

Kündigung wegen Betriebsbedarf, der dritte Fall – hier: für ein soziales Wohngruppenprojekt

BGH, Urteil vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 292/15¹

Man mag nicht mehr recht an einen Zufall glauben, wenn man die im Abstand von wenigen Wochen ergangene *dritte Grundsatzentscheidung des BGH zur Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses für einen – im weitesten Sinn – gewerblichen Bedarf*, gestützt auf die Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB, liest. Das Urteil vom 10. Mai 2017 knüpft unmittelbar an die hier ebenfalls besprochene Entscheidung vom 29. März 2017 (Kündigung wegen geschäftlichen Raumbedarfs des Ehemannes der Vermieterin)² an und bekräftigt die dort getroffenen Grundsatzaussagen.

Der Fall:

Der Vermieter, ein eingetragener Verein, will die auf seinem Anwesen befindlichen Gebäude – ein Mehrfamilienhaus, eine Scheune und ein Nebengebäude – sanieren und umbauen, um sie sodann einer GmbH, an der er beteiligt ist, für die Durchführung eines öffentlich geförder-ten „Arbeits- und Lebensprojekts“ mit zwei psychosozialen Wohngruppen mit insgesamt 23 Wohnplätzen zu vermieten. Die Baumaßnahmen sollen – ohne eigene finanzielle Beteiligung des Vermieters – von der GmbH über die Vergütungen der zuständigen Kostenträger für die sozialpsychiatrischen Leistungen finanziert werden. Der Vermieter kündigte deshalb im August 2013 zum 30. April 2014 das Mietverhältnis für die von den Mietern genutzte Wohnung in dem Mehrfamilienhaus nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 BGB mit der Begründung, der Investitionszuschuss von 2,1 Mio. € hänge „unabdingbar“ von der Schaffung der Wohnplätze in dem Wohngebäude ab. Im Räumungsprozess wiederholte der Vermieter die Kündigung, und zwar zum 30. September 2015.

Die Mieter halten die Kündigung mangels eines Kündigungsgrundes für unbegründet und haben ihr widersprochen. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat sie abgewiesen, weil der Vermieter „nicht ansatzweise“ dargelegt habe, welche Nachteile ihm, und nicht etwa der GmbH drohten, wenn das Projekt ohne die von den Mietern genutzte Wohnung umgesetzt werde. Mit der Durchführung der Maßnahme ist inzwischen begonnen worden, wobei die drei in der Wohnung der Mieter geplanten Wohnplätze einstweilen ausgeklammert wurden.

Die Entscheidung:

1) *Formell ausreichende Begründung der Kündigung (§ 573 Abs. 3 Satz 1 BGB)*

Für den BGH bestand auch in diesem Fall Anlass, seine Grundsätze für die notwendige – und ausreichende – Begründung einer Kündigung zu wiederholen: Das gesetzliche Begrün-

¹ noch nicht veröffentlicht (Stand 3. Juli 2017)

² VIII ZR 45/16, Grundeigentum 2017, 653 (Stand 3. Juli 2017)

derungserfordernis – die Angabe der Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters in dem Kündigungsschreiben (§ 573 Abs. 3 Satz 1 BGB) – soll *dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition verschaffen* und ihn so in die Lage versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn der Kündigungsgrund so bezeichnet ist, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterscheiden werden kann.

Das – acht Seiten umfassende – Kündigungsschreiben vom August 2013 und dessen Wiederholung in der Räumungsklage werden diesen *formellen Anforderungen* gerecht; es enthält Angaben zu den Einzelheiten des geplanten Projekts, seiner Finanzierung, den Baumaßnahmen, zu den gesellschaftsrechtlichen Beziehungen zwischen dem Vermieter und der GmbH als Trägerin des Projekts sowie zu den konkreten Gründen für die Beendigung des Mietverhältnisses. Die Kündigung ist jedoch *materiell-rechtlich unwirksam*, weil weder der spezielle Tatbestand einer Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) noch ein gleichwertiger Kündigungsgrund i.S.d. Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB erfüllt ist.

2) Keine Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) im konkreten Fall

a) Keine Absicht der wirtschaftlichen Verwertung

Im unmittelbaren Anschluss an die im Urteil vom 29. März 2017 entwickelten „Leitlinien“ zur Kündigung wegen eines „Betriebsbedarfs“ stellt der VIII. Senat zunächst klar, dass es sich nicht um einen Fall der Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB handelt, weil der Vermieter – jedenfalls *nach den bisherigen Feststellungen* – das Grundstück weder veräußern noch etwa durch eine höhere Miete einen wirtschaftlichen Vorteil erreichen will, sondern das Anwesen für einen sozialpolitisch erwünschten Zweck gewerblich nutzen will. Damit scheidet die Absicht einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks als Voraussetzung der Verwertungskündigung aus; das Ziel des Vermieters, durch die Vermietung an die „gemeinnützige“ GmbH und das von ihr geplante Sozialprojekt die Sanierungs- und Umbaukosten nicht selbst aufbringen zu müssen, stellt keine Verwertungsabsicht in diesem Sinne dar.

Der Senat *lässt jedoch ausdrücklich offen, ob* eine wirtschaftliche Verwertung i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB u.U. auch darin liegen kann, dass das Grundstück bzw. die bisher zu Wohnzwecken genutzte Mietwohnung *zu besseren Konditionen an Gewerbetreibende, Freiberufler oder an eine Behörde vermietet* werden soll.³

b) Im Übrigen: Keine Verhinderung einer (etwaigen) wirtschaftlichen Verwertung

Überdies scheidet der Kündigungsgrund des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auch aus tatsächlichen Gründen aus; denn der Vermieter bzw. die GmbH haben mit der Verwirklichung des Wohnheimprojekts bereits begonnen, obwohl die verfahrensgegenständliche Mietwohnung noch

³ RNr. 24 ff

von den Mietern genutzt wird, der Vermieter also durch den Fortbestand des Mietverhältnisses *nicht an der „Verwertung“ des Grundstücks gehindert* ist oder einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil erleidet, wie der Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dies voraussetzt.

Ob dem Vermieter durch das Mietverhältnis ein erheblicher Nachteil entsteht, hängt von dem Ergebnis einer einzelfallbezogenen Abwägung des Bestandsinteresses des Mieters und des Verwertungsinteresses des Eigentümers ab. Die Frage ist hier zu verneinen, weil dem Vermieter keine höheren Mieteinnahmen entgehen und auch nicht die Verwirklichung des Gesamtprojekts in Frage gestellt ist, sondern sich nur die Anzahl der im Wohngebäude realisierbaren Wohngruppenplätze (drei von neun) verringert.⁴

2) Kündigung nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB – Grundsätze

In Betracht kommt danach lediglich eine Kündigung nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB, also wegen eines (sonstigen) berechtigten Interesses des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses. Insoweit stellt der Senat unter Bezugnahme auf seine st. Rechtsprechung bereits einleitend klar, dass der Tatbestand des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB den in Abs. 2 beispielhaft genannten Kündigungsgründen zwar gleichgewichtig ist; dies bedeutet jedoch nicht, dass bestimmte Fallgruppen eines Vermieterbedarfs von vornherein ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses begründen. *Entscheidend ist allein, ob das konkrete geltend gemachte Interesse ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe.*

a) Das Gebot der einzelfallbezogenen Abwägung

Wie bereits im Urteil vom 29. März 2017 mit eingehender Begründung dargelegt, erfordert die Generalklausel die *einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange unter Berücksichtigung des Grundrechts des Eigentums* (Art. 14 Abs. 1 GG), das nach der Rspr. des BVerfG auch das *Besitzrecht des Mieters, auf der Seite des Vermieters allerdings auch dessen Absicht umfasst, die Wohnung für andere Zwecke, insbesondere für eine wirtschaftliche Betätigung zu verwenden.*⁵ Soweit der Mieter persönliche, über den mit einem Umzug generell verbundene Nachteile hinausgehende, also individuelle Härtegründe, geltend macht, sind diese allerdings nicht bereits bei der im Rahmen der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gebotenen Abwägung, sondern erst in einem zweiten Schritt, auf Grund eines Widerspruchs des Mieters nach der Sozialklausel des § 574 BGB zu berücksichtigen.

Den Grundsatz der einzelfallbezogenen Abwägung präzisiert der BGH in diesem Zusammenhang für den konkreten Fall noch dahin, dass *auch ein vom Vermieter verfolgtes gemeinnütziges, vornehmlich ein karitatives Nutzungsinteresse* ein solches Gewicht erreichen

⁴ RNR. 32

⁵ RNR. 37

kann, dass es das Bestandsinteresse des Mieters überwiegt; es ist nicht von vornherein ausgeschlossen; die Ausschlussgründe, insbesondere die Absicht der Mieterhöhung, hat der Gesetzgeber in § 573 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Nr. 3 BGB eindeutig benannt.⁶

b) *Die Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 Nr.2 und 3 BGB als „erster Anhalt“ für die einzel-fallbezogene Abwägung*

Wie der BGH In dem Urteil vom 29. März 2017 des Weiteren ausgesprochen hat – und da-rauf nimmt er in der vorliegenden Entscheidung Bezug –, geben die *typisierten Regeltatbe-stände* des § 573 Abs. 2 BGB „*einen ersten Anhalt*“ für die erforderliche Interessenbewer-tung und -abwägung. Will der Vermieter die betreffende Wohnung sowohl für Wohnzwecke (seiner selbst oder eines Angehörigen) als auch (überwiegend) für berufliche/geschäftliche Zwecke nutzen (sog. *Mischnutzung*), so besteht eine *größere Nähe zum Eigenbedarf* (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) mit der Folge, dass die Kündigung regelmäßig schon dann begründet ist, wenn der Vermieter einen ernsthaften Nutzungswunsch verfolgt⁷ und ihm bei Fortbestand des Mietverhältnisses ein *beachtenswerter Nachteil* entstehen würde.⁸ Im Fall einer beab-sichtigten *ausschließlich geschäftlichen Nutzung* wird ein berechtigtes Interesse des Vermie-ters an der Beendigung des Mietverhältnisses wegen der *größeren Nähe zur Verwertungs-kündigung* und der dort – im Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB – genannten Voraus-setzung eines „erheblichen Nachteils“ nur dann anzuerkennen sein, wenn dem Vermieter ein *Nachteil von einigem Gewicht* droht; als Beispiele hat der BGH in dem Urteil vom 29. März 2017 die drohende Unrentabilität des Geschäftsbetriebs oder die Notwendigkeit der räumli-chen Nähe zur Betreuung von Angehörigen durch den Vermieter genannt.

3) *Einordnung des konkreten Falles und rechtliche Konsequenzen*

Ob ein personenbezogenes Interesse des Vermieters, etwa im Hinblick auf das psychosozia-le Wohnprojekt, anzuerkennen ist, erscheint dem BGH fraglich, kann jedoch offenbleiben; denn jedenfalls würde der „*personale Einschlag*“ des Nutzungsinteresses des Vermieters deutlich hinter dem der Eigenbedarfskündigung zurückbleiben.⁹ Mehr Gewicht kommt jeden-falls dem *wirtschaftlichen Interesse* des Vermieters zu, der durch die mietweise Überlassung des Anwesens an die GmbH eigene Aufwendungen für die erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ersparen will. Nach der Interessenlage weist der Fall somit eine größere Nähe zur Verwertungskündigung auf mit der Folge, dass die Kündigung nur begründet wäre, wenn dem Vermieter *Nachteile von einigem Gewicht* drohen würden. Dies ist jedoch nicht der Fall; insbesondere gefährdet der Wegfall von drei der insgesamt dreiundzwanzig geplan-ten Wohnplätze nicht die Finanzierung und Verwirklichung des Projekts. Nach alledem muss

⁶ RNr. 42

⁷ RNr. 44 a.E.

⁸ RNr. 46, 48; Urteil vom 29. März 2017 aaO, RNr. 45

⁹ RNr. 58

das Interesse des Vermieters „damit gegenüber dem Bestandsinteresse des Mieters zurücktreten, so dass ein berechtigtes Interesse i.S.d§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht gegeben ist.“¹⁰

Anmerkungen:

1) *Wichtige Klarstellung zur Bedeutung einer beabsichtigten beruflichen Nutzung der Wohnung als Kündigungsgrund (Anwaltskanzlei); Korrektur der bisherigen Senatsrechtsprechung*

Die mit dem Urteil vom 29. März 2017 eingeleitete und mit der aktuellen Entscheidung vom 10. Mai 2017 fortgesetzte neue Rechtsprechung zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass sie die bisher, insbesondere mit einem Urteil vom 26. September 2012 (Anwaltskanzlei-Fall)¹¹ praktizierte weitgehende Gleichstellung eines beruflichen oder geschäftlichen Interesses mit dem Interesse der Wohnnutzung aufgibt. Sie *differenziert* nun – im Rahmen der bei der Anwendung der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gebotenen Einzelfallprüfung – *genauer nach der konkreten Interessenlage des Vermieters* (Nähe zur Eigenbedarfs- oder zur Verwertungskündigung) und der ihm bei Fortdauer des Mietverhältnisses drohenden Nachteile. Die Einteilung der Nachteile in „beachtenswerte“ und solche von „einigem Gewicht“ zur Begründung eines Kündigungsinteresses je nach der „größeren Nähe“ zur Eigenbedarfs- bzw. zur Verwertungskündigung erscheint allerdings recht abstrakt. Immerhin hat der Senat aber im Urteil vom 29. März 2017 einige *praktische Anknüpfungspunkte* aus dem persönlichen Bereich des Vermieters bzw. eher wirtschaftlicher Art (höherer, aber nicht „bedrohlicher“ Kostenauswand für Miete o.ä.) genannt. An diese Kriterien knüpft die Bemerkung im vorliegenden Fall an, der evtl. Wegfall von drei der geplanten insgesamt 23 Wohnplätze gefährde nicht die Realisierung des Gesamtprojekts. Die genaue Prüfung und Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls auf beiden Seiten bleibt also den Parteien, ihren Beratern und Anwälten und zuletzt dem Richter nicht erspart.

2) *Nutzung einer Wohnung zu gemeinnützigen/karitativen Zwecken durch juristische Person des öffentlichen Rechts (kirchliche Sozialberatungsstelle) als Kündigungsgrund*

Der mehrfache Hinweis des Urteils auf die Anerkennung einer gemeinnützigen oder karitativen Nutzung einer Wohnung bezieht sich auf die sehr lesenswerte Entscheidung vom 9. Mai 2012¹², in der der VIII. Senat ein dem Kündigungsgrund des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB „artverwandtes“ Interesse für eine juristische Person des öffentlichen Rechts akzeptiert hat (Einrichtung einer kirchlichen Sozialberatungsstelle an einem „sozialen Brennpunkt“).

¹⁰ RNr. 60

¹¹ VIII ZR 330/11, WuM 2012, 684 = Grundeigentum 2012, 16 1631 = NJW 2013, 225 = NZM 2013, 22 = ZMR 2013, 107; der Leitsatz zu jenem Urteil lautet: *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.*

¹² VIII ZR 238/11, WuM 2012, 388 = Grundeigentum 2012, 892 = NJW 2012, 2342 = NZM 2012, 501 = ZMR 2012, 691