

ZfIR 2012, A 4

BGH: Kündigung für berufliche Zwecke, berechtigtes Interesse gem. § 573 Abs. 1 BGB

Der BGH befasste sich mit der Frage, ob die Absicht des Vermieters, die Mietwohnung zu rein beruflichen Zwecken zu nutzen, ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses darstellen kann und bejahte dies in seiner Entscheidung (**BGH, Urt. v. 26.9.2012 – VIII ZR 330/11**).

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung des Klägers in Berlin. Mit Schreiben vom 2.11.2009 kündigte der Kläger das Mietverhältnis zum 30.4.2010 und begründete dies damit, dass seine Ehefrau beabsichtige, ihre Anwaltskanzlei nach Berlin in die von den Beklagten gemietete Wohnung zu verlegen. Die Beklagten widersprachen der Kündigung und machten Härtegründe geltend. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage des Klägers ab. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers wies das Landgericht zurück.

Die vom BGH zugelassene Revision des Klägers hatte Erfolg. Der VIII. Zivilsenat entschied, dass auch dann, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder die eines Familienangehörigen nutzen will, ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 573 Abs. 1 BGB vorliegen kann. Dieses sei aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit nicht geringer zu bewerten als der in § 573 Abs. 2 № 2 BGB gesetzlich geregelte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken. Das gelte umso mehr, wenn sich die selbst genutzte Wohnung des Vermieters und die vermietete Wohnung in demselben Haus befinden.

Der BGH verwies die Sache an das Berungsgericht zurück, da dieses zu den für die Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung maßgeblichen Umständen keine Feststellungen getroffen und nicht geprüft habe, ob Härtegründe nach § 574 BGB vorliegen.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 159/2012 vom 26.9.2012)