


Autor:	Monique Sandidge, Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	BGH v. 10.05.2017 VIII ZR 292/15	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2017, 214-215
		Normen:	Art 14 GG, § 546 BGB, § 573 BGB, § 574 BGB, § 985 BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2017, 214-215

Titelzeile**Wohnraumkündigung zur Verfolgung eines karitativen Zwecks?****Vorinstanz**

zu VIII ZR 292/15, LG Rostock - 1 S 64/15

Leitsatz

Auch ein vom Vermieter verfolgtes karitatives Interesse kann ein berechtigtes Interesse i.S.d. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB sein. Die Anforderungen an das berechtigte Interesse des Vermieters hängen davon ab, ob der Kündigungsgrund eine größere Nähe zum Eigenbedarfstatbestand oder zum Tatbestand der Verwertungskündigung aufweist.

Das Problem Es geht um ein langjähriges Mietverhältnis über eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Rostock. Auf dem Grundstück befinden sich noch eine Scheune und ein Nebengebäude. Der Vermieter, ein Verein, ist Mitgesellschaft der G.G.P., die ihrerseits Trägerin vielfältiger Einrichtungen mit umfassender medizinischer, sozialer, pädagogischer und rehabilitativer Betreuung ist. Der Vermieter beabsichtigt, das gesamte Grundstück an die G.G.P. zu vermieten, die dort das Arbeits- und Lebensprojekt HKM realisieren will. Die G.G.P. will die Gebäude unter Nutzung von Fördermitteln und ohne finanzielle Belastung für den Vermieter sanieren und umbauen. Im Wohnhaus sollen insgesamt neun Wohnplätze und in der Scheune weitere vierzehn Wohnplätze für psychosoziale Wohngruppen entstehen. Der Vermieter kündigt das - zu diesem Zeitpunkt allein noch bestehende - Mietverhältnis u.a. gem. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB .

Er macht geltend: Ohne die Beendigung des Mietverhältnisses könne das geplante Arbeits- und Lebensprojekt nicht realisiert werden; denn die Zahlung eines Investitionszuschusses von 2,1 Mio. € sei unabdingbar verbunden mit den neun Wohnplätzen, die in dem Wohngebäude eingerichtet werden sollten. Trotz Verbleibs des Mieters in der Wohnung und des anhängigen Rechtsstreits beginnt die G.G.P. mit der Umsetzung des Projekts. Zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz werden das Nebengebäude und auch einzelne Räume des Wohnhauses nach ihrer Sanierung genutzt.

Die Entscheidung des Gerichts

Der BGH gibt dem Mieter Recht. Die Kündigung könne nicht auf § 573 Abs. 1 S. 1 BGB gestützt werden, es mangle an dem erforderlichen **berechtigten Interesse**. Zur Beurteilung dessen komme es darauf an, ob das geltend gemachte Interesse ebenso schwer wiege wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe. Maßgeblich sei eine einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien. Bei dieser Abwägung seien **folgende Grundsätze zu beachten**:

Für den Mieter spreche das generell bestehende Interesse am Erhalt seiner Wohnung. Darüber hinausgehende konkrete Interessen (individuelle Härte) seien erst auf seinen ordnungsgemäßen Widerspruch zu berücksichtigen. Für das berechnigte Interesse des Vermieters sei zunächst maßgeblich, mit welchem Regelungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BGB der geltend gemachte Kündigungsgrund am ehesten vergleichbar sei. Wenn ein geringerer personaler Bezug als bei der Eigenbedarfskündigung gegeben sei und der Kündigungsgrund eine größere Nähe zur Verwertungskündigung aufweise, sei für ein berechtigtes Interesse erforderlich, dass der Vermieter durch die Vorenthaltung der Mieträume einen **Nachteil von einigem Gewicht** erleide. Es genüge nicht, dass der Vermieter nur einen vernünftigen, nachvollziehbaren Grund an der Beendigung des Mietverhältnisses habe.

Bei der **konkreten Interessenabwägung** lässt der BGH offen, ob sich ein privater Vermieter überhaupt auf ein überwiegendes öffentliches oder gemeinnütziges Interesse berufen könne. Denn selbst wenn dies der Fall sei, fehle es im Streitfall an einem Nachteil von einigem Gewicht. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses gefährde die Verwirklichung des gemeinnützigen Projekts nicht wesentlich. Der Beginn der Umsetzung des Projekts trotz Verbleibs des Mieter verdeutliche, dass mit der Vorenthaltung der Wohnung weder eine signifikante Beschneidung der Reichweite des geplanten Projekts verbunden sei noch eine Sanierung bzw. der Umbau der Gebäude zum beschriebenen Zweck verwehrt würden.

Konsequenzen für die Praxis Bei den Anforderungen an das berechnigte Interesses i.S.v. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB spielen die Regelungstatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB künftig eine noch größere Rolle.

Beraterhinweis Der Mieter muss etwaige individuelle Härtegründe fristgerecht geltend macht. Anderenfalls sind sie bei der Abwägung i.R.d. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB nicht zu berücksichtigen.

RAin *Monique Sandidge*, RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt a.M./Berlin, www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

S.a. die weiteren Besprechungen der Entscheidung, MietRB 2017, 213.