

Kündigung eines Mischmietverhältnisses – Teil 2: Eigenbedarf (nur) an den Wohnräumen rechtfertigt die Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB

BGH, Urteil vom 1. Juli 2015 – VIII ZR 14/15¹

Vor einem Jahr hatte sich der VIII. Senat des BGH nach längerer Zeit erstmals wieder mit der Frage zu befassen, nach welchen Kriterien ein sog. Mischmietverhältnis, also ein Mietverhältnis über ein sowohl zu Wohnzwecken als auch zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken genutztes Objekt, rechtlich einzuordnen ist. In dem Grundsatzurteil vom 9. Juli 2014² hat er zunächst an seiner bisherigen Rechtsprechung festgehalten, dass ein solches Mietverhältnis stets *einheitlich* rechtlich einzuordnen ist, also *entweder* als Wohnraum- oder als Gewerberaummietverhältnis. Neu war aber die Aussage, dass sich diese rechtliche Einordnung nach dem *Schwerpunkt des vereinbarten Nutzungszwecks* richtet, und dass es – anders als nach der bisherigen Rechtsprechung³ – nicht darauf ankommt, ob der Mieter aus der in dem Mietobjekt ausgeübten beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit seinen Lebensunterhalt bestreitet. Des Weiteren hat der Senat ausgeführt, dass *im Zweifel*, also dann, wenn sich nach dem Inhalt des Mietvertrages und anderen Indizien ein Schwerpunkt des Mietverhältnisses nicht eindeutig feststellen lässt, im Interesse des Mieterschutzes *Wohnraummietrecht* anzuwenden ist⁴ – eine für die Praxis sehr wichtige Klarstellung.

Diese neue Rechtsprechung hat nun in dem Urteil des BGH vom 1. Juli 2015 eine interessante Fortsetzung erfahren.

Der Fall:

Es ging um ein ehemals landwirtschaftliches Anwesen, bestehend aus einem geräumigen Bauernhaus mit Nebenräumen. Die Mieter nutzten das Wohnhaus und die weiteren Nutzflächen, wie im Mietvertrag vereinbart, teils zu Wohnzwecken und teils gewerblich für ein Ladengeschäft zur Raumausstattung. Im April 2012 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs mit der Begründung, er wolle seiner 28-jährigen Tochter und seiner Enkelin, die beide noch in seinem Haushalt lebten, eine eigene Wohnung zur Verfügung stellen. Das Amtsgericht hatte die Räumungsklage abgewiesen, das Landgericht hatte ihr stattgegeben. Der BGH hat das Berufungsurteil bestätigt.

Die Entscheidung:

Ausgangspunkt der Erwägungen des BGH ist der Grundsatz, dass Eigenbedarf i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu bejahen ist, wenn der Wunsch des Vermieters, die Wohnung (selbst zu

¹ Grundeigentum 2015, 1021 = MDR 2015, 936 (Stand 5. September 2015)

² VIII ZR 376/13, BGHZ 202, 39 = WuM 2014, 539 = NZM 2014, 626 = Grundeigentum 2014, 1129 = DWW 2014, 254 = NJW 2014, 2864 = ZMR 2014, 871; hier bereits besprochen.

³ Urteil vom 16. April 1986 – VIII ZR 60/85, Grundeigentum 1986, 687 = ZMR 1986, 278 = NJW-RR 1986, 877 = WuM 1986, 274

⁴ Urteil vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 376/13 aaO, RNr. 30 ff, 39.

nutzen oder) einem Angehörigen zur Verfügung zu stellen, *auf vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen* beruht. An dieser Stelle nimmt der Senat Bezug auf sein Urteil vom 4. März 2015⁵, in welchem er Eigenbedarf für einen Fall bejaht hat, in dem der Vermieter die (immerhin rd. 130 m² große) Wohnung seinem damals 22 Jahre alten Sohn – Student der Elektrotechnik – überlassen wollte. Hier lagen allerdings insofern besondere Umstände vor, als der Sohn bislang noch in der elterlichen Wohnung lebte und dort keinen geeigneten Raum für seine studienbedingten praktischen Arbeiten hatte und er überdies einen langjährigen Freund in die Wohnung aufnehmen wollte.

Dass der BGH nach diesem „großzügigen“ Maßstab auch in dem neuen Fall die Absicht des Vermieters, die Wohnung seiner Tochter und ihrem Kind zur Begründung eines eigenen Hausstandes zur Verfügung zu stellen, als Grund für die Eigenbedarfskündigung anerkannt hat, ist konsequent und – für sich genommen – unproblematisch. Fraglich war allerdings, ob etwas anderes deshalb gelten musste, weil die Tochter für sich und ihr Kind nur die Wohnräume nutzen wollte, nicht jedoch die von den bisherigen Mietern gewerblich genutzten Räume des Anwesens. Das verneint der BGH.

Zwar kann ein *Mischmietverhältnis*, wie es hier vorgelegen hat, *nur einheitlich gekündigt* werden; für den ähnlich gelagerten Sachverhalt der Kündigung einer Garagenmiete hat der BGH diesen Grundsatz bereits in einem – hier in Bezug genommenen – Urteil vom 12. Oktober 2011⁶ ausgesprochen, dort allerdings ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Garage verneint. Ist ein Mischmietverhältnis nach dem Schwerpunkt der vereinbarten Nutzung rechtlich einheitlich als Wohnraummiete einzuordnen, so besagt dies allerdings nicht, dass ein nach § 573 Abs. 1 BGB erforderliches berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses, insbesondere ein Eigenbedarf i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, sich auch auf die gewerblich genutzten Räumlichkeiten beziehen muss.⁷ Die Begründung ist kurz und bündig, aber überzeugend: *Der mit § 573 BGB auf den Wohnraummieter zugeschnittene Schutz schließt eine gewerbliche Nutzung der Mietsache nicht ein*; für die Kündigung eines Mietverhältnisses über gewerblich oder geschäftlich genutzte Räume bedarf es – anders als bei der Wohnraummiete – gerade keines besonderen berechtigten Interesses, sie ist mangels einer entgegenstehenden Vereinbarung jederzeit möglich.

Diese klare Aussage untermauert der BGH mit einer naheliegenden weiteren Erwägung: Müsste sich der Eigenbedarf des Vermieters auch auf „untergeordnete“ gewerblich genutzte Räume erstrecken, so würde dies dazu führen, dass ein Vermieter, der berechtigterweise

⁵ VIII ZR 166/14, Grundeigentum 2015, 585 = DWW 2015, 133 = WuM 2015, 304 = NJW 2015, 1590 = NZM 2015, 378; zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehen. Das Urteil ist hier bereits besprochen worden.

⁶ VIII ZR 251/10, WuM 2012, 14 = NJW 2012, 224 = Grundeigentum 2012, 58 = NZM 2012, 78 = ZMR 2012, 176. Das Urteil ist hier bereits besprochen worden.

⁷ aaO RNr. 11

Eigenbedarf an zu Wohnzwecken vermieteten Räumen geltend machen könnte, in vielen Fällen dennoch scheitern müsste, weil bzw. wenn er oder die vorgesehene privilegierte Person keine Möglichkeit einer sinnvollen Nutzung der gewerblich genutzten Räume hat und deshalb keinen entsprechenden (eigenen) Nutzungsbedarf geltend machen kann. Eine Er-streckung des hohen „Schutzniveaus“ der Wohnraummiete auf die „gewerblichen“ Teile des einheitlichen Mischmietverhältnisses ist weder geboten noch gerechtfertigt.⁸

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

1) Das Urteil überzeugt im Ergebnis und in der Begründung. Bei der Lektüre vermisst man zwar den Hinweis auf die grundlegende Entscheidung vom Juli 2014 und die dortige *Änderung der Rechtsprechung zu den Kriterien für die rechtliche Einordnung eines Mischmietverhältnisses*; eine solche Bezugnahme hätte hier nahegelegen, weil die Mieter offenbar aus dem Gewinn des von ihnen in dem gemieteten Anwesen betriebenen Ladengeschäftes ihren Lebensunterhalt bestritten – was nach der früheren Rechtsprechung für die Einordnung als Gewerberaummiete ausreichend gewesen wäre. Daran hält der VIII. Senat jedoch, wie erwähnt, nicht mehr fest, sondern stellt nun zu Recht auf den Schwerpunkt der vereinbarten Nutzung der Mietsache ab, und das war hier die Wohnnutzung.

Den Erwägungen des BGH könnte man als weiteres Argument noch hinzufügen, dass die Ausdehnung des Eigenbedarfs auch auf den „gewerblichen“ Teil des Mischmietverhältnisses eine sachlich nicht zu rechtfertigende *Einschränkung des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums des Vermieters* zur Folge hätte. Die hohen Hürden für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter und die damit verbundene Beschränkung seines Eigentums sind nach der st. Rspr. des BVerfG und des BGH gerechtfertigt im Hinblick auf den hohen *grundrechtsähnlichen Schutz der Wohnung als Mittelpunkt des privaten Lebensbereichs des Individuums*. Einen vergleichbaren Schutz kennt die Gewerberaummiete nicht. Die erhöhten rechtlichen „Hindernisse“ für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses – der Eigenbedarf – dürfen deshalb nicht auf den im Rahmen eines Mischmietverhältnisses gewerblich genutzten Bereich der Mietsache ausgedehnt werden.

2) Für die Praxis empfiehlt es sich nach diesem neuen Urteil, noch mehr als bisher beim Abschluss eines Mietvertrages, der die gemischte Nutzung des Mietobjekts zum Gegenstand hat, *zu überlegen, ob nicht der Abschluss getrennter Mietverträge* sinnvoll ist, soweit die baulichen und sonstigen Gegebenheiten eine räumliche Trennung der Nutzungsarten zulassen. So scheint es im vorliegenden Fall nicht ausgeschlossen, dass die Mieter auch nach dem Umzug in eine andere Wohnung ihr Ladengeschäft an dem bisherigen Ort hätten sinnvoll weiterbetreiben können.

⁸ aaO RNr. 12 a.E.