Bundesgerichtshof, Urteil vom 10.04.2024, Az. VIII ZR 286/22

Tatbestand:

1Die Beklagten bewohnen seit dem Jahr 1977 eine Dreizimmerwohnung in Berlin. Sie schlossen im September 1982 einen schriftlichen Mietvertrag, nach dem das Mietverhältnis am 1. Juli 1982 beginnen sollte. § 2 Ziffer 2 des Mietvertrags sieht eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten vor, wenn seit der Überlassung des Wohnraums zehn Jahre vergangen sind.

2Im Juli 2013 wurde das Haus in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Im Jahr 2018 erwarb der Kläger das Eigentum an der von den Beklagten bewohnten Wohnung.

3Mit Schreiben vom 24. Januar 2021 erklärte er unter Berufung auf § 573 Abs. 1 BGB die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit den Beklagten zum 31. Oktober 2021. Zur Begründung führte er unter anderem aus, die Räumlichkeiten künftig überwiegend für seine berufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt mit einer Teilzeitkraft sowie eventuell mit Berufskollegen nutzen und dort auch seinen Wohnsitz begründen zu wollen, nachdem das Mietverhältnis über die bisher genutzten Kanzlei- und Wohnräume zu diesem Zeitpunkt ende. Dieser Wunsch stelle ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses dar („Betriebsbedarf“).

4Am 11. Februar 2021 bestätigte das Bezirksamt Charlottenburg den Eingang einer „Vorabanzeige“ des Klägers über die beabsichtigte teilgewerbliche Nutzung der Wohnung und bat um weitere Unterlagen, die der Kläger am 15. Februar 2021 übersandte. Mit Schreiben vom 26. August 2021 teilte das Bezirksamt dem Kläger mit, dass die Genehmigung der beantragten gewerblichen Zweckentfremdung der Wohnung beabsichtigt sei, sofern es sich bei dieser um die Hauptwohnung des Klägers handele.

5Mit der am 17. September 2021 zugestellten Klageschrift vom 23. August 2021 nimmt der Kläger die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung in Anspruch. Zudem hat er vorsorglich erneut die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses unter Berufung auf § 573 Abs. 1 BGB wegen „Betriebsbedarfs“ erklärt.

6Die vor allem auf die erklärten Kündigungen gestützte Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Räumungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

7Die Revision hat Erfolg.

I.

8Das Berufungsgericht (LG Berlin [Zivilkammer 64], WuM 2023, 352) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

9Der Kläger habe keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung nach § 546 Abs. 1, § 985 BGB. Die mit Schreiben vom 24. Januar 2021 und erneut mit der Klageschrift ausgesprochenen ordentlichen Kündigungen seien unwirksam, weil ein berechtigtes Interesse des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht bestehe. Seinem Vortrag zufolge beabsichtige er eine Nutzung der Wohnung sowohl zu gewerblichen Zwecken als auch zu Wohnzwecken, wobei die gewerbliche Nutzung überwiege. Damit sei der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) nicht einschlägig.

10Die Kündigung sei auch nicht nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gerechtfertigt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16) sei bei der an den Einzelfallumständen ausgerichteten Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen unter Berücksichtigung der Wertungen der typisierten Regeltatbestände von § 573 Abs. 2 Nr. 2 (Eigenbedarf) und Nr. 3 (wirtschaftliche Verwertung) BGB in Fällen, in denen der Vermieter – wie hier – die vermieteten Räume zur Eigennutzung, wenngleich nicht überwiegend zu Wohnzwecken, sondern für eine gewerbliche oder (frei-)berufliche Tätigkeit verwenden wolle, dem Erlangungsinteresse des Vermieters regelmäßig der Vorzug vor dem Bestandsinteresse des Mieters zu geben, wenn der ernsthaft verfolgte Nutzungswunsch von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen sei und dem Vermieter bei einem ihm verwehrten Bezug der Mieträume ein nach den Umständen des Falls anerkennenswerter Nachteil entstünde.

11Da vorliegend die Nutzung zu Wohnzwecken nicht nur völlig untergeordnet sei, sei die Kündigung des Klägers im Ergebnis an einem ähnlichen Maßstab zu messen wie eine Eigenbedarfskündigung. Bei dieser fände aber die in Berlin geltende zehnjährige Sperrfrist gemäß § 577a BGB Anwendung, die im Hinblick auf den Zeitpunkt des Erwerbs durch den Kläger erst zum Jahr 2028 abliefe. Zur Vermeidung von Widersprüchen sei es gerechtfertigt, die Wertungen dieser Vorschrift dergestalt in die Interessenabwägung im Rahmen des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB einfließen zu lassen, dass es für die Wirksamkeit der Kündigung nicht lediglich eines beachtenswerten Nachteils, sondern vielmehr eines gewichtigen Nachteils bedürfe. Denn wenn selbst der gesetzlich privilegierte „pure“ Eigenbedarf zu Wohnzwecken gemäß § 577a Abs. 1 BGB unbeachtlich wäre, erscheine es nicht angemessen, eine beabsichtigte Mischnutzung deshalb als besonders schützenswert einzuordnen, weil sie einem Eigenbedarf besonders nahekomme.

Im Streitfall sei ein solcher gewichtiger Nachteil des Klägers nicht anzunehmen, weshalb das Bestandsinteresse der Beklagten überwiege.

12Die vom Kläger vorgetragene Erzielung höherer Mieteinnahmen durch eine Untervermietung der Mieträume an die Kollegen der Bürogemeinschaft begründe kein schutzwürdiges Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses. Der Kläger sei zudem für sein Wohn- und Kanzleikonzept „nicht zwingend“ auf die streitbefangene Wohnung angewiesen; er könne dieses „vermutlich“ auch in einer anderen – anzumietenden – Wohnung umsetzen. Deshalb liege der wirtschaftliche Effekt der beabsichtigten Nutzung der Mieträume lediglich im Wegfall des bislang von ihm monatlich zu tragenden Mietanteils für die eigene Wohnnutzung bei einem gleichzeitigen Wegfall der Einnahmen aus dem Mietverhältnis mit den Beklagten. Ob dies tatsächlich wirtschaftlich vorteilhaft wäre, erscheine offen. Es sei jedenfalls nicht feststellbar, dass die Fortführung des Mietverhältnisses einen gewichtigen Nachteil für den Kläger bedeute.

13Hinsichtlich der von ihm unter Verweis auf eine Nierenerkrankung vorgetragenen Wichtigkeit der räumlichen Nähe der Mietwohnung zu einem Nierenzentrum sei nicht erkennbar, dass dem Kläger die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel nicht zumutbar oder die Behandlung in einem anderen Nierenzentrum nicht möglich wäre.

II.

14Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch des Klägers auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gemäß § 546 Abs. 1, § 985 BGB nicht verneint werden.

151. Das Berufungsgericht ist noch rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass im Streitfall weder der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB noch derjenige einer Verwertungskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB gegeben ist und folglich der Umstand, dass im Zeitpunkt der Kündigungserklärungen vom 24. Januar und 23. August 2021 noch keine zehn Jahre seit dem Erwerb der Wohnung durch den Kläger verstrichen waren, nicht bereits aufgrund der Vorschrift des § 577a Abs. 1, 2 BGB in Verbindung mit § 2 der Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin in der hier maßgeblichen Fassung vom 13. August 2013 (GVBl. S. 488) wegen Nichteinhaltung einer entsprechenden Kündigungssperrfrist zur Unwirksamkeit der Kündigungen führt.

16Nach dem im Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Sachverhalt sollen die Mieträume durch den Kläger gemischt genutzt werden, nämlich sowohl zur Ausübung seiner freiberuflichen Tätigkeit als Rechtsanwalt – mit einer Teilzeitkraft sowie den Kollegen der bisherigen Bürogemeinschaft – sowie für eigene Wohnzwecke.

17Damit geht es – anders als bei einer Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) – nicht (allein) um die Realisierung des den Mieträumen innewohnenden materiellen Werts im Sinne der Ertragskraft, etwa durch Vermietung oder Veräußerung (vgl. Senatsurteil vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 292/15, NZM 2017, 559 Rn. 24), sondern (auch) um die Ermöglichung einer unter Einsatz dieses „Sachmittels“ ausgeübten (frei-)beruflichen Tätigkeit des Klägers (vgl. Senatsurteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, BGHZ 214, 269 Rn. 41).

18Es liegt aber auch kein Fall des Eigenbedarfs im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vor, weil die geschäftliche Mitnutzung der Mieträume die darüber hinaus vom Kläger beabsichtigte Nutzung für eigene private Wohnzwecke überwiegen soll (vgl. Senatsurteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 44 f.). Die diesbezügliche Würdigung des Berufungsgerichts ist rechtsfehlerfrei und wird von den Parteien im Revisionsverfahren auch nicht angegriffen.

192. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht hingegen ein berechtigtes Interesse des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB verneint. Es hat der Abwägung zwischen dem Erlangungsinteresse des Klägers und dem Bestandsinteresse der Beklagten einen unzutreffenden rechtlichen Maßstab zugrunde gelegt, indem es angenommen hat, die Vorenthaltung der Mietsache müsse für den Kläger nicht lediglich einen beachtenswerten Nachteil, sondern deshalb einen gewichtigen Nachteil begründen, weil die Kündigung innerhalb der zehnjährigen Sperrfrist gemäß der Vorschrift des § 577a Abs. 1, 2 BGB erklärt worden ist.

20a) Das Bestehen eines berechtigten Interesses ist im Rahmen des generalklauselartigen Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB – anders als bei den in Absatz 2 dieser Vorschrift beispielhaft genannten Kündigungsgründen – von den Gerichten aufgrund einer einzelfallbezogenen Bewertung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien festzustellen (Senatsurteile vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, BGHZ 214, 269 Rn. 14, 24; vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 292/15, NZM 2017, 559 Rn. 37).

21aa) Ein solches Interesse setzt dabei zunächst voraus, dass der Vermieter vernünftige Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung hat, die den (ernsthaft verfolgten) Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen lassen (vgl. Senatsurteil vom 26. September 2012 – VIII ZR 330/11, NZM 2013, 22 Rn. 13 mwN). Zudem kommt es darauf an, ob das vom Vermieter geltend gemachte Interesse ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe (vgl. Senatsurteile vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 24; vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 292/15, aaO Rn. 36).

22Bei der insoweit vorzunehmenden einzelfallbezogenen Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien ist zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das von diesem abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt sind (vgl. Senatsurteile vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 25; vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 292/15, aaO Rn. 37; jeweils mwN). Der Schutzbereich der Eigentumsgarantie für den Vermieter umfasst dabei nicht nur dessen Wunsch, die Wohnung zu privaten Zwecken zu nutzen, sondern auch dessen Absicht, sie für andere Vorhaben, insbesondere für eine wirtschaftliche Betätigung, zu verwenden (vgl. BVerfGE 79, 283, 289; Senatsurteile vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 28 ff.; vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 292/15, aaO Rn. 37). Der damit im Falle der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses bestehende Konflikt zweier widerstreitender verfassungsrechtlicher Eigentumsverbürgungen ist unter Beachtung der Vorgaben des Gesetzgebers sowie unter Gewichtung und Abwägung des betroffenen Erlangungsinteresses des Vermieters und des Bestandsinteresses des Mieters im konkreten Einzelfall zu lösen (vgl. Senatsurteile vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 35 ff.; vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 292/15, aaO Rn. 38).

23bb) Im Hinblick auf die Vielgestaltigkeit der Geschehensabläufe und der auf beiden Seiten zu berücksichtigenden Belange entzieht sich die Beurteilung, unter welchen Voraussetzungen ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gegeben ist, einer allgemein verbindlichen Betrachtung. Allerdings geben die typisierten Regeltatbestände des Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und der wirtschaftlichen Verwertung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB einen ersten Anhalt für die von den Gerichten jeweils vorzunehmende Interessenbewertung und -abwägung (vgl. Senatsurteile vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, BGHZ 214, 269 Rn. 15, 37 f.; vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 292/15, NZM 2017, 559 Rn. 41, 43).

24Die für die Anerkennung eines berechtigten Interesses erforderliche Gewichtigkeit der geltend gemachten Belange hängt zunächst davon ab, mit welchem der vorgenannten Regeltatbestände das vom Vermieter geltend gemachte Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses am ehesten vergleichbar ist. Darüber hinaus muss – da die Tatbestandsmerkmale der typisierten Regeltatbestände nicht vollständig erfüllt sind, das angeführte Interesse jedoch ebenso schwer wiegen muss – ein weiterer, für das Erlangungsinteresse des Vermieters sprechender Gesichtspunkt gegeben sein (vgl. Senatsurteile vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 45; vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 292/15, aaO Rn. 47). Ob das geltend gemachte Interesse des Vermieters eine größere Nähe zu einem der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB aufgeführten typisierten Regeltatbestände aufweist und ob ihm ein diesen Regeltatbeständen entsprechendes Gewicht zukommt, richtet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls; eine allgemein verbindliche Festlegung verbietet sich auch insoweit (vgl. Senatsurteil vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 292/15, aaO Rn. 49). Es lassen sich lediglich anhand bestimmter Fallgruppen grobe Leitlinien bilden (vgl. Senatsurteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 43).

25cc) So weist etwa der ernsthafte, auf nachvollziehbare und vernünftige Gründe gestützte Entschluss des Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer (frei-)beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit

nachzugehen, eine größere Nähe zum Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB als zum Tatbestand der Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf. Denn in solchen Fallgestaltungen macht der Vermieter nicht nur von seiner durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ebenfalls geschützten Rechtsposition Gebrauch, sein Wohnungseigentum zu eigenen geschäftlichen Zwecken zu nutzen, sondern er will in der Mietwohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen (vgl. Senatsurteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 44 mwN).

26Da allerdings ein Tatbestandsmerkmal des typisierten Regeltatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB fehlt, nämlich eine alleinige oder zumindest überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken, ist zusätzlich zu den für eine Eigenbedarfskündigung genügenden Voraussetzungen ein weiterer Gesichtspunkt zu fordern, der für das Erlangungsinteresse des Vermieters spricht. Im Hinblick auf die bei der beschriebenen Fallgestaltung gegebene deutliche Nähe zum Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist es jedoch nicht erforderlich, dass die Vorenthaltung der Mieträume für den Vermieter einen gewichtigen Nachteil begründet; vielmehr genügt bereits ein beachtenswerter Nachteil. Daher ist dem Erlangungsinteresse des Vermieters in solchen Fällen regelmäßig der Vorzug vor dem Bestandsinteresse des Mieters zu geben, wenn der ernsthaft verfolgte Nutzungswunsch von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist und dem Vermieter bei einem ihm verwehrten Bezug der Mieträume ein nach den Umständen des Falles anerkennenswerter Nachteil entstünde, was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen beruhenden Lebens- und Berufsplanung des Vermieters aufgrund lebensnaher Betrachtung häufig der Fall sein dürfte. Höhere Anforderungen werden allerdings dann zu stellen sein, wenn die Nutzung zu Wohnzwecken einen völlig untergeordneten Raum einnimmt, was wiederum von den Umständen des Einzelfalls abhängt (vgl. Senatsurteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 45 mwN).

27b) Gemessen daran hält die vom Berufungsgericht vorgenommene Abwägung rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat zu hohe Anforderungen an das Vorliegen eines berechtigten Interesses des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses mit den Beklagten gestellt.

28aa) Zwar obliegt es in erster Linie dem Tatrichter, unter Bewertung und Gewichtung aller für die jeweilige Beurteilung maßgeblichen Gesichtspunkte darüber zu befinden, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gegeben ist, und kann dieses Bewertungsergebnis vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüft werden, ob es auf einer rechtsfehlerfrei gewonnenen Tatsachengrundlage beruht, alle maßgeblichen Gesichtspunkte berücksichtigt worden sind und der Tatrichter den zutreffenden rechtlichen Maßstab angewandt hat (vgl. nur Senatsurteile vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, BGHZ 214, 269 Rn. 15; vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 292/15, NZM 2017, 559 Rn. 51).

29bb) Ein solcher Rechtsfehler liegt hier jedoch vor. Das Berufungsgericht ist von den vorstehenden Grundsätzen der Senatsrechtsprechung zwar ausgegangen. Es hat indessen im Weiteren gemeint, in den Fällen, in denen ein Vermieter – wie hier der Kläger – die Wohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum erworben hat und nunmehr das Mietverhältnis wegen einer von ihm beabsichtigten Mischnutzung zu Wohn- und überwiegend (frei-)beruflichen Zwecken ordentlich kündigt, müssten die Wertungen der Vorschrift über die Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen (§ 577a Abs. 1, 2 BGB) dergestalt in die Interessenabwägung nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB einfließen, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter nicht nur einen beachtenswerten Nachteil, sondern einen „gewichtigen Nachteil“ bedeuten müsse. Diese Auffassung trifft nicht zu.

30Der vom Berufungsgericht herangezogenen Vorschrift des § 577a Abs. 1 BGB liegt keine Wertentscheidung des Gesetzgebers dahingehend zugrunde, dass ordentliche Kündigungen des Vermieters generell – mithin auch diejenigen nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB – erschwert

werden sollten, sofern sie (nur) Mietverhältnisse über nach Umwandlung in Wohnungseigentum erworbenen Wohnraum betreffen und eine gewisse Nähe der vom Vermieter zur Begründung seines Erlangungsinteresses angeführten Belange zu dem Tatbestand der Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB besteht.

31Der Gesetzgeber hat vielmehr, wie der Senat im Zusammenhang mit der (von ihm verneinten) Frage nach einer analogen Anwendung des § 577a BGB betont hat, den mit der Kündigungssperrfrist bezweckten erhöhten Schutz des Mieters vor Kündigungen des Wohnungserwerbers ausdrücklich und bewusst auf die in § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB geregelten Fälle der Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung beschränkt (vgl. Senatsurteile vom 11. März 2009 – VIII ZR 127/08, NZM 2009, 430 Rn. 13 ff.; vom 23. Juni 2010 – VIII ZR 325/09, NZM 2010, 821 Rn. 16 f.; siehe auch Senatsurteil vom 22. Juni 2022 – VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 37 mwN). Demnach dient die Vorschrift des § 577a BGB gerade nicht einem umfassenden Schutz des Mieters vor einer ordentlichen Kündigung nach der Bildung von Wohnungseigentum und anschließender Veräußerung des neu geschaffenen Eigentums (vgl. Senatsurteil vom 23. Juni 2010 – VIII ZR 325/09, aaO Rn. 17). Es handelt sich um eine eng auszulegende Ausnahmevorschrift (vgl. Senatsurteil vom 23. Juni 2010 – VIII ZR 325/09, aaO Rn. 20; siehe auch Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 28), die auch dann nicht (analog) auf andere Kündigungsgründe im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB anzuwenden ist, wenn der Vermieter sein berechtigtes Interesse an der Kündigung aus Umständen herleitet, die einer Eigenbedarfssituation ähneln (vgl. Senatsurteile vom 11. März 2009 – VIII ZR 127/08, aaO Rn. 16 f.; vom 23. Juni 2010 – VIII ZR 325/09, aaO Rn. 17).

32Diese mit § 577a BGB getroffene gesetzgeberische Entscheidung, eine Kündigungsbeschränkung in Fällen der Veräußerung nach Überlassung in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnraums allein bei bestimmten Kündigungstatbeständen vorzusehen und sie in Gestalt einer zeitlich beschränkten Hinderung des Vermieters an der Geltendmachung des betreffenden berechtigten Interesses (vgl. Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 40 f.; siehe auch BT-Drucks. 17/10485, S. 26 [zu § 577a Abs. 1a BGB]) zu regeln, schließt es aus, in anderen, nicht von § 577a BGB erfassten Fällen unter Verweis auf vermeintliche Wertungswidersprüche (bereits) die Anforderungen an das Vorliegen eines berechtigten Interesses des Vermieters gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB zu erhöhen.

33cc) Demnach hält die Würdigung des Berufungsgerichts zum Vorliegen eines berechtigten Interesses des Klägers im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Ob dem geltend gemachten Erlangungsinteresse des Klägers bei Anlegung des zutreffenden rechtlichen Maßstabs (vgl. Senatsurteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, BGHZ 214, 269 Rn. 44 f.) der Vorzug vor dem Bestandsinteresse der Beklagten zu geben ist, lässt sich mangels diesbezüglicher tatsächlicher Feststellungen nicht beurteilen. Denn das Berufungsgericht hat bei seiner Würdigung den seitens der Beklagten bestrittenen Vortrag des Klägers zur beabsichtigten Nutzung und zu den sich bei einem verwehrten Bezug der Mieträume für ihn ergebenden Nachteilen lediglich unterstellt.

34Im Rahmen der nach Vorstehendem maßgeblichen Prüfung eines beachtenswerten beziehungsweise anerkennenswerten Nachteils auf Seiten des Klägers wird das Berufungsgericht – wie ausgeführt – zu berücksichtigen haben, dass ein solcher bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen beruhenden Lebens- und Berufsplanung des Vermieters aufgrund lebensnaher Betrachtung häufig gegeben sein dürfte (vgl. Senatsurteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, aaO Rn. 45). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist dabei nicht zu verlangen, dass der Kläger „zur Umsetzung seines Nutzungskonzepts […] zwingend auf die streitbefangene Wohnung angewiesen“ ist. Dem Kläger kann zudem nicht

entgegengehalten werden, dass er sein Nutzungskonzept „vermutlich“ auch in einer anderen Wohnung umsetzen könnte.

353. Das Berufungsurteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

36a) Anders als die Revisionserwiderung meint, steht der Wirksamkeit der im Schreiben vom 24. Januar 2021 und in der Klageschrift vom 23. August 2021 erklärten Kündigungen des Klägers nicht entgegen, dass im Zeitpunkt ihres Zugangs bei den Beklagten eine Zweckentfremdungsgenehmigung des zuständigen Bezirksamts nicht erteilt war, die nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachverhalt für die vom Kläger überwiegend beabsichtigte Nutzung der Mieträume zu (frei-)beruflichen Zwecken gemäß § 1 Abs. 1, 2 Satz 1, § 2 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 5 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz des Landes Berlin vom 29. November 2013 (ZwVbG Berlin) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung des Landes Berlin vom 4. März 2014 (ZwVbVO Berlin) erforderlich ist.

37aa) Ob die Wirksamkeit der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses davon abhängt, dass eine nach den jeweiligen öffentlich-rechtlichen Landesvorschriften erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung (spätestens) im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung beim Mieter vorliegt, ist insbesondere für Verwertungskündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB umstritten (dafür etwa AG Hamburg, Urteil vom 7. Februar 2007 – 46 C 109/06, juris Rn. 31; AG Köln, Urteil vom 27. Februar 2018 – 201 C 202/17, juris Rn. 21, 40 f.; AG München, Urteil vom 15. Mai 2020 – 473 C 4290/19, BeckRS 2020, 10247 Rn. 23 ff.; AG Stuttgart, Urteil vom 19. Februar 2021 – 35 C 3587/20, juris Rn. 24 ff.; Siegmund in Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 573 BGB Rn. 76; MünchKommBGB/Häublein, 9. Aufl., § 573 Rn. 128; ders. NZM 2011, 668, 669 ff.; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2021, § 573 Rn. 155; dagegen LG Mannheim, NZM 2004, 256, 257; BeckOGK-BGB/Geib, Stand: 1. Januar 2024, § 573 Rn. 114). Die Frage wird gleichermaßen für den Kündigungsgrund des § 573 Abs. 1 BGB aufgeworfen (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 12. Februar 2021 – 307 S 16/20, juris Rn. 8).

38bb) Der Senat hat diese Frage bislang nicht entschieden. Sie bedarf unter den im Streitfall gegebenen Umständen auch vorliegend keiner Entscheidung.

39Nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und im Revisionsverfahren nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts war das zuständige Bezirksamt bereits im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der (ersten) Kündigungserklärung vom 24. Januar 2021 aufgrund einer „Vorabanzeige“ des Klägers mit der Prüfung der Zulässigkeit der von diesem beabsichtigten teilgewerblichen Nutzung der Mieträume nach den Bestimmungen zum Zweckentfremdungsverbot befasst. Schon mit Schreiben vom 11. Februar 2021 hat es einen Grundriss der Wohnung mit einer farblichen Markierung der für die Kanzleinutzung vorgesehenen Räume vom Kläger angefordert, den dieser wenige Tage später auch übersandt hat. Mit Schreiben vom 26. August 2021 – und damit vor Zustellung der Klageschrift mit der darin enthaltenen (weiteren) Kündigungserklärung – hat das Bezirksamt schließlich mitgeteilt, dass die Genehmigung der angezeigten Mischnutzung der Mieträume beabsichtigt sei, sofern es sich – wie nach dem revisionsrechtlich maßgeblichen Sachverhalt von diesem auch gewollt – um die Hauptwohnung des Klägers handeln soll.

40Vor diesem Hintergrund kann, auch wenn im Zeitpunkt der Kündigungserklärungen eine Zweckentfremdungsgenehmigung (noch) nicht erteilt war, das Vorliegen eines berechtigten Interesses des Klägers im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB unter den hier gegebenen Umständen weder mit der Begründung verneint werden, dass der Kläger den geltend gemachten Nutzungswunsch nicht ernsthaft verfolgen würde, noch damit, dass dieser Wunsch – etwa wegen einer Unzulässigkeit der beabsichtigten Teilnutzung zu (frei-)beruflichen Zwecken –

nicht von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen oder sogar rechtsmissbräuchlich sei.

41b) Der Wirksamkeit der ordentlichen Kündigungen steht es, anders als die Revisionserwiderung meint, auch nicht entgegen, dass in der Kündigungserklärung vom 24. Januar 2021 ein vor dem Ablauf der maßgeblichen Kündigungsfrist liegender Kündigungstermin genannt beziehungsweise in der Kündigungserklärung vom 23. August 2021 der Zeitpunkt der gewollten Beendigung des Mietverhältnisses nicht angegeben ist.

42aa) Zwar geht die Revisionserwiderung unter Zugrundelegung der verfahrensfehlerfrei getroffenen und im Revisionsverfahren nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts mit Recht davon aus, dass die Frist für eine ordentliche Kündigung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses durch den Vermieter gemäß § 2 Ziffer 2 des Mietvertrags im Hinblick auf den seit der Überlassung der Mietsache an die Beklagten vergangenen Zeitraum zwölf Monate beträgt (vgl. zur Bindung des Vermieters an eine nach dem bis zum 1. September 2001 geltenden Recht formularmäßig vereinbarte, über § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB hinausgehende Kündigungsfrist Senatsurteil vom 12. März 2008 – VIII ZR 71/07, NZM 2008, 362 Rn. 23) und damit der in der Kündigungserklärung vom 24. Januar 2021 angegebene Beendigungszeitpunkt („zum 31. Oktober 2021“) nicht zutrifft.

43bb) Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung führt jedoch weder die unzutreffende noch die gänzlich fehlende Angabe des Beendigungszeitpunkts zur Unwirksamkeit der Kündigungen des Klägers.

44Bei der Kündigung handelt es sich um ein einseitiges Gestaltungsrecht des Vermieters, das seine Gestaltungswirkung mit dem Zugang bei dem Mieter entfaltet (§ 130 BGB) und – sofern der geltend gemachte Kündigungsgrund vorliegt und auch die formellen und materiellen Anforderungen an eine Kündigungserklärung (Angabe von Kündigungsgrund; Geschäftsfähigkeit) erfüllt sind – das Mietverhältnis entweder sofort oder nach Ablauf der vorgesehenen Kündigungsfrist enden lässt (vgl. Senatsurteil vom 19. September 2018 – VIII ZR 231/17, BGHZ 220, 1 Rn. 22 mwN). Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der (ordentlichen) Kündigung gehört die Angabe der Kündigungsfrist beziehungsweise des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung nicht. Sie ist in der Vorschrift über Form und Inhalt der Kündigung (§ 568 BGB) nicht aufgeführt und auch vom Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB (vgl. hierzu Senatsurteil vom 15. März 2017 – VIII ZR 270/15, NZM 2017, 286 Rn. 15) nicht umfasst. Dies entspricht auch der nahezu einhelligen Auffassung in der Literatur (vgl. nur SchmidtFutterer/Streyl, Mietrecht, 16. Aufl., § 542 BGB Rn. 23; Siegmund in Blank/ Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 542 BGB Rn. 25; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2021, § 542 Rn. 75; BeckOGK-BGB/Mehle, Stand: 1. Oktober 2023, § 542 Rn. 18; aA wohl jurisPK-BGB/Münch, Stand: 10. Februar 2023, § 542 Rn. 16).

45Ergibt die Auslegung der Kündigungserklärung gemäß §§ 133, 157 BGB, dass der Vermieter – wie hier ausweislich des Textes der vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Kündigungserklärungen vom 24. Januar und 23. August 2021 – ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen will (§§ 573, 573c BGB), wird es mangels entgegenstehender Anhaltspunkte regelmäßig seinem erkennbaren (hypothetischen) Willen entsprechen, dass die Kündigung das Mietverhältnis mit Ablauf der (gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten) Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin beendet. Das gilt nicht nur dann, wenn in der Kündigungserklärung kein Kündigungstermin angegeben ist, sondern in gleicher Weise, wenn der Vermieter in der Kündigungserklärung einen zu frühen Kündigungstermin angibt, sofern der (unbedingte) Wille des Vermieters erkennbar ist, das Mietverhältnis auf jeden Fall zu beenden (vgl. BGH, Beschluss vom 25. Oktober 1995 – XII ZR 245/94, NJW-RR 1996, 144 [zur Kündigung eines Pachtvertrags]; vom 27. Januar 2022 – IX ZR 44/21, NZM 2022, 333 Rn. 9 [zur

Kündigung eines Gewerberaummietvertrags durch den Insolvenzverwalter]; OLG Düsseldorf, NZM 2010, 276; Staudinger/Rolfs, aaO § 542 Rn. 76, § 573c Rn. 15).

46Zwar kann ein größerer zeitlicher Abstand zwischen dem in der Kündigungserklärung genannten und dem nächsten zulässigen Kündigungstermin Anlass zu Zweifeln geben, ob eine Vertragsbeendigung auch zu diesem (späteren) Termin noch vom Willen des Kündigenden gedeckt ist (vgl. BGH, Urteil vom 11. Dezember 2013 – VIII ZR 235/12, NZM 2014, 235 Rn. 14; Beschluss vom 25. Oktober 1995 – XII ZR 245/94, aaO). Im Streitfall bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger eine ordentliche Kündigung allein für den Fall hätte aussprechen wollen, dass diese auch zu dem im Kündigungsschreiben vom 24. Januar 2021 angegebenen Termin (31. Oktober 2021) zur Beendigung des Mietverhältnisses mit den Beklagten führte, die Beendigung zu einem späteren Zeitpunkt hingegen für ihn ohne Interesse wäre. Vielmehr hat der Kläger mit der Angabe des Kündigungstermins in dem vorbezeichneten Kündigungsschreiben erkennbar (lediglich) zum Ausdruck gebracht, dass er das Mietverhältnis zu dem von ihm – wohl unter Heranziehung der (hier nicht einschlägigen) neunmonatigen Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB – errechneten Zeitpunkt aufgrund der Kündigung als beendet ansieht. Sowohl dem vorbezeichneten Kündigungsschreiben als auch der Klageschrift mit der weiteren Kündigungserklärung lässt sich zudem die Erklärung des Klägers entnehmen, dass er wegen der Beendigung des Mietvertrags über seine bisherigen Wohn- und Kanzleiräume auf die Nutzung der von den Beklagten bewohnten Mieträume zum (nächst) möglichen Termin weiterhin dringend angewiesen sei.

III.

47Nach alledem kann das angefochtene Urteil in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht zur Endentscheidung reife Sache ist im Umfang der Aufhebung an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Vorinstanzen:

AG Charlottenburg, Entscheidung vom 15.12.2021 – 224 C 318/21 –

LG Berlin, Entscheidung vom 23.11.2022 – 64 S 333/21 -

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de