

Kündigung wegen Eigenbedarf: Nutzung als Zweitwohnung aus beruflichen Gründen

BGH, Beschluss vom 22. August 2017¹

In die beachtliche Reihe der BGH-Entscheidungen zu Eigenbedarfskündigungen reiht sich ein erst in November veröffentlichter Beschluss vom 22. August 2017¹ ein, der – mal wieder – den stets heiklen Fall der beabsichtigten Nutzung einer vermieteten Wohnung als Zweitwohnung betrifft.

Der Fall:

Die Vermieterin hatte das Mietverhältnis für die in Berlin gelegene Wohnung mit der Begründung gekündigt, sie werde sich künftig „mehrfach im Jahr“ aus beruflichen Gründen für kürzere oder längere Zeit in Berlin aufhalten und wolle hierfür künftig nicht mehr – wie in der Vergangenheit – auf eine Unterkunft im Hotel oder bei Bekannten zurückgreifen, sondern einen privaten Wohnbereich vorhalten, den sie – auch zusammen mit ihrem Ehemann – nutzen könne. Der Mieter hat der Kündigung widersprochen.

Das Berufungsgericht hat die Eigenbedarfskündigung und die entsprechende Räumungsklage für begründet gehalten, jedoch die Revision zur grundsätzlichen Klärung der Frage, welcher zeitliche Rahmen für das Tatbestandsmerkmal des „Benötigens als Wohnung“ i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB maßgebend sei, zugelassen.

Die Entscheidung:

1) *Nutzung als Zweitwohnung als Grund für Eigenbedarfskündigung ist hinreichend geklärt: maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls*

Einen Grund für die Zulassung der Revision hat der BGH verneint. Unter Bezugnahme auf seine bisherige Rechtsprechung² und einen Beschluss des BVerfG vom 23. April 2014³ führt der VIII. Senat aus, der Begriff des „Benötigens“ sei höchstrichterlich dahin geklärt, dass damit *ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe* des Vermieters vorausgesetzt werden, die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige zu nutzen. Dies gilt auch für die beabsichtigte Nutzung als Zweitwohnung, wobei es *maßgeblich auf die Umstände des Einzelfalls* ankommt. Die erforderliche einzelfallbezogene Prüfung lässt allgemeinverbindli-

¹ VIII ZR 19/17, WuM 2017, 721 = Grundeigentum 2017, 1465 = NZM 2017, 846 (Stand 15. Januar 2018). Die Entscheidungen der Vorinstanzen (AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 14. Oktober 2015, 231 C 299/15; LG Berlin, Urteil vom 19. Januar 2017, 18 S 325/15) sind nicht veröffentlicht. Das Verfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss des BGH rechtskräftig abgeschlossen worden.

² Beschluss [Rechtsentscheid] vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, BGHZ 103, 91; Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 204, 216 Rn. 14-16)

³ 1 BvR 2851/13, Grundeigentum 2014, 733 = WuM 2014, 399 = NJW 2014, 2417 = NZM 2014, 624 = ZMR 2015, 278

che Aussagen über die zeitliche „Ausfüllung“ des Tatbestandsmerkmals des „Benötigens“, etwa im Sinne einer konkreten Mindestnutzungsdauer der Zweitwohnung nicht zu.⁴

Dabei verkennt der Senat nicht, dass in der Kommentarliteratur vereinzelt auch die gegenteilige Auffassung vertreten wird, nach der eine Eigenbedarfskündigung nur dann begründet ist, wenn der Vermieter (oder eine andere privilegierte Person i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) in der betreffenden Wohnung seinen Lebensmittelpunkt begründen will.⁵ Die relevante Rechtsprechung der Instanzgerichte erscheint jedoch einheitlich. Nach alledem besteht auch insoweit kein Anlass für eine höchstrichterliche grundsätzliche Klärung dieser Frage.

2) *Unbegründetheit der Revision des Mieters (materiell-rechtliche Prüfung)*

Im konkreten Fall haben die Vorinstanzen den Eigenbedarf der Vermieterin zu Recht bejaht. Das Berufungsgericht ist auf Grund des detaillierten Tatsachenvortrags der Vermieterin zu ihrer beruflichen und privaten Situation und ihrer persönlichen Anhörung zu dem Ergebnis gelangt, dass sie die ernsthafte Absicht habe, sich regelmäßig mehrfach im Jahr aus beruflichen Gründen für längere oder kürzere Zeiten in Berlin aufzuhalten und hierfür, anders als bisher, die Wohnung zu nutzen. Ein Fall einer – unzulässigen – bloßen Vorratskündigung liegt deshalb entgegen der Auffassung des Mieters nicht vor.

Lediglich im Hinblick auf den Einwand der Revision, im vorliegenden Fall gehe es ausschließlich um *geschäftliche Interessen der Vermieterin*, die Kündigung sei deshalb nach dem Grundsatzurteil des BGH vom 29. März 2017⁶ nur begründet, wenn der Vermieterin durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses „*Nachteile von einigem Gewicht*“ drohten, was hier nicht der Fall sei, stellt der BGH klar, dass die Vermieterin die Wohnung nicht zu geschäftlichen Zwecken, sondern tatsächlich zu Wohnzwecken nutzen will.⁷

Anmerkung:

Die generelle, weit gefasste Aussage des BGH, dass sich eine allgemeinverbindliche Aussage über die zeitliche „Ausfüllung“ des Tatbestandsmerkmals des „Benötigens“, etwa im Sinne einer konkreten Mindestnutzungsdauer der Zweitwohnung, nicht finden lasse, erscheint zwar etwas sehr großzügig, ist sachlich aber zweifellos gerechtfertigt. Allerdings wäre es hilfreich gewesen zu erfahren, in welchem Umfang die Vermieterin sich in Berlin aufzuhalten gedenkt und was die Vorinstanzen hierzu nach ihrem „detaillierten Vortrag“ festgestellt haben. Immerhin dürfte so viel feststehen: Eine bloß sporadische, nur gelegentliche und eher hotelähnliche Nutzung im Abstand mehrerer Wochen oder sogar Monate aus rein privatem Anlass erfüllt den Begriff des „Wohnens“, der eine gewisse Beständigkeit voraussetzt, nicht,

⁴ Beschluss vom 22. August 2017 - VIII ZR 19/17, RNR. 3; ebenso z.B. *Lützenkirchen* in: Erman, BGB, 15. Aufl. 2017, § 573 BGB, RNR. 27; *Mössner* in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 573 BGB, RNR. 103

⁵ so z.B. Schmidt-Futterer/*Blank*, MietR, 13. Aufl., § 573 RNR. 104

⁶ VIII ZR 45/16, Grundeigentum 2017, 653 = NZM 2017, 405 = WuM 2017, 333 = NJW 2017, 2018 = ZMR 2017, 791; zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen

⁷ aaO RNR. 8

und sie wird bei der gebotenen Abwägung der Umstände des Einzelfalls auch dem verfassungsrechtlich geschützten Bestandsinteresse des Mieters (Art. 14 Abs. 1 GG) nicht gerecht; andererseits ist es, wie der BGH zu Recht klarstellt, nicht erforderlich, dass der Vermieter dort seinen Lebensmittelpunkt einrichtet. Berufliche Belange fallen zweifellos stärker ins Gewicht als rein „touristische“ Interessen.

Als Ergebnis bleibt danach die für die Praxis nicht immer hilfreiche Einsicht, dass es tatsächlich auf die *sorgfältig zu prüfenden und abzuwägenden Umstände des Einzelfalls* ankommt, dass also eine rein zeitliche Grenzziehung im Sinne einer „Mindestnutzungsdauer“ nicht möglich ist und der Hintergrund des Nutzungswunsches – *berufliche oder familiäre Verpflichtungen* einerseits oder *bloße Freizeitinteressen* andererseits – zu berücksichtigen ist.