

Bau- und Immobilienrecht

Mietrecht: Der „Berufs- und Geschäftsbedarf“ des Wohnraumvermieters

Der Vermieter einer Wohnung kann im Einzelfall ein berechtigtes Interesse haben, einen „Berufs- und Geschäftsbedarf“ an einer Mietwohnung für sich in Anspruch zu nehmen. Allerdings ist der geschäftliche Nutzungsbedarf nicht dem gesetzlich normierten Eigenbedarf vollständig gleichzustellen, weshalb der BGH in seiner Entscheidung vom 29.03.2017 (VIII ZR 45/16) der vertypten Betrachtungsweise entsprechend der Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 BGB eine Absage erteilt.

Sachverhalt

Die Klägerin kündigt den 1977 geschlossenen Mietvertrag über eine Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses, um diese zukünftig ihrem Mann, der im gleichen Haus im ersten Stock seit vielen Jahren ein Beratungsunternehmen betreibt, als Lagerraum für Akten und damit zur Betriebsausweitung zur Verfügung zu stellen. Zur Begründung verweist sie auf eine Ausschöpfung der räumlichen Kapazitäten der zum Betrieb des Gewerbes angemieteten Räume im ersten Geschoss. Die beklagte Mieterin widersprach der Kündigung mit dem Verweis auf eine durch den Verlust der Wohnung eintretende nicht zu rechtfertigende Härte und obsiegte.

FRAGEN? ANREGUNGEN?

[HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE](#)

MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

Entscheidung

Ein Wohnraummietverhältnis kann vom Vermieter nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB nur ordentlich gekündigt werden, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Der BGH hat bislang auch für die Fälle eines bloßen Berufsbedarfs eine grundsätzliche Anwendung der Regelung zum Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr.2 BGB) angenommen. Mit Urteil vom 29.03.2017 hat er nun entschieden, dass ein Berufsbedarf weder

nach Nr. 2 noch nach Nr. 3 des § 573 BGB beurteilt werden könne, sondern mit der Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB durch eine umfassende Interesseabwägung beantwortet werden muss:

Nach Ansicht des BGH begründe der Bedarf einer vermieteten Wohnung ausschließlich für berufliche Zwecke nicht ohne Weiteres ein berechtigtes Interesse nach § 573 BGB, das den beispielhaft nach § 573 Abs. 2 BGB aufgeführten Kündigungsgründen gleichstehe, er ist also nicht als ungeschriebene weitere – „vertypete“ – Kategorie eines Vermieterinteresses anzusehen.

Nach der Generalklausel nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB bedarf es immer einer konkreten Prüfung und Interessenabwägung. Zu berücksichtigen ist dabei, dass - da dem Mieter bei beabsichtigter geschäftlicher Nutzung der Verlust der Wohnung droht – dem Vermieter erhebliche Nachteile entstehen müssen, wenn er die Räume nicht wie beabsichtigt nutzen kann.

Fazit: Nach der Entscheidung des BGH muss der Vermieter einer Wohnung, die er künftig für gewerbliche Zwecke nutzen will (sofern dies wohnungsrechtlich nicht verboten ist), zukünftig ausführlich darlegen, aus welchem Grund ausschließlich diese Räume für die Ausübung der beruflichen Tätigkeit der Bedarfsperson geeignet sind. Dies wird wohl nur dann der Fall sein, wenn die beabsichtigte Nutzung einzig in diesen Räumen möglich ist oder aber dem Vermieter die Nutzung anderer Objekte beispielsweise aus gesundheitlichen Gründen nicht zugemutet werden kann. Diese sind gegen die Interessen des Mieters auf Verbleib in der Wohnung abzuwägen, wobei die nach § 573 Abs. 2 BGB typisierten Tatbestände bei der Abwägung als Leitbild zu berücksichtigen sind.

Beatrice Scheich

b.scheich@melchers-law.com