

## **Wichtig: Neue Leitlinien für die Kündigung wegen Berufs- oder Geschäftsbedarf (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB) – BGH präzisiert seine Rechtsprechung**

BGH, Urteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16<sup>1</sup>

Am 29. März 2017 – in engem sachlichem Zusammenhang mit dem Parallel-Urteil vom selben Tag (Betriebsbedarf/Hausmeister)<sup>2</sup> – hat der BGH eine weitere Grundsatzentscheidung verkündet, die die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen eines sog. Berufs- oder Geschäftsbedarfs betrifft und mit der der BGH seine bisherige recht großzügige Rechtsprechung aufgibt. Dabei ging es um folgenden Sachverhalt:

### Der Fall:

Der Ehemann der Vermieterin betreibt in Berlin im ersten Obergeschoss des Gebäudes, in dem sich die verfahrensgegenständliche Mietwohnung – eine 27 m<sup>2</sup> große Zweizimmerwohnung – befindet, ein Beratungsunternehmen. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, ihr Ehemann benötige die Wohnung zur Erweiterung seines Gewerbes, da die Kapazität der angemieteten Räume im Obergeschoss ausgeschöpft sei. Die auch als Beratungsräume genutzten Büroräume des Beratungsunternehmens seien „überfrachtet“ mit raumhohen, überfüllten Aktenregalen; ihr Ehemann wolle deshalb in der Mietwohnung einen weiteren Arbeitsplatz „samt Archiv“ eingerichtet werden; dafür wolle sie ihm die Wohnung zur Verfügung stellen. Der Mieter hat der Kündigung widersprochen und Härtegründe geltend gemacht; überdies hat er eingewandt, die beabsichtigte gewerbliche Nutzung stelle eine Zweckentfremdung von Wohnraum dar.

Die Vorinstanzen haben die Kündigung *im Grundsatz* für begründet gehalten, weil der geltend gemachte Bedarf für die berufliche Tätigkeit des Ehemannes der Vermieterin ein mit dem Eigenbedarf i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gleichwertiges Interesse darstelle; nur im Hinblick auf die Berliner Zweckentfremdungsverordnung haben sie die Räumungsklage abgewiesen. Der BGH hat die vom Berufungsgericht zugelassene Revision zurückgewiesen, die Abweisung der Räumungsklage allerdings mit einer gänzlich anderen, sehr grundsätzlichen Argumentation begründet.

### Die Entscheidung:

#### 1) *Keine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2, 3 BGB)*

Ein Eigenbedarf i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB scheidet schon begrifflich aus, weil die Vermieterin die Wohnung nicht zu Wohnzwecken benötigt. Auch der Tatbestand einer Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist nicht erfüllt. Im Schrifttum wird zwar vereinzelt die Meinung vertreten, die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses sei unter dem

---

<sup>1</sup> Grundeigentum 2017, 653 (Stand 3. Juli 2017)

<sup>2</sup> VIII ZR 44/16, Grundeigentum 2017, 658 (Stand 3.7.2017)

Gesichtspunkt der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung „des Grundstücks“ schon dann gerechtfertigt, wenn der Vermieter die Wohnung zu besseren „Konditionen“ an Gewerbetreibende, Freiberufler oder an eine Behörde vermieten könnte. Ob diese Auffassung zutrifft, lässt der BGH offen, weil es der Vermieterin *nicht um eigene wirtschaftliche Interessen*, sondern allein darum geht, ihrem Ehemann für dessen Unternehmen weitere Räumlichkeiten zur Aktenlagerung und für die Einrichtung eines weiteren Arbeitsplatzes zur Verfügung zu stellen; schon aus diesem Grund scheidet hier eine Verwertungskündigung aus. Damit erübrigt sich auch die *Frage, ob eine solche wirtschaftliche Verwertung „angemessen“* (i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) wäre *oder ob die Vermieterin* durch den „Verzicht“ ihres Ehemannes auf die Nutzung der Wohnung für seine gewerblichen Zwecke *einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil erleiden würde*.<sup>3</sup>

Anmerkung/Hinweis: An dieser Stelle sind eine Anmerkung und – wegen des engen rechtlichen Zusammenhangs – ein *Hinweis auf die Urteilsgründe an anderer Stelle* veranlasst: Wenn der Senat hier (RNr. 12) eine Verwertungskündigung von vornherein mit der Begründung ausschließt, es gehe bei der beabsichtigten gewerblichen Nutzung der vermieteten Wohnung *nicht um eigene wirtschaftliche Interessen* der Vermieterin, stellt sich für den Leser sofort die *Frage, ob es nicht im Hinblick auf die eheliche Lebensgemeinschaft geboten wäre, die wirtschaftlichen Interessen des Ehemannes wie eigene Interessen der Vermieterin zuzurechnen*. Auf diese Frage geht der Senat später – u.a. bei der Erörterung der sog. Mischnutzung, also der Nutzung der Wohnung sowohl zu Wohnzwecken als auch zu freiberuflichen/gewerblichen Zwecken – ein und beantwortet sie dort im Rahmen der Prüfung der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB kurz gesagt dahin, dass nur ein wirtschaftlicher Nachteil „von einigem Gewicht“, auch auf der Seite des Ehegatten, ausnahmsweise die Kündigung des Wohnraummietverhältnisses rechtfertigen kann.<sup>4</sup>

2) *Zur Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB: Berufs- oder Geschäftsbedarf als berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses?*

Mit einer geradezu wissenschaftliche Gründlichkeit und Tiefe prüft der Senat sodann (auf 20 Seiten) die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein berufliches oder geschäftliches Interesse des Vermieters oder – wie hier – einer diesem nahestehenden Person die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses rechtfertigt. Anlass für diese ausführliche Erörterung ist die Annahme der Vorinstanzen, der Bedarf an einer vermieteten Wohnung ausschließlich für eine berufliche Tätigkeit begründe nach der Rechtsprechung des BGH „ohne Weiteres“ ein berechtigtes Interesse i.S.d. 573 Abs. 1 Satz 1 BGB, das den in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründen gleichstehe. Dabei verkennt der Senat, wie es auch in der mündlichen Verhandlung angeklungen ist, nicht, dass diese Annahme

---

<sup>3</sup> RNr. 12

<sup>4</sup> RNr. 46 ff; näher dazu unten S. 5 unter c) aa)

möglicherweise durch einige unglückliche Formulierungen vom Senat selbst gefördert worden ist. Dieses Missverständnis versucht der Senat nun mit sehr grundsätzlichen und vielfach bis ins Detail differenzierenden Ausführungen aufzuklären und die zutreffende Auslegung der Generalklausel des 573 Abs. 1 Satz 1 BGB zu präzisieren.

a) *Grundsätzliches zur Anwendung der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB; Klarstellung einer missverständlichen Aussage in einem Urteil vom 26. September 2012*

aa) *Der wesentliche Unterschied zwischen der Generalklausel des Abs. 1 und den speziellen Tatbeständen des Abs. 2*

Anders als bei den konkreten gesetzlichen „Vorgaben“ für die Annahme eines berechtigten Interesses des Vermieters in den speziellen Tatbeständen des § 573 Abs. 2 BGB ist es bei der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB *Aufgabe des Richters, unter umfassender Würdigung der Umstände des Einzelfalls* zu klären, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters anzuerkennen ist; eine „verallgemeinerungsfähige“ Betrachtung verbietet sich angesichts der Vielgestaltigkeit der relevanten Geschehensabläufe und der Belange der Vertragsparteien.

bb) *Eine Klarstellung zu dem missverständlichen Urteil vom 26. September 2012 (Anwaltskanzlei-Fall)*

Damit nimmt der Senat Bezug auf sein Urteil vom 26. September 2012<sup>5</sup>, auf das sich die Vorinstanzen gestützt haben und dem sie entnommen haben, ein Nutzungsbedarf für (frei-) berufliche oder gewerbliche Zwecke sei den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Kündigungsgründen generell gleichzusetzen. In der Tat lesen sich die dortigen Ausführungen sehr grundsätzlich und verallgemeinerungsfähig, zumal auch der amtliche Leitsatz<sup>6</sup> bei unbefangener Lektüre insoweit keine Zweifel lässt. Nun relativiert der Senat jene Aussagen mit dem Hinweis, sie seien „der Sache nach ausschließlich auf die konkret zu beurteilende Fallgestaltung bezogen.“<sup>7</sup>

cc) *Der neue Grundsatz: Keine allgemeine Regel für die Kündigung wegen eines (frei-) beruflichen oder gewerblichen Bedarfs; kein Umkehrschluss aus § 573 Abs. 2 BGB*

Nachdem der Senat zunächst das auf dem Urteil vom 26. September 2012 beruhende „Missverständnis“ beseitigt hat, stellt er im nächsten Schritt ebenso klar, dass dem Regelatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – Eigenbedarf für Wohnzwecke – *nicht im Wege des*

<sup>5</sup> VIII ZR 330/11, WuM 2012, 684 = Grundeigentum 2012, 16 1631 = NJW 2013, 225 = NZM 2013, 22 = ZMR 2013, 107

<sup>6</sup> „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...“

<sup>7</sup> RNr. 17

*Umkehrschluss* zu entnehmen ist, der Gesetzgeber habe etwa damit zum Ausdruck gebracht, ein (frei-)beruflicher oder gewerblicher Bedarf sei generell als Kündigungsgrund ausgeschlossen und erlaube deshalb auch keinen Rückgriff auf die Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB. Mit dem Ausschluss einer beabsichtigten Mieterhöhung oder einer Veräußerung der Wohnung nach der Begründung von Wohnungseigentum habe der Gesetzgeber in § 573 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Nr. 3, 2. Halbs. BGB zum Ausdruck gebracht, welchen speziellen Interessen des Vermieters er die Anerkennung versagen wollte; *die beabsichtigte berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnung ist davon nicht betroffen*.<sup>8</sup> Im Gegenteil: Das Wort „*insbesondere*“ am Beginn des Absatzes 2 mit seinen dort aufgezählten Regelatbeständen für die Annahme eines „berechtigten Interesses“ hat der Gesetzgeber unmissverständlich klargestellt, dass es sich hierbei um typisierte Fälle eines anzuerkennenden Interesses des Vermieters handelt, andere denkbare Interessenlagen aber – mit Ausnahme der genannten Ausschlussgründe – nicht generell ausgeschlossen sein sollen.<sup>9</sup> Diese am Wortlaut der Bestimmung orientierte Auslegung wird bestätigt durch die Begründung des Mietrechtsreformgesetzes von 2001.<sup>10</sup>

b) Die *Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB und die maßgebenden Umstände des Einzelfalls*

Andererseits – auch das stellt der Senat in diesem Zusammenhang noch einmal unmissverständlich klar – ist es *nicht zulässig*, für bestimmte, in § 573 Abs. 2 BGB nicht aufgezählte Fallgruppen von vornherein ein berechtigtes Kündigungsinteresse des Vermieters zu bejahen. *Entscheidend sind stets die Umstände des Einzelfalls; dabei kommt es darauf an, ob das geltend gemachte Interesse des Vermieters ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB aufgezählten Kündigungsgründe*; erforderlich ist dabei eine Abwägung der beiderseitigen, nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts grundrechtlich geschützten Interessen (Art. 14 Abs. 1 GG).<sup>11</sup>

Diese allgemeine Aussage konkretisiert der Senat mit dem Hinweis, dass auf der Seite des Vermieters die *Eigentumsgarantie* auch die Absicht umfasst, die Wohnung für eine (frei-)berufliche oder gewerbliche Tätigkeit zu nutzen.<sup>12</sup> Damit stellt sich die weitere Frage, ob und inwieweit bei der Interessenabwägung auch die Grundrechte aus Artt. 12 Abs. 1 und 2 Abs. 1 GG als Ausgestaltung der beruflichen und wirtschaftliche Betätigungsfreiheit ins Gewicht fallen. Letzteres hat der Senat – bezogen auf Art. 12 Abs. 1 GG – u.a. in dem bereits erwähnten Urteil vom 26. September 2012 angenommen; diese Auffassung gibt er nun ausdrücklich auf.<sup>13</sup>

---

<sup>8</sup> RNr. 19

<sup>9</sup> RNr. 20

<sup>10</sup> RNr. 21 ff

<sup>11</sup> RNr. 23 ff

<sup>12</sup> RNr. 26 ff unter Bezugnahme auf die Rspr. des BVerfG

<sup>13</sup> aaO RNr. 32

Auf der Seite des Mieters, dessen Besitzrecht das BVerfG als Eigentum i.S.d. Art. 14 Abs. 1 GG anerkannt hat, fällt die elementare Bedeutung der Wohnung als Mittelpunkt seiner privaten Existenz sowie der Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit in Gewicht.<sup>14</sup>

*c) Rechtliche und qualitative Einordnung der Nutzung einer (vermieteten) Wohnung zu (frei-) beruflichen oder gewerblichen Zwecken*

Die Absicht des Vermieters, eine (vermietete) Wohnung zu (frei-) beruflichen oder gewerblichen Zwecken zu nutzen, ist *nach ihrer Interessenlage zwischen den Regeltatbeständen des Eigenbedarfs* (zu Wohnzwecken) (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) *und der wirtschaftlichen Verwertung* (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) *einzuordnen*. Sie stellt aber, wie der BGH in diesem Zusammenhang anmerkt, entgegen einer im Schrifttum teilweise vertretenen Auffassung keine Verwertung i.S.d. letztgenannten Bestimmung dar; denn es geht dabei nicht um die Ertragskraft der Mieträume oder des Grundstücks, sondern um die Ermöglichung einer beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit unter Einsatz der Sache.<sup>15</sup>

*aa) „Mischnutzung“, ihre Nähe zum Eigenbedarf und die Konsequenzen für die Abwägung*

Ob die Nutzung der Wohnung näher bei der Eigenbedarfskündigung oder bei der Verwertungskündigung einzuordnen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab; damit entscheidet sich auch, *welches Gewicht der konkreten Nutzungsabsicht im Rahmen der gebotenen Abwägung mit den Belangen des Mieters beizumessen ist*. Insbesondere bei der sog. *Mischnutzung*, also der Nutzung sowohl zu Wohnzwecken als auch – überwiegend – für eine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit, ist die größere Nähe zum Tatbestand des Eigenbedarfs i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB „mit Händen zu greifen“. Deshalb ist die Kündigung in einem solchen Fall *schon dann begründet, wenn dem Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses ein beachtenswerter Nachteil entstehen würde* (und nicht erst dann, wenn ein gewichtiger Nachteil droht) – was bei einer auf *nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen* beruhenden Lebens- und Berufsplanung des Vermieters häufig der Fall sein dürfte.<sup>16</sup> Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung *durch den Ehegatten* des Vermieters erfolgen soll, was der BGH einerseits mit der Nähe dieser Fallkonstellation zum Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und der dortigen Privilegierung naher Angehöriger und andererseits der Verpflichtung der Ehegatten zur gegenseitigen Unterstützung, auch bei der Wahl und Ausübung einer Erwerbstätigkeit, begründet.<sup>17</sup>

<sup>14</sup> RNr. 34; diesen Schutzgedanken hat der BGH bereits in einer Entscheidung vom 4. Juni 2014 (VIII ZR 289/13, WuM 2014, 495 = Grundeigentum 2014, 1043 = NJW 2014, 2566 = NZM 2014, 635 = ZMR 2014, 963) sehr plastisch und überzeugend dargestellt (Kündigung wegen Tötlichkeit des Mieters nach vorausgegangener Provokation der Vermieterin).

<sup>15</sup> RNr. 41

<sup>16</sup> RNr. 45

<sup>17</sup> RNr. 46

bb) *Nutzung ausschließlich zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken*

Folgerichtig müssen dann, wenn die Wohnung ausschließlich zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken genutzt werden soll, der Fall mithin nach der Interessenlage näher bei der Verwertungskündigung einzuordnen ist, weitere Umstände hinzutreten, um den Interessen des Vermieters Vorzug gegenüber den Belangen des Mieters zu geben. Das bejaht der BGH dann, wenn die drohenden Nachteile des Vermieters „von einigem Gewicht“ sind, und nicht erst, wenn erhebliche Beeinträchtigungen drohen, wie § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB für die Rechtfertigung einer Verwertungskündigung voraussetzt.

Solche Nachteile können etwa dann vorliegen, wenn die beabsichtigte Nutzung der Wohnung für die Berufsausübung aus nachvollziehbaren wirtschaftlichen (z.B. Rentabilitätsaspekte) oder persönlichen Gründen (z.B. räumliche Nähe zu betreuungsbedürftigen Angehörigen) geboten erscheint.

d) *Interessenabwägung mit den Belangen des Mieters; Berücksichtigung von Härtegründen*

Eine weitere, in dieser Form neue Klarstellung nimmt der BGH am Schluss seiner grundsätzlichen Leitlinien vor: Danach sind die *besonderen Belange* des Mieters (individuelle Härte, § 574 BGB) nicht bereits bei der Abwägung im Rahmen der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB, sondern erst auf Widerspruch des Mieters zu berücksichtigen. In der ersten „Stufe“, der Abwägung nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB, ist lediglich das *allgemeine Interesse* eines Mieters, die Wohnung und damit den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren und die mit einem Umzug verbundenen, u.U. erheblichen Kosten und sonstigen „Unzuträglichkeiten“ zu vermeiden, zu berücksichtigen. Damit unterscheidet sich seine rechtliche *Situation von derjenigen des Vermieters*, für den *bei der Prüfung des berechtigten Interesses* an der Beendigung des Mietverhältnisses bereits *sämtliche Gesichtspunkte* in die Abwägung nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB einzubeziehen sind.<sup>18</sup>

3) *Das praktische Ergebnis*

Gemessen an diesen Maßstäben ist im vorliegenden Fall *ein berechtigtes Interesse der Vermieterin an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht gegeben*, denn aufgrund der beabsichtigten Nutzung für die Aktenaufbewahrung und einen Arbeitsplatz für die Akteneinsicht, mithin *allein für gewerbliche Zwecke* ihres Ehemannes und der dadurch bedingten *größeren Nähe zur Verwertungskündigung* (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) hätte die Vermieterin andernfalls entstehende Nachteile von einigem Gewicht darlegen müssen. Es ist aber nicht ersichtlich, dass die Vermieterin 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

---

<sup>18</sup> RNr. 49

würde und sie deshalb auf die beabsichtigte Nutzung der Mietwohnung angewiesen wären. Die angeführten Gründe „*rechtfertigen es nicht, den Mieter aus seinem persönlichen Lebensmittelpunkt zu verdrängen.*“

#### Anmerkung:

Das Urteil vom 29. März 2017 ist *für alle Seiten von außerordentlicher Bedeutung und zweifellos eine der wichtigsten Entscheidungen des VIII. Senats aus den letzten 12 Monaten* – was auch dadurch deutlich wird, dass es für die Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehen ist.

Bemerkenswert ist die Entscheidung auch deshalb, weil der Senat die Frage der beabsichtigten Nutzung hätte offen lassen können und – mit den Vorinstanzen – die Kündigung „jedenfalls“ wegen Verstoßes gegen die Berliner ZweckentfremdungsVO für unbegründet hätte halten können. *Dass er stattdessen die Tatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB sowie der Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB eingehend geprüft und hierzu neue „Leitlinien“<sup>19</sup> formuliert hat, zeigt, welches Gewicht er der Abwägung der beiderseitigen Interessen und vor allem dem Schutz des Mieters in derartigen Fällen beimisst.*

#### Zusammenfassung

Die Lektüre der umfangreichen Urteilsgründe mit ihrer Aneinanderreihung von Grundsätzen, Ausnahmen und Rück-Ausnahmen ist nicht immer ganz einfach. Positiv fällt aber vor allem die Klarheit und Deutlichkeit der zentralen Aussagen auf, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

(1) *Das Interesse des Vermieters, eine Wohnung für berufliche oder gewerbliche Zwecke zu nutzen, stellt keine neben den Regeltatbeständen des § 573 Abs. 2 BGB typischerweise anzuerkennende ungeschriebene vierte Kategorie der Kündigungsgründe dar.*

(2) *Die Beantwortung der Frage, ob der Vermieter in einem solchen Fall ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB), entzieht sich einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung; sie erfordert stets eine umfassende Prüfung und Würdigung der Umstände des Einzelfalls. Diese Aufgabe obliegt in erster Linie dem Tatrichter.*

(3) *Bei der im Rahmen der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderlichen Abwägung sind auf der Seite des Vermieters sämtliche relevanten Umstände zu berücksichtigen, auf der Seite des Mieters dagegen lediglich das generell bestehende Interesse, den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren und von den Kosten und sonstigen Unzuträglichkeiten eines Umzugs verschon zu bleiben. Erst wenn danach ein berechtigtes Interesse des Vermieters anzuerkennen ist, sind etwaige individuelle Härtegründe auf der Seite des Mieters*

---

<sup>19</sup> so Leitsatz 6 und RNr. 43 der Urteilsgründe

(§ 574 BGB) (nur) auf Widerspruch gegen die Kündigung in einem weiteren Schritt zu berücksichtigen und gegen das Interesse des Vermieters abzuwägen.

(4) Auch wenn sich allgemein verbindliche Grundsätze für die Einzelfallabwägung verbieten, geben die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenabwägung. Dabei ist die Absicht des Vermieters, die Wohnung für (frei-)berufliche oder gewerbliche Zwecke zu nutzen, nach ihrer Interessenlage zwischen den Tatbeständen des Eigenbedarfs und der wirtschaftlichen Verwertung einzuordnen.

(5) Bei der sog. Mischnutzung (Nutzung sowohl zu Wohnzwecken als auch – überwiegend – zu geschäftlichen Zwecken) durch den Vermieter (oder seinen Ehegatten), die in der Nähe des Eigenbedarfs einzuordnen ist, reicht es für die Annahme eines berechtigten Interesses i.S.d. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB regelmäßig aus, wenn dem Vermieter (oder seinem Ehegatten) bei Fortdauer des Mietverhältnisses ein beachtenswerter Nachteil entstehen würde.

(6) Soll die betreffende Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden, so ist die Kündigung wegen ihrer Nähe zur Verwertungskündigung und der in § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB genannten besonderen Voraussetzung („erhebliche Nachteile“) nur dann begründet, wenn dem Vermieter (oder seinem Ehegatten) beim Fortbestand des Mietverhältnisses Nachteile von einigem Gewicht entstehen würden, etwa weil die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder weil besondere persönliche Umstände (gesundheitliche Einschränkungen; Betreuung von Angehörigen) die Nutzung der betreffenden Wohnung erfordern.

(7) Ergebnis: Nach diesen Grundsätzen hat der BGH im vorliegenden Fall ein berechtigtes Interesse der Vermieterin an der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB) verneint. Die Kündigung war deshalb von vornherein unbegründet. Auf die vom Mieter geltend gemachten Härtegründe (§ 574 BGB) kommt es nicht mehr an.

#### Auswirkungen für die Praxis

Neu ist vor allem die Abkehr des BGH von der mehr oder weniger „automatischen“ Anerkennung des Berufs-/Geschäftsbedarfs als berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 S. 1 BGB). Davon abgesehen bleibt als grobes Raster nur die Differenzierung Mischnutzung/ausschließlich geschäftliche Nutzung sowie die davon abhängige Prüfung etwaiger Nachteile des Vermieters bei Fortsetzung des Mietverhältnisses. Der entschiedene Fall ist ein anschauliches Beispiel für die danach gebotene Abwägung: Bloße Unbequemlichkeiten oder überschaubare Mehrkosten „*rechtfertigen es nicht, den Mieter aus seinem persönlichen Lebensmittelpunkt zu verdrängen*“ – eine klare Aussage des BGH.