

ZfIR 2012, A 4

BGH: Kündigungsmöglichkeit zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben des Vermieters

Der BGH traf eine Entscheidung zu der Frage, ob eine juristische Person des öffentlichen Rechts als Wohnraumvermieter sich für ein berechtigtes Interesse an der Beendigung eines Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 BGB auch auf den Nutzungsbedarf für eine ihr „nahestehende“ juristischen Person zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben des Vermieters stützen kann (**BGH, Urt. v. 9.5.2012 – VIII ZR 238/11**).

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall beansprucht der Kläger, der als Körperschaft des öffentlichen Rechts organisierte Evangelische Kirchenkreis Düsseldorf, als Vermieter die Räumung einer von dem Beklagten innegehaltenen Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus.

Der Kläger kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, dass das gesamte Anwesen, einschließlich der vom Beklagten genutzten Wohnung, für die Unterbringung der von der Diakonie Düsseldorf e. V. betriebenen Beratungsstelle für Erziehungs-, Ehe-, und Lebensfragen benötigt werde. Der Beklagte stellt das Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 Abs. 1 BGB in Abrede und ist der Ansicht, dass die Diakonie eine rechtlich selbständige juristische Person sei und somit keine dem Kläger „nahestehende“ juristische Person. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete Revision des beklagten Mieters hatte keinen Erfolg. Der BGH stellte entscheidend darauf ab, dass die Kündigung des Mietverhältnisses nicht nur der Verwirklichung fremder Interessen, sondern auch der Durchsetzung eigener Interessen des Klägers dient. Bei der Diakonie Düsseldorf e. V. handele es sich um eine dem Kläger „nahestehende“ juristische Person, deren Tätigkeit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben auch des Klägers dient. Dieser Umstand begründet ein eigenes berechtigtes Interesse des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses über die von dem Beklagten innegehaltene Wohnung.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 64/2012 vom 9.5.2012)