

- Beschl. v. 08.01.1985 - 1 BvR 792/83, bestätigt durch Urt. v. 14.02.1989 - 1 BvR 308, 336, 356/88: Abhängigkeit der ordentlichen Vermieterkündigung eines Wohnraummietverhältnisses vom Vorliegen eines berechtigten Interesses („bI“) in § 564 b BGB a.F. kein Verstoß gegen Art. 14 GG; hieran sind auch die Fachgerichte gebunden
- Beschl. v. 03.10.1989 - 1 BvR 558/89: Gesetzgeber hat sich nicht auf die Festlegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „bI“ beschränkt; er hat in Abs. 2 für die praktisch bedeutsamsten Fallgruppen selbst geregelt, unter welchen Umständen der Erlangungswunsch des Eigentümers Vorrang vor dem

II. BVerfG

Beharrungsinteresse des Mieters hat, und damit zugleich bestimmt, welches Gewicht den divergierenden Belangen jeweils zukommen soll

- Eigenbedarf: Ernsthafter Entschluss des Vermieters genügt; als Eigentümer kommt dem Vermieterinteresse stärkere Durchsetzungsfähigkeit zu; lediglich Überprüfung auf Vernünftigkeit und Nachvollziehbarkeit
- Verbesserung des wirtschaftlichen Ergebnisses/ wirtschaftliche Verwertung: Ernsthafter Entschluss allein genügt nicht; zusätzlich erhebliche, mit der Fortdauer des Mietverhältnisses verbundene wirtschaftliche Nachteile für den Vermieter erforderlich

II. BVerfG

- Gerichte dürfen diese Vorgaben nicht durch eigene Abwägungsergebnisse ersetzen; der Inhalt des Eigentums wird ausschließlich vom Gesetzgeber bestimmt
- Urt. v. 14.02.1989 - 1 BvR 308, 336, 356/88:
Eigenbedarf ist nicht unbeschränkt überprüfbar; vernünftige und nachvollziehbare Gründe genügen; Missbrauchskontrolle hat zu erfolgen
 - willentliche Herbeiführung des Bedarfsgrundes schadet nicht
 - ebensowenig eine freiwerdende oder freigewordene Alternativwohnung, wenn der Eigennutzungswunsch vernünftig und nachvollziehbar ist

II. BVerfG

- „weit überhöhter Wohnbedarf“ auch nur unter Missbrauchsgesichtspunkten überprüfbar
 - Ebenfalls ist zu prüfen: Kann die gekündigte Wohnung den Nutzungswunsch des Vermieters überhaupt erfüllen?
 - All dies darf allerdings nicht dazu führen, dass dem Eigentümer der Eigennutzungswunsch "ausgeredet" wird, die Vorstellung des Gerichts also verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Eigentümers tritt.
- Beschl. v. 03.10.1989 - 1 BvR 558/89:
Eigennutzungsbefugnis des Eigentümers wurde durch die Vermietung nicht bis zur Vertragsauflösung durch den Mieter aufgegeben

II. BVerfG

- Beschl. v. 03.10.1989 - 1 BvR 558/89: Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG schützt auch die Disposition des Eigentümers, schon vor dem Auftreten von Eigenbedarf seine Immobilie nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen, sondern gewerblich zu nutzen und so die finanzielle Grundlage für seine eigenverantwortliche Lebensgestaltung zu schaffen (vgl. auch BVerfG, Beschl. v. 07.12.1977 - 1 BvR 734/77); ein Festhalten hieran bei Auftreten des Eigenbedarfs haben die Gerichte zu akzeptieren und dürfen sich nicht in den Entscheidungsprozess des Vermieters hineinbegeben (abweichende Meinung von 3 Richtern)

II. BVerfG

- Beschl. v. 26.05.1993 - 1 BvR 208/93: Mieter kommt durch den berechtigten (Mit-)Besitz als eigentumsähnliches Recht unter den Schutz des Art. 14 GG; sein Grundrecht wird durch § 573 BGB konkretisiert => gleichberechtigte Interessenabwägung (vgl. ausführlich hierzu nur Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus, § 573 Rn. 58 ff., 154 jew. m.w.N.)

III. Die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB

- kein Umkehrschluss aus § 573 Abs. 2 BGB: Bei fast allen, dort nicht genannten typisierten Regeltatbeständen sehr wohl Rückgriff auf die Generalklausel des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 19)
- Ausschluss des Rückgriffs auf Abs. 1 hat der Gesetzgeber abschließend geregelt in § 573 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 Nr. 3 a.E. BGB (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 19)
- Aufzählung in § 573 Abs. 2 BGB nicht abschließend, sondern beispielhaft („insbesondere“); allerdings müssen andere, unter die Generalklausel fallende

III. Die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB

Interessen ein ähnliches Gewicht aufweisen, wie die in Abs. 2 aufgeführten Gründe (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 20)

- andere Gründe führen aber nicht von vornherein zu einem typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresse an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses; vielmehr bedarf es einer einzelfallbezogenen Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange unter umfassender Würdigung der Umstände des Einzelfalls, also keine verallgemeinerungsfähige Betrachtung möglich (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 24, 15)

III. Die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB

- angesichts der Gleichgewichtigkeit der Kündigungsgründe kommt es allein darauf an, ob das geltend gemachte Vermieterinteresse ebenso schwer wiegt, wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 24)
- in § 573 Abs. 2 BGB hat der Gesetzgeber selbst geregelt, unter welchen Umständen der Erlangungswunsch des Vermieters Vorrang vor dem Bestandsinteresse des Mieters hat; bei § 573 Abs. 1 S. 1 BGB ist es dagegen Aufgabe der Gerichte, festzustellen, ob ein berechtigtes Interesse des

III. Die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB

Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 14)

- Vermieterinteressen haben in diese umfassende Interessenabwägung vollständig einzufließen, auf Seiten des Mieters lediglich die unabhängig von seiner konkreten Situation bestehenden Belange, die Wohnung zu behalten und die Kosten und Unzuträglichkeiten eines Wohnungswechsels zu vermeiden; die individuelle Situation des Mieters ist erst im Falle seines Widerspruchs nach der Sozialklausel gem. § 574 BGB abzuwägen (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 49)

III. Die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB

- bei der Bestimmung des berechtigten Interesses ist der Schutz sowohl des Vermieters als auch des Mieters aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zu beachten, der auf Vermieterseite nicht nur den Wunsch, die eigene Wohnung zu privaten Zwecken zu nutzen, sondern auch die Absicht umfasst, sie für eine wirtschaftliche Betätigung zu verwenden (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 25 ff. unter Verweis auf BVerfG, a.a.O.)
- demgegenüber kommt der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG), der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und dem Grundrecht auf Schutz von Ehe

III. Die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB

und Familie (Art. 6 Abs. 1 GG) regelmäßig keine selbständige Bedeutung zu (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 30 ff.; insoweit Aufgabe BGH, 05.10.2004 – VIII ZR 127/05; 26.09.2012 – VIII ZR 330/11, Rn. 16)

IV. Verhältnis zu § 573 Abs. 2, insbes. Nr. 2 und 3 BGB

- erster Anhalt für die im vorstehenden Sinn erforderliche Interessenbewertung und -abwägung im Rahmen des § 573 Abs. 1 BGB geben die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB als grobe Leitlinien anhand bestimmter Fallgruppen (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 38)
- bei größerer Nähe zum Eigenbedarf: es reicht regelmäßig aus, dass dem Vermieter andernfalls ein beachtenswerter Nachteil entstünde, was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen beruhenden Vermieterplanung in der Regel der Fall

IV. Verhältnis zu § 573 Abs. 2, insbes. Nr. 2 und 3 BGB

sein dürfte (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 45 f.)

- bei größerer Nähe zur Verwertungskündigung, also einer Verdrängung des Mieters allein aus geschäftlich motivierten Gründen: der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses muss für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, etwa dann, wenn er seine geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel fortführen kann oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung gerade dieser Mietwohnung erfordert, z.B. gesundheitliche

IV. Verhältnis zu § 573 Abs. 2, insbes. Nr. 2 und 3 BGB

Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 47 f.)

- allerdings müssen diese erheblichen Nachteile diejenigen des Mieters wegen des Verlusts der Wohnung nicht übersteigen und dürfen nicht auf die Fälle andernfalls drohenden Existenzverlusts reduziert oder so restriktiv gehandhabt werden, dass die Verwertung wirtschaftlich sinnlos erscheint (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 40 unter Bezugnahme auf BVerfG, a.a.O.)
- im Folgenden Einzelfälle eines bI des Vermieters im Rahmen des § 573 Abs. 1 BGB:

V. Betriebsbedarf

- Wohnraum wird für Betriebsangehörige benötigt = besondere Form der Eigenbedarfskündigung, so dass die dortigen Erwägungen (vernünftige und nachvollziehbare Gründe, s.o.) entsprechend gelten (Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus, § 573 Rn. 190)
- gilt auch bei einer bisher nicht zweckgebundenen Wohnung, die jetzt in eine Werkwohnung umgewandelt werden soll: sog. „unechte Werkwohnung“; die Wohnung muss für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung sein (BGH, 29.03.2017, VIII ZR 44/16, Rn. 33); Verbesserung der Chancen auf dem Arbeitsmarkt oder Überlassung an

V. Betriebsbedarf

Arbeitnehmer mit konkretem Wohnbedarf genügen nicht (Rechtsentscheid des OLG Stuttgart, NJW-RR 1991, 1294)

- Tätigkeit, die eine besondere Nähe zu dem konkreten Objekt erfordert (z.B. Hausmeister) kann genügen (vgl. die Rechtsprechungsnachweise bei Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus, § 573 Rn. 194).
- BGH, 23.02.2021 – VIII ZR 213/20:

Nebenberufliche Tätigkeit als Pfarrhaushälter mit Pfortendienst, Entgegennahme von Telefonaten und Botengängen genügt nicht, da zwingende Notwendigkeit einer Unterbringung in der Nähe des Pfarrhauses nicht dargetan

V. Betriebsbedarf

➤ BGH, 11.11.2020 – VIII ZR 191/18:

Eine Vertragsbestimmung, die die Beendigung eines Mietvertrags an die Beendigung eines (unbefristeten) Arbeits- oder Dienstverhältnisses knüpft, stellt eine auflösende Bedingung dar. Macht der Mieter deutlich, nicht ausziehen zu wollen und somit die Bedingung nicht gegen sich gelten zu lassen, wird das Mietverhältnis zwischen den Parteien unverändert fortgesetzt (§ 572 Abs. 2 BGB).

➤ Lösung stattdessen über §§ 576, 576a und b BGB:

VI. Exkurs 1: Werkwohnungen

§ 576 BGB Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen

(1) Ist Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet, so kann der Vermieter nach Beendigung des Dienstverhältnisses abweichend von § 573c Abs. 1 Satz 2 mit folgenden Fristen kündigen:

1.

bei Wohnraum, der dem Mieter weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird;

VI. Exkurs 1: Werkwohnungen

2.

spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf dieses Monats, wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum erfordert hat, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, und der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

VI. Exkurs 1: Werkwohnungen

§ 576a BGB Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen

(1) Bei der Anwendung der §§ 574 bis 574c auf Werkmietwohnungen sind auch die Belange des Dienstberechtigten zu berücksichtigen.

(2) Die §§ 574 bis 574c gelten nicht, wenn

1.

der Vermieter nach § 576 Abs. 1 Nr. 2 gekündigt hat;

2.

der Mieter das Dienstverhältnis gelöst hat, ohne dass ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlass dazu gegeben war, oder der Mieter durch sein Verhalten dem Dienstberechtigten gesetzlich

VI. Exkurs 1: Werkwohnungen

begründeten Anlass zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben hat.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 576b BGB Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen

(1) Ist Wohnraum im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen, so gelten für die Beendigung des Rechtsverhältnisses hinsichtlich des Wohnraums die Vorschriften über Mietverhältnisse entsprechend, wenn der zur Dienstleistung Verpflichtete den Wohnraum überwiegend mit

VI. Exkurs 1: Werkwohnungen

Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in dem Wohnraum mit seiner Familie oder Personen lebt, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Kündigungsvoraussetzungen:

- Arbeitsverhältnis ist beendet oder Beendigung steht kurz bevor
- Vermieter hat die Absicht, die Wohnung einem anderen (auch künftigen) Arbeitnehmer zu überlassen
- hierfür liegen vernünftige und nachvollziehbare Gründe vor

VII. Exkurs 2: Gewerbliche Weitervermietung

§ 565 BGB Gewerbliche Weitervermietung

(1) Soll der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten, so tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter erneut einen Mietvertrag zur gewerblichen Weitervermietung ab, so tritt der Mieter anstelle der bisherigen Vertragspartei in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit dem Dritten ein.

(2) Die §§ 566a bis 566e gelten entsprechend.

(3) Eine zum Nachteil des Dritten abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

VII. Exkurs 2: Gewerbliche Weitervermietung

BGH, Urt. v. 20.01.2016 – VIII ZR 311/14:

Eine gewerbliche Weitervermietung im Sinne des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass der Zwischenmieter - nach dem Zweck des mit dem Eigentümer abgeschlossenen Vertrages - die Weitervermietung zu Wohnzwecken mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausüben soll (Bestätigung und Fortführung des Senatsurt. v. 03.07.1996 - VIII ZR 278/95).

VII. Exkurs 2: Gewerbliche Weitervermietung

Hieran fehlt es, wenn der Eigentümer mit einer Mieter-Selbsthilfegenossenschaft einen Mietvertrag abschließt, der die Weitervermietung des Wohnraums an deren Mitglieder zu einer besonders günstigen Miete vorsieht. Bei einem derartigen Handeln des Zwischenmieters im Interesse der Endmieter kommt eine analoge Anwendung der Vorschrift schon deshalb nicht in Betracht, weil es an einer der gewerblichen Weitervermietung vergleichbaren Interessenlage der Beteiligten fehlt.

VII. Exkurs 2: Gewerbliche Weitervermietung

BGH, Urt. v. 17.01.2018 – VIII ZR 241/16:

Eine gewerbliche Weitervermietung, die eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete und mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit voraussetzt, liegt auch dann vor, wenn der Zwischenvermieter die von ihm angemieteten Wohnungen an die Arbeitnehmer seines Gewerbebetriebes weitervermieten will, um diese an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren

VII. Exkurs 2: Gewerbliche Weitervermietung

Arbeitnehmern keine Werkswohnungen anbieten können; eine Gewinnerzielungsabsicht aus der Vermietung selbst ist nicht erforderlich (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urt. v. 20.01.2016 - VIII ZR 311/14 - Rn. 22).

Damit überholt OLG Frankfurt/Main, Urt. v. 23.09.2016 - 2 U 19/16.

VIII. Berufs-/Gewerbe- oder sonstiger geschäftlicher Bedarf

- Nutzung der Mietsache zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken = gleichrangiger Kündigungstatbestand wie Eigenbedarf und wirtschaftliche Verwertung; umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls im Wege einer Interessenabwägung (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16; 26.09.2012 – VIII ZR 330/11; 05.10.2005 – VIII ZR 127/05)
- Selbstnutzung zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken liegt zwischen diesen typisierten Regeltatbeständen (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 41)

VIII. Berufs-/Gewerbe- oder sonstiger geschäftlicher Bedarf

Eigennutzung und nicht die Realisierung des den vermieteten Räumen innewohnenden Werts hat einen größeren personalen Bezug, der aber hinter dem des Eigenbedarfs zurückbleibt (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 42)

- Wohnnutzung und untergeordnete geschäftliche Mitnutzung fällt ohnehin unter § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 44)
- überwiegende Nutzung für eigene berufliche Zwecke (Architekturbüro) und untergeordnete Nutzung für eigene Wohnzwecke ist nicht geringer zu bewerten als der gesetzlich geregelte Eigenbedarf (BGH, 05.10.2005 – VIII ZR 127/05)

VIII. Berufs-/Gewerbe- oder sonstiger geschäftlicher Bedarf

- überwiegende (frei-)berufliche oder gewerbliche Tätigkeit neben untergeordneter Wohnnutzung muss die Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung erfüllen (vernünftige und nachvollziehbare Gründe) und zusätzlich andernfalls für den Vermieter zu einem beachtens- bzw. aner kennenswerten Nachteil führen (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 44 f.)
- gleiches gilt bei gemischter Nutzung und untergeordneten Wohnzwecken durch Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters; aber keine Ausdehnung der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten privilegierten Dritten (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 46)

VIII. Berufs-/Gewerbe- oder sonstiger geschäftlicher Bedarf

- bI i.S.v. § 573 Abs. 1 BGB ist den in § 573 Abs. 2 BGB aufgeführten Kündigungsgründen gleichwertig, wenn die gekündigte Wohnung ausschließlich als Anwaltskanzlei für die Ehefrau des Vermieters genutzt werden soll, der in demselben Haus auch wohnt (BGH, 26.09.2012 – VIII ZR 330/11)
- Kündigung zur Einrichtung eines weiteren Arbeitsplatzes samt Archiv für die Firma des Ehemannes der Vermieterin, die im I. OG des Vorderhauses „aus allen Nähten platzt“:

VIII. Berufs-/Gewerbe- oder sonstiger geschäftlicher Bedarf

- ausschließliche Nutzung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken weist größere Nähe zur Verwertungskündigung auf mit der Folge, dass der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter eine Nachteil von einigem Gewicht darstellen muss, ohne die Nachteile im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zu erreichen; z.B. wenn die anderweitige Anmietung von Geschäftsräumen nicht rentabel ist oder besondere Umstände für die Nähe von Wohnung und Arbeitsplatz sprechen, wie etwa

VIII. Berufs-/Gewerbe- oder sonstiger geschäftlicher Bedarf

Krankheit, Betreuung von Kindern oder Pflege von Angehörigen (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 47 f.)

- im konkreten Fall kein Nachteil von einigem Gewicht, da Ehemann der Vermieterin nicht gerade auf die gekündigten Räume (wenn auch nicht unbedingt dringend) angewiesen (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 53)
- Differenzierung des BGH zwischen überwiegender und vollständiger geschäftlicher Nutzung nicht nachvollziehbar: in beiden Fällen liegt ein einheitliches Gewerberaummietverhältnis vor (BGH, 09.07.2014 – VIII ZR 376/13)

IX. Abrisskündigung

- BGH, 24.03.2004 – VIII ZR 188/03:
 - ersatzloser Abriss ist keine wirtschaftliche Verwertung
 - berechtigtes Interesse gemäß § 573 Abs. 1 S. 1 BGB liegt vor bei einem elfgeschossigen Plattenbau mit insgesamt 142 Wohneinheiten und nur noch einer einzigen vermieteten Wohnung bei jährlichen Unterhaltungskosten in Höhe von über 70.000 € (Leerstand darf aber nicht vom Vermieter zu vertreten sein)
- BGH, 16.12.2020 – VIII ZR 70/19:
 - ersatzloser Abriss eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB

IX. Abrisskündigung

–kein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 S. 1 BGB: Abriss des Seitenflügels aus wirtschaftlichen und statischen Gründen, in dem sich das Bad der Mietwohnung befindet, die selbst im Hauptgebäude liegt; Nettomiete monatlich 60 €; Vermieter muss einen überschaubaren Betrag nur einmalig aufbringen, wodurch sich auch noch der Wert des Grundstücks erhöht

X. Exkurs 3: Verwertungskündigung

- BGH, Urteile v. 28.01.2009 - VIII ZR 7/08, VIII ZR 7/08 und VIII ZR 9/08:
 - Kündigung von Mietverhältnissen zur wirtschaftlichen Verwertung eines Grundstücks durch Abbruch eines sanierungsbedürftigen Wohngebäudes und Errichtung einer neuen Wohnanlage
 - wirtschaftliche Verwertung ist angemessen, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen getragen wird (hier: sinnvolle Komplettsanierung unter Fortbestand der Mietverhältnisse nicht möglich; Teilsanierung lediglich unter Duldung der Mieter nicht vernünftig; alles durch Gutachten belegt; alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen lagen vor).

X. Exkurs 3: Verwertungskündigung

- Der schon bei Grundstückserwerb wegen Unrentabilität beabsichtigte Abriss und Neubau schadet nicht.

➤ BGH, Urt. v. 09.02.2011 – VIII ZR 155/10:

Eine wirtschaftliche Verwertung ist angemessen, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen getragen wird (hier: schlechter aktueller Bauzustand; entspricht nicht heutigen Wohnvorstellungen; sinnvolle Sanierung unter Fortbestand der Mietverhältnisse nicht möglich).

X. Exkurs 3: Verwertungskündigung

Dabei reicht es zur Begründung der Kündigung aus, wenn der Vermieter angibt, warum er die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant. Eine (aktuelle) Wirtschaftlichkeitsberechnung muss dem Kündigungsschreiben weder beigelegt noch in Bezug genommen sein.

➤ BGH, Urt. v. 08.06.2011 – VIII ZR 226/09:

Auch bei einem vermieteten Einfamilienhaus bleibt es dabei, dass bei der Prüfung einer Verwertungskündigung im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB je nach den Umständen des Einzelfalls unter

X. Exkurs 3: Verwertungskündigung

Beachtung verfassungsrechtlicher Vorgaben zwischen dem Verwertungsinteresse des Eigentümers und dem Bestandsinteresse des Mieters abgewogen werden muss.

- BGH, Beschl. v. 13.09.2011 – VIII ZR 84/11:
 - Ob die Verhinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks für den Vermieter mit erheblichen Nachteilen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB verbunden ist, hängt von den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab und entzieht sich einer allgemeinen Betrachtung (vgl. Senatsurt. v. 28.01.2009 -

X. Exkurs 3: Verwertungskündigung

VIII ZR 8/08, Rn. 15; v. 09.02.2011 - VIII ZR 155/10, Rn. 19; jeweils mwN).

- Die Beantwortung der im Streitfall aufgeworfenen Rechtsfrage hängt weitgehend von der dem Tatrichter übertragenen Würdigung der betreffenden Einzelfallumstände ab. Den rechtlichen Rahmen für die nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorzunehmende Abwägung zwischen dem Bestandsinteresse des Mieters und dem Verwertungsinteresse des Vermieters hat der Senat in seinen Entscheidungen v. 28.01.2009 (VIII ZR 8/08, aaO Rn. 14 ff.), v. 09.02.2011 (VIII ZR 155/10, aaO) und v. 08.06.2011 (VIII ZR 226/09, Rn. 11 f.) abgesteckt.

X. Exkurs 3: Verwertungskündigung

➤ BGH, Urt. v. 27.09.2017 - VIII ZR 243/16:

Eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB bedarf nicht nur vernünftiger und nachvollziehbarer Gründe für eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des betreffenden Grundstücks, sondern muss zusätzlich die weitere, hohe Voraussetzung erfüllen, dass dem Eigentümer selbst (und nicht etwa einer persönlich oder wirtschaftlich verbundenen „Schwester-gesellschaft“) durch den Fortbestand des Mietverhältnisses andernfalls ein erheblicher Nachteil entstehen würde.

XI. Öffentliches Interesse

- gekündigte Wohnung muss zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben benötigt werden (Rechtsentscheid des BayObLG, NJW 1981, 580, orientiert am sog. Fiskusprivileg des § 32 MSchG; insbesondere zur Unterbringung von Obdachlosen, Aussiedlern und Asylbewerbern, aber auch von Behörden, Botschaften etc.: vgl. die Nachweise bei Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus, § 573 Rn. 204 ff.; MüKo/Häublein, § 573 Rn. 60)
- das öffentliche Interesse muss allerdings ein solches Gewicht haben, dass es das allgemeine Interesse des Mieters am Fortbestand des Mietverhältnisses überwiegt (Rechtsentscheid des OLG Frankfurt, NJW 1981, 1277)

XI. Öffentliches Interesse

- ein gewichtiges öffentliches Interesse genügt (BGH, 09.05.2012 – VIII ZR 238/11, Rn. 13), die öffentlich-rechtliche Körperschaft muss nicht zur Erfüllung der entsprechenden öffentlich-rechtlichen Aufgaben „verpflichtet“ sein (so aber LG Kiel, WuM 1992, 129)

XII. Sonstige Kündigungsgründe gem. § 573 Abs. 1 BGB

- ein vom Vermieter verfolgtes „gemeinnütziges, vornehmlich karitatives Nutzungsinteresse“ kann eine Kündigung gemäß § 573 Abs. 1 BGB rechtfertigen (BGH, 10.05.2017 – VIII ZR 292/15, Rn. 42); es liegt zwischen den Tatbeständen der Eigenbedarfs- und der Verwertungskündigung (BGH, 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, Rn. 15, 25, 45)
- ohne Kenntnis des Vermieters zum Zeitpunkt der Wohnungsüberlassung fehlbelegte Sozialwohnung bei entsprechendem Verlangen der Behörde gegenüber dem Vermieter, nicht dem Mieter (LG Berlin GE 1994, 1059)
- nicht verschuldete Überbelegung (Rechtsentscheid des OLG Hamm v. 06.10.1982 – NJW 1983, 48)

XII. Sonstige Kündigungsgründe gem. § 573 Abs. 1 BGB

- Unterbelegung bei einer Genossenschaftswohnung (Rechtsentscheid des OLG Stuttgart v. 11.06.1991 – ZMR 1991, 297; str.)
- Kündigung einer Genossenschaftswohnung, wenn die Mitgliedschaft des Mieters durch freiwilligen Austritt oder Ausschluss geendet hat und die Wohnung für die Versorgung eines anderen Mitglieds benötigt wird; Wartelisten genügen (BGH, 10.09.2003 - VIII ZR 22/03)
- Kündigung Untermietverhältnis: Kündigung des Hauptmietverhältnisses genügt i.d.R. nicht (BGH, 28.02.1996 - XII ZR 123/93); anders, wenn der Eigentümer mit Erfolg Eigenbedarf geltend machen könnte; dann

XI. Sonstige Kündigungsgründe gem. § 573 Abs. 1 BGB

handle der Untermieter rechtsmissbräuchlich
(Rechtsentscheid des OLG Stuttgart vom 07.05.1993 – WuM 1993,
386) – beachte seit dem 01.09.1993 § 565 BGB (s.o.)

- BGH, Beschl. v. 03.08.2021 - VIII ZR 329/19:
 - Mangels eines konkreten Rückkehrwillens des Untervermieters begründet allein die Gefahr, einer auf § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gestützten Kündigung des Hauptmietverhältnisses ausgesetzt zu sein, kein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Untermietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB).

XI. Sonstige Kündigungsgründe gem. § 573 Abs. 1 BGB

- Das allgemeine Interesse des (Unter-)Vermieters an einem (vorsorglichen) Erhalt der seit Jahrzehnten von ihm nicht genutzten Wohnung für einen möglicherweise in Zukunft entstehenden Nutzungsbedarf hat nicht das für eine Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche Gewicht.
- Kündigung zur Erlangung von sonst wegfallenden Steuervorteilen (Rechtsentscheid des BayObLG, 17.10.1983 – WuM 1984, 15; abzulehnen: Manthe, NJW 1985, 416)

XI. Sonstige Kündigungsgründe gem. § 573 Abs. 1 BGB

- Kündigung eines geschäftsunfähigen Mieters bei erheblichen Störungen (LG Kaiserslautern, WuM 1983, 263; LG Dresden WuM 1994, 377, dort auch zum Zugang der Kündigung Geschäftsunfähigen gegenüber; AG Freiburg, WuM 1993, 125; AG Hamburg, WuM 1989, 628)

Geschafft!

So erreichen Sie mich

RA Thomas Hannemann
Hannemann, Eckl & Moersch PartGmbB
Rechtsanwälte - Steuerberater
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe

Tel: 0721- 9 21 31-0

Fax: 0721- 9 21 31-41

Internet: Rechts-undSteuerkanzlei.de

E-Mail: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de