



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 166/14

Verkündet am:
4. März 2015
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: _____ ja

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2, § 242 Cd

- a) Die Gerichte haben grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen sieht. Sie sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen (im Anschluss an BVerfGE 79, 292, 304 f.; 89, 1, 9; NJW 1994, 995; NJW 1995, 1480, 1481; NJW-RR 1999, 1097, 1098).
- b) Der vom Vermieter geltend gemachte Wohnbedarf ist nicht auf Angemessenheit, sondern nur auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen. Rechtsmissbräuchlich ist nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf. Die Wertung, ob der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, haben die Gerichte unter Abwägung der beiderseitigen Interessen anhand objektiver Kriterien unter konkreter Würdigung der Einzelfallumstände zu treffen (im Anschluss an BVerfGE 68, 361, 373 f.; BVerfG, NJW 1993,

1637, 1638; WuM 1993, 380, 384; NJW 1994, 995, 996; NJW 1994, 2605, 2606; NJW 1995, 1480 f.).

- c) Es lassen sich keine Richtwerte (etwa Wohnfläche) aufstellen, ab welcher Grenze bei einem Alleinstehenden von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist. Denn diese Beurteilung hängt nicht allein von der in Anspruch genommenen Wohnfläche oder der Anzahl der Räume ab, sondern von einer umfassenden Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalls.
- d) Macht sich der Vermieter den (ernsthaften) Wunsch eines alleinstehenden volljährigen Familienangehörigen zu eigen, einen eigenen Hausstand zu gründen und mit einem (langjährigen) Freund eine Wohngemeinschaft (keine Lebensgemeinschaft) zu bilden, und bemisst er auf dieser Grundlage den aus seiner Sicht angemessenen Wohnbedarf, ist diese Entscheidung von den Gerichten grundsätzlich anzuerkennen.

BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 - LG Karlsruhe
AG Karlsruhe

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. März 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Karlsruhe vom 9. Mai 2014 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind seit dem 1. September 2000 Mieter einer Vierzimmerwohnung des Klägers in Karlsruhe mit einer zwischen den Parteien streitigen Wohnfläche von mindestens 125 qm und höchstens 136 qm. Der Mietvertrag wurde mit der im Jahr 2010 verstorbenen Mutter des Klägers abgeschlossen; der Kläger ist als ihr Alleinerbe in den Mietvertrag eingetreten.
- 2 Mit Schreiben vom 25. Oktober 2012 kündigte der Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31. Juni 2013. Als Grund für die Kündigung führte er den Bezugswunsch seines damals 22 Jahre alten Sohnes an. Dieser hatte ein Studium (Elektrotechnik) an der Dualen Hochschule in Karlsruhe aufgenommen, bis September 2012 ein dreimonatiges Auslandspraktikum in China

absolviert und wollte nach seiner Rückkehr nach Deutschland einen eigenen Hausstand gründen.

3 Zur weiteren Begründung des geltend gemachten Eigenbedarfs führte der Kläger im Kündigungsschreiben aus, sein Sohn werde das Studium voraussichtlich Ende 2013 mit dem akademischen Grad Bachelor abschließen und im Anschluss daran ein zweijähriges Masterstudium an der Fachhochschule Karlsruhe belegen. Im Rahmen des Studiums der Elektrotechnik komme es vor, dass praktische Arbeiten auch außerhalb der Hochschule und des Partnerunternehmens zu Hause erledigt werden müssten. Da dem Sohn des Klägers im elterlichen Heim nur sein Kinderzimmer zur Verfügung stehe, dieses für solche Arbeiten aber nicht ausreiche, habe er weitere Räume im Haus belegt, was zu Spannungen zwischen Eltern und Sohn geführt habe. Durch den Bezug der Mietwohnung werde sich für seinen Sohn auch der Weg zur Dualen Hochschule und zur Fachhochschule wesentlich verkürzen. Es sei geplant, dass sein Sohn die Mietwohnung mit mindestens einem Mitbewohner nutzen werde.

4 Die Beklagten akzeptierten die Kündigung nicht. Daraufhin hat der Kläger Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung erhoben und ergänzend angeführt, sein Sohn wolle die Wohnung mit einem langjährigen Freund beziehen, der ein ähnliches Studium absolviere. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat sie auf die Berufung der Beklagten abgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

7 Der Kläger habe gegen die Beklagten keinen Räumungs- und Herausgabeanspruch. Die am 25. Oktober 2012 ausgesprochene Kündigung sei unwirksam, weil kein Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bestehe. Zwar stehe dem Vermieter und Eigentümer als Ausfluss des Eigentumsrechts nach Art. 14 Abs. 1 GG die gerichtlich nur beschränkt nachprüfbare Befugnis zu, ihm gehörenden Wohnraum selbst zu nutzen oder durch seine Angehörigen nutzen zu lassen. Diese Dispositionsbefugnis stehe jedoch unter dem Vorbehalt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG und sei daher mit den geschützten Interessen des Mieters in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Es sei deshalb anerkannt, dass der Vermieter nicht in missbräuchlicher Weise einen weit überhöhten Eigenbedarf geltend mache dürfe, dass eine Eigenbedarfskündigung nur zu Gunsten des Mieters selbst und seiner Angehörigen zulässig sei (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) und dass eine Kündigung unzulässig sei, wenn der Bedarf nur kurzzeitig bestehe.

8 Nach diesen Maßstäben sei die ausgesprochene Kündigung aus mehreren Gründen unwirksam. Für seinen Sohn allein könne der Kläger keinen Wohnbedarf für die gesamte, mindestens 125 qm große Wohnung geltend machen. In der Rechtsprechung sei wiederholt entschieden worden, welcher Wohnbedarf für einen alleinstehenden Studenten als angemessen zu erachten sei. Dabei seien Wohnungsgrößen ab 100 qm regelmäßig als unangemessen

angesehen worden, wenn keine besonderen Gründe die Nutzung einer derart großen Wohnung durch eine alleinstehende Person ohne erhebliche Einkünfte rechtfertigten. Besondere Gründe, die in der Person seines Sohnes lägen und einen höheren Bedarf rechtfertigten, habe der Kläger aber nicht geltend gemacht.

9 Insbesondere begründe die Absicht seines Sohnes, in der Wohnung eine Wohngemeinschaft mit einem langjährigen Freund zu begründen, keinen höheren Wohnbedarf, da dieser Wunsch im Rahmen der Interessenabwägung gegenüber dem Interesse der Beklagten am Fortbestehen des Mietverhältnisses zurücktreten müsse. Zwar schließe es § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht aus, auch den Wunsch des Angehörigen zu berücksichtigen, die Wohnung mit einem Dritten zu nutzen. Dabei sei jedoch zu beachten, dass der Wunsch des Angehörigen, mit einem Dritten zusammenzuleben, nur mittelbar geschützt sei. Erforderlich sei, dass der Vermieter selbst ein berechtigtes Interesse an dem beabsichtigten Zusammenleben habe. Deshalb und mit Blick auf den von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geschützten Personenkreis erkenne die Rechtsprechung einen erhöhten Eigenbedarf nur an, wenn zu dem Dritten eine stabile und auf dauerhaftes Zusammenleben ausgelegte Lebensbeziehung bestehe. Wenn dagegen keine so substantielle menschliche Verbindung bestehe, dass von ihr eine gewisse Beständigkeit erwartet werden könne, rechtfertige der Wunsch, mit dem Lebensgefährten zusammenzuleben, die Eigenbedarfskündigung einer übergroßen Wohnung nicht.

10 Die Interessen der Beklagten würden aber selbst dann überwiegen, wenn der Wunsch des Sohnes des Klägers, eine Wohngemeinschaft mit einem langjährigen Freund einzugehen, grundsätzlich geeignet wäre, einen höheren Wohnbedarf zu rechtfertigen. Denn weder die geplante Wohngemeinschaft noch der Nutzungswunsch des Sohnes selbst seien auf Dauer angelegt. Zwar

könne auch ein befristeter Bedarf eine Eigenbedarfskündigung auslösen. Bei einer angestrebten Nutzungsdauer von weniger als drei Jahren seien jedoch strenge Anforderungen an die Bedarfssituation und an die Unzumutbarkeit von Belastungen des Vermieters zu stellen. Eine Wohngemeinschaft unter Studenten sei - anders als Wohngemeinschaften unter Lebenspartnern - gerade nicht auf ein stabiles und dauerhaftes, sondern nur auf ein vorübergehendes und loses Zusammenleben ausgerichtet. Nach den Angaben des vom Amtsgericht als Zeugen vernommenen Sohnes des Klägers werde dessen Studium voraussichtlich im September 2015 abgeschlossen sein, so dass der Bedarf aus den derzeit geltend gemachten Gründen nur noch für rund eineinhalb Jahre bestehen werde. Ob der Sohn des Klägers nach Abschluss des Studiums die Arbeitsstelle in seinem Ausbildungsbetrieb in O. behalten könne, sei derzeit noch offen. Zudem sei nicht ohne weiteres davon auszugehen, dass der Sohn des Klägers bei einer dauerhaften Weiterbeschäftigung in O. den Wohnsitz in Karlsruhe beibehalten werde.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann eine Unwirksamkeit der vom Kläger ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung nicht bejaht werden. Das Berufungsgericht hat bei seiner Bewertung, der vom Kläger geltend gemachte Eigenbedarf sei aus mehreren Gründen nicht anzuerkennen, sowohl die nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bei der Anwendung und der Auslegung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu beachtenden verfassungsrechtlichen Vorgaben missachtet als auch den einfachrechtlichen Gehalt dieser Regelung unzureichend erfasst.

- 12 1. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht die Eigenbedarfskündigung wegen Geltendmachung eines weit überhöhten Wohnbedarfs als rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB) bewertet. Dabei hat es die verfassungsrechtlichen Vorgaben nicht hinreichend beachtet.
- 13 a) Bei der Auslegung und Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB haben die Gerichte die in § 573 Abs. 2 Nr. 2, §§ 574 ff. BGB zum Ausdruck kommende Interessenabwägung des Gesetzgebers zwischen dem Erlangungsinteresse des Vermieters und dem Bestandsinteresse des Mieters in einer Weise nachzuvollziehen, die dem beiderseitigen Eigentumsschutz Rechnung trägt und die beiderseitigen Belange in einen verhältnismäßigen Ausgleich bringt (BVerfGE 89, 1, 8 ff.; BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098 [jeweils zu § 564b, § 556a BGB aF]).
- 14 aa) Der Vermieter wird durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG in seiner Freiheit geschützt, die Wohnung bei Eigenbedarf selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen (BVerfGE 89, 1, 9). Dabei haben die Fachgerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen oder durch den - eng gezogenen - Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen (BVerfGE 68, 361, 373 f.; 79, 292, 304 f.; BVerfG, NJW 1991, 158; NJW 1994, 309, 310; NJW 1995, 1480, 1481). Ebenso haben sie grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht (BVerfGE 68, 361, 373 f.; 79, 292, 304 f.; 89, 1, 9; BVerfG, NJW 1993, 1637; NJW-RR 1994, 333; NJW 1994, 995; NJW 1995, aaO; NJW-RR 1999, 1097, 1098; WuM 2002, 21 f.). Die Gerichte sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu set-

zen (BVerfGE 79, 292, 305 f.; 89, 1, 9; BVerfG, NJW-RR 1994, 333 f.; NJW 1994, 995 f.; NJW 1994, 2605; NJW 1995, 1480; NJW-RR 1999, 1097, 1098).

15 bb) Dem Erlangungswunsch des Vermieters sind allerdings zur Wahrung berechtigter Belange des Mieters Grenzen gesetzt. Die Gerichte dürfen den Eigennutzungswunsch des Vermieters daraufhin nachprüfen, ob dieser Wunsch ernsthaft verfolgt wird, ob er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist (Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, BGHZ 103, 91, 100; BVerfG, WuM 2002, 21 f. mwN) oder ob er missbräuchlich ist, etwa weil der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, die Wohnung die Nutzungswünsche des Vermieters überhaupt nicht erfüllen kann oder der Wohnbedarf in einer anderen (frei gewordenen) Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann (BVerfG, NJW 1994, 309, 310; NJW 1993, 1637, 1638; NJW 1994, 994 f.; NJW 1995, 1480, 1481). Ferner wird der Mieter über die sogenannte Sozialklausel des § 574 BGB geschützt (vgl. BVerfG, NJW 1994, 309, 310 mwN [zu § 556a BGB aF]; zum Verhältnis von § 573 Abs. 2 Nr. 2 und § 574 BGB vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, BGHZ 103, 91, 100 f.; BVerfGE 79, 292, 302 f. [jeweils zu § 564b Abs. 2 Nr. 2, § 556a BGB aF]), indem er Härtegründe anbringen kann. Dabei hat der Mieter im Hinblick darauf, dass das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters ebenfalls durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt ist, Anspruch darauf, dass die Gerichte seinen gegen den Eigennutzungswunsch und den geltend gemachten Wohnbedarf vorgebrachten Einwänden in einer Weise nachgehen, die der Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses gerecht wird (BVerfGE 89, 1, 9 f.).

16 cc) Bei der Prüfung, ob mit dem Erlangungswunsch ein weit überhöhter und damit rechtsmissbräuchlicher Wohnbedarf geltend gemacht wird (BVerfGE 79, 292, 305 f.; BVerfG, NJW 1993, 1637 f.; NJW 1994, 2605; NJW 1995,

1480 f.), haben die Gerichte, die - wie oben unter II 1 a aa aufgezeigt - die Entscheidung des Vermieters über den für sich und seine Angehörigen angemessenen Wohnbedarf grundsätzlich zu achten haben, ihre Wertung unter Abwägung der beiderseitigen Interessen anhand objektiver Kriterien unter konkreter Würdigung der Einzelfallumstände zu treffen (BVerfGE 68, 361, 373 f.; BVerfG, NJW 1993, 1637, 1638; WuM 1993, 380, 384; NJW 1994, 995, 996; NJW 1994, 2605, 2606; NJW 1995, 1480 f.). Pauschale oder formelhafte Wendungen, wie etwa Wohnungen einer bestimmten Größenordnung seien generell für eine bestimmte Personenzahl "ausreichend", erfüllen diese Anforderungen nicht (BVerfG, NJW 1994, 2605, 2606; NJW 1993, 1637, 1638; NJW 1994, 995, 996; NJW 1988, 1075, 1076).

17 b) Diesen Vorgaben genügt das Berufungsurteil nicht. Zum einen hat sich das Berufungsgericht unter Missachtung der vom Bundesverfassungsgericht geforderten, an objektiven Kriterien auszurichtenden Einzelfallbetrachtung von der Erwägung leiten lassen, die Nutzung einer Wohnung mit einer Fläche von 100 qm oder mehr durch eine alleinstehende Person ohne erhebliche Einkünfte sei regelmäßig als unangemessen anzusehen, wenn keine besonderen Gründe eine solche Nutzung rechtfertigten. Zum anderen hat es dadurch in unzulässiger Weise in die aus dem Eigentumsrecht abzuleitende Entscheidungsfreiheit des Klägers eingegriffen, dass es den vom Kläger akzeptierten Wunsch seines Sohnes, mit einem langjährigen Freund und Studienkollegen zusammenzuziehen, als unbeachtlich bewertet hat.

18 aa) Die in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum teilweise vertretene und vom Landgericht geteilte Auffassung, ein von einer alleinstehenden Person mit geringen Einkünften, insbesondere einem Studenten oder Auszubildenden, beanspruchter Wohnbedarf von etwa 100 qm sei unangemessen, sofern nicht besondere Gründe einen erhöhten Bedarf rechtfertigten (vgl. LG

Frankfurt am Main, NJW 1990, 3277 f. [107 qm]; LG München I, WuM 1990, 352, 353 [117 qm]; LG Köln, WuM 1990, 119, 120 [134 qm]; LG Kiel, WuM 1991, 492 [110 qm]; LG Bremen, WuM 1992, 20 [105 qm]; LG Münster, WuM 1992, 372 [100 qm]; LG Bremen, WuM 1994, 541 [84 qm]; AG Schöneberg, MM 1991, 229 [126 qm]; AG Charlottenburg, GE 1992, 1155 [95 qm]; AG Burgdorf, WuM 1993, 403 [ca. 97 qm]; AG Köpenick, WuM 2013, 678 f. [102 qm]; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 573 Rn. 29; vgl. auch LG Gießen, ZMR 1994, 565, 567 [100 qm]; LG Köln, WuM 1995, 110 [100 qm]), ist aus mehreren Gründen rechtsfehlerhaft.

- 19 (1) Sie verkehrt das vom Bundesverfassungsgericht entwickelte Verhältnis zwischen dem grundsätzlich zu respektierenden Entschluss des Vermieters über einen angemessenen Wohnbedarf und den bei objektiver Betrachtung nicht mehr hinzunehmenden Fällen eines Rechtsmissbrauchs in sein Gegenteil. Denn sie nimmt ab einem bestimmten Richtwert einen weit überhöhten Wohnbedarf an und macht dessen Ausräumung von der Darlegung besonderer Gründe abhängig. Damit macht sie in diesen Fallgestaltungen den an sich auf Ausnahmefälle beschränkten Rechtsmissbrauch (vgl. MünchKommBGB/Häublein, 6. Aufl., § 573 Rn. 79; Lützenkirchen, Mietrecht, 2013, § 573 Rn. 251, 254) faktisch zum Regelfall und die grundsätzlich zu achtende Entscheidung des Vermieters über den für seine Zwecke angemessenen Wohnbedarf zur Ausnahme. Hierbei berücksichtigt sie nicht hinreichend, dass dem Vermieter im Hinblick auf die grundrechtlich verbürgte Eigentumsgewährleistung ein weiter Ermessensspielraum bei der Bedarfsbemessung eingeräumt ist (vgl. Barthelmeß, Wohnraumkündigungsschutzgesetz, 5. Aufl., § 564b BGB Rn. 73). Der von ihm angemeldete Wohnbedarf ist daher nicht auf Angemessenheit, sondern nur auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen. Rechtsmissbräuchlich ist aber nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf.

20 (2) Gleichzeitig lässt diese Auffassung eine Begründung dafür vermissen, aufgrund welcher objektiven Kriterien sie einen Wohnbedarf von mehr als 100 qm für eine alleinstehende Person mit geringen Einkünften - von besonderen Fällen abgesehen - als weit überhöht bewertet. Es werden etwa weder statistische Erkenntnisse noch sonstige Erfahrungswerte zu durchschnittlichen oder "üblichen" Wohnflächen bei Singlehaushalten angeführt, noch wird dargelegt, ab welcher (gravierenden) Überschreitung der durchschnittlichen oder "üblichen" Wohnfläche von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen sein könnte.

21 (3) Weiter lässt die genannte Auffassung außer Acht, dass es letztlich nicht allein von der in Anspruch genommenen Wohnfläche oder der Anzahl der Räume abhängt, ob ein weit überhöhter Wohnbedarf gegeben ist, sondern von einer umfassenden Würdigung der vom Tatrichter festzustellenden Gesamtumstände des Einzelfalls (so zutreffend LG Gießen, NJW-RR 1994, 910, 912). Hierbei können neben der Wohnfläche und der Anzahl der Zimmer viele weitere Faktoren eine Rolle spielen, wie etwa der Zuschnitt und die Ausstattung der Wohnung, die Bedürfnisse der Bedarfsperson, ihr Lebensentwurf und ihre Lebensplanungen, die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Bedarfsperson und des (ggfs. unterhaltspflichtigen) Vermieters, die Lage auf dem Wohnungsmarkt, die Höhe der von der Bedarfsperson zu zahlenden oder vom Vermieter erlassenen Miete sowie die Frage, ob die gekündigte Wohnung nur sporadisch genutzt werden soll. Von Bedeutung sein kann schließlich, ob auch der Mieter für seine eigene Nutzung einen großzügigen Maßstab angelegt hat (vgl. BVerfG, NJW 1994, 2605, 2606; OLG Düsseldorf, WuM 1993, 49, 50).

22 (4) Das Berufungsgericht hat die Richtigkeit der von ihm zugrunde gelegten Rechtsauffassung nicht hinterfragt. Es hat daher ausschließlich den von manchen Instanzgerichten zugrunde gelegten "Richtwert" von 100 qm für maß-

geblich erachtet und es dementsprechend für entbehrlich gehalten, eine an objektive Kriterien anknüpfende und aufgrund der konkret festgestellten Umstände des Einzelfalls aufbauende Würdigung vorzunehmen. Daher hat es keine Feststellungen zu den übrigen für die Beurteilung eines weit überhöhten Wohnbedarfs maßgeblichen Umständen getroffen. Insbesondere hat es sich nicht mit dem vom Kläger dargelegten Erfordernis eines gesonderten Arbeitszimmers für praktische Arbeiten (etwa Lötarbeiten) befasst (vgl. zu diesem Aspekt LG Berlin, NJW-RR 1994, 850; AG Hamburg, ZMR 2010, 453, 454).

23 bb) Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht weiter den der Entscheidung des Klägers zugrunde gelegten Wunsch seines Sohnes, mit einem langjährigen - und ebenfalls studierenden - Freund eine Wohngemeinschaft zu gründen, für unbeachtlich gehalten.

24 (1) Das Berufungsgericht folgert zu Unrecht aus der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vorgesehenen Beschränkung auf einen eng gezogenen Personenkreis und dem Umstand, dass im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB allein der Nutzungswille des Vermieters und nicht der des Angehörigen maßgebend ist (vgl. hierzu Senatsurteil vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 154/14, unter II 2 b cc 2 (bb), zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt; BayObLG, WuM 1986, 271, 272), dass bei einem geplanten Zusammenleben eines Angehörigen des Mieters mit einem Dritten ein erhöhter Wohnbedarf nur dann anzuerkennen sei, wenn zu dem Dritten eine stabile und auf dauerhaftes Zusammenleben ausgelegte Lebensbeziehung bestehe, wie dies bei Familienangehörigen, aber auch bei nichtehelichen Lebenspartnern der Fall sei. Damit folgt das Berufungsgericht einer in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum vereinzelt anzutreffenden Auffassung (vgl. LG Frankfurt am Main, NJW 1990, 3277; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2014, § 573 Rn. 102; BeckOGK-BGB/Geib, Stand: 1. Oktober 2014, § 573 Rn. 70).

- 25 (2) Mit diesen einschränkenden Anforderungen verkennt das Berufungsgericht die Reichweite des in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB konkretisierten berechtigten Interesses des Vermieters an einer Beendigung des Mietverhältnisses und setzt sich zugleich in Widerspruch zu der verfassungsrechtlich verbürgten und von den Gerichten grundsätzlich zu achtenden Befugnis des Vermieters, seine Wohnung durch einen Angehörigen nutzen zu lassen und den hierfür angemessenen Wohnraum eigenverantwortlich zu bestimmen.
- 26 (a) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist daraus, dass § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf das Interesse des Vermieters abstellt ("Vermieter [...] benötigt") und nur den Nutzungsbedarf eines eng gezogenen, dem Vermieter nahestehenden Personenkreises anerkennt, nicht zu folgern, eine Eigenbedarfskündigung komme nur dann in Betracht, wenn der Vermieter selbst an dem Zusammenleben seines (Familien-)Angehörigen mit einem Dritten ein (eigenständiges) berechtigtes Interesse habe, was nur dann anzunehmen sei, wenn die in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten Personen mit ihren Familienangehörigen oder Lebensgefährten zusammenziehen wollten. Denn der Vermieter, der den vermieteten Wohnraum einem (Familien-)Angehörigen überlassen will, macht sich - was das Berufungsgericht übersieht - regelmäßig die Bedarfssituation des Angehörigen und damit dessen Nutzungsvorstellungen zu eigen (BayObLG, WuM 1986, 271, 272; Barthelmess, aaO; BeckOGK-BGB/Geib, aaO). Das berechtigte Interesse des Vermieters an einer Beendigung des Mietverhältnisses liegt in diesen Fällen darin, den Angehörigen zur Verwirklichung der von diesem verfolgten Lebensvorstellungen mit Wohnraum zu versorgen (vgl. Barthelmess, aaO Rn. 76).
- 27 (b) Die Entscheidung des Vermieters, die Nutzungsvorstellungen seines (Familien-)Angehörigen zu achten, haben die Gerichte - wie bereits oben ausgeführt - grundsätzlich zu respektieren. Ihnen ist es verwehrt, ihre Vorstellungen

von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Eigentümers oder seiner Angehörigen zu setzen (BVerfGE 79, 292, 305 f.; 89, 1, 8 f.; BVerfG, NJW-RR 1994, 333; NJW 1994, 995 f.; NJW 1994, 2605; NJW 1995, 1480 f.; NJW-RR 1999, 1097, 1098 f.). Macht sich der Vermieter - wie hier der Kläger - den Wunsch seines alleinstehenden volljährigen Sohnes zu eigen, einen eigenen Hausstand zu gründen, jedoch nicht alleine zu wohnen, sondern mit einem langjährigen Freund und Studienkollegen eine Wohngemeinschaft zu bilden, und bemisst er auf dieser Grundlage den aus seiner Sicht angemessenen Wohnbedarf, so ist diese Entscheidung grundsätzlich anzuerkennen.

28 Der Wunsch, mit einem Freund in einer Wohngemeinschaft zu leben, ist in der pluralistisch und liberal geprägten Gesellschaft der Bundesrepublik Deutschland ebenso anerkennenswert wie der Entschluss, eine Lebensgemeinschaft zu bilden. Bei einer Wohngemeinschaft handelt es sich um eine in der heutigen Gesellschaft häufiger anzutreffende und vor allem unter Studenten weit verbreitete Lebensform. Ließe man den vom Kläger mitgetragenen Wunsch seines Sohnes, mit dessen langjährigen Freund und Studienkollegen eine Wohngemeinschaft einzugehen, bei der Bemessung seines Wohnbedarfs außer Acht, liefe dies darauf hinaus, seinem Wohnkonzept und seinen Lebensvorstellungen weniger Gewicht einzuräumen als einer Bedarfsperson, die in der vermieteten Wohnung eine nichteheliche Lebensgemeinschaft begründen wollte. Dafür gibt es aber keine sachlich einleuchtenden Gründe. Der Entschluss eines Alleinstehenden, eine kameradschaftliche Wohngemeinschaft zu bilden, ist ebenso schützenswert wie der von Lebensgefährten gefasste Entschluss, gemeinsam eine Wohnung zu beziehen. In Anbetracht dessen haben manche Instanzgerichte eine Wohngemeinschaft mit einer Lebensgemeinschaft gleichgesetzt (LG Kassel, WuM 1989, 416 f.; vgl. auch LG Berlin, MM 1993, 182; Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 73 [beliebige Dritte]).

29 Ob dies auch dann zu gelten hat, wenn die Wohngemeinschaft allein aus wirtschaftlichen Gründen gebildet werden soll und von vornherein auf Auswechslung ihrer Mitglieder angelegt ist (sogenannte Zweck-Wohngemeinschaft), kann offenbleiben. Ein solcher Fall ist hier nicht gegeben. Für die Beurteilung der Frage, ob der Kläger mit seinem Überlassungswunsch einen weit überhöhten Wohnbedarf geltend macht, ist daher von einer Belegung der - mindestens 125 qm, höchstens 136 qm großen - Vierzimmerwohnung mit zwei Personen auszugehen.

30 2. Nicht frei von Rechtsfehlern ist schließlich die Auffassung des Berufungsgerichts, die Eigenbedarfskündigung sei auch deswegen unzulässig, weil mit ihr nur ein vorübergehender Bedarf geltend gemacht werde.

31 a) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Erlangung der vermieteten Wohnung kann - was das Berufungsgericht im Ansatz zutreffend erkannt hat - nicht schon deswegen verneint werden, weil von vornherein absehbar ist, dass er (oder sein Angehöriger) die Wohnung nach einer gewissen Zeit wieder räumen wird (BayObLG, WuM 1993, 252, 254). Vielmehr kann auch ein zeitlich begrenzter Bedarf eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen (vgl. BVerfG, NJW 2014, 2417 Rn. 29; Senatsurteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 246/03, NZM 2005, 143 unter II 1). Dabei lässt sich keine feste zeitliche Grenze ziehen.

32 aa) Die Dauer des Eigenbedarfs ist für die Frage, ob der Nutzungswunsch anerkennenswert ist, also auf vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen beruht, nicht allein maßgeblich. Entscheidend sind vielmehr die Gesamtumstände des Einzelfalls (BayObLG, aaO). Hierbei können neben der Dauer der geplanten Nutzung viele weitere Faktoren Bedeutung gewinnen. Eine Rolle spielen kann etwa, ob der genaue Zeitpunkt, zu dem der Vermieter die

Wohnung wieder freigeben kann, endgültig feststeht oder nur in Aussicht genommen ist, ob der Vermieter ein besonderes Interesse gerade an der Erlangung der vermieteten Wohnung hat oder ob ihn finanzielle Gründe zur Geltendmachung des Eigenbedarfs veranlasst haben (BayObLG, aaO).

33 bb) Darüber hinaus dürfen angesichts des von den Gerichten grundsätzlich zu respektierenden Entschlusses des Vermieters, die vermietete Wohnung selbst zu nutzen oder durch den - eng gezogenen - Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, und im Hinblick auf die Mobilität in der heutigen Gesellschaft auch an die Dauer des geltend gemachten Eigenbedarfs keine allzu strengen Anforderungen gestellt werden. Häufig wird einem Eigenbedarfswunsch, der auf etwa ein Jahr ausgerichtet ist, nicht abgesprochen werden können, dass er auf vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen beruht (so auch LG Landau, NJW-RR 1993, 81; AG Bonn, WuM 1980, 53; vgl. auch AG Neumarkt, WuM 1990, 510; aA BayObLG, aaO [auf mehrere Jahre angelegt]; LG München I, WuM 1993, 677 f. [mindestens drei Jahre]; AG Köln, WuM 1992, 250, 251 [auf mehrere Jahre ausgerichtete Nutzung]). Je nach den Umständen des Einzelfalls kann aber auch ausnahmsweise ein kürzerer Zeitraum eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen oder umgekehrt eine Eigenbedarfskündigung trotz einer in Aussicht genommenen Nutzung von einem Jahr ausgeschlossen sein.

34 b) Gemessen an diesen Maßstäben hat das Berufungsgericht dem Überlassungswunsch des Klägers zu Unrecht die Anerkennung mit der Begründung versagt, weder die geplante Wohngemeinschaft noch der Nutzungswunsch des Sohnes seien auf Dauer angelegt. Das Berufungsgericht hat sich von der Erwägung leiten lassen, bei einer angestrebten Nutzungsdauer von weniger als drei Jahren seien strenge Anforderungen an die Bedarfssituation des Vermieters zu stellen. Diese seien nicht erfüllt, weil nach den Angaben des Sohnes des Klägers vor dem Amtsgericht dessen Studium voraussichtlich im Septem-

ber 2015 abgeschlossen sei, so dass - gerechnet ab diesem Zeitpunkt - der Bedarf aus den geltend gemachten Gründen nur noch für rund eineinhalb Jahre bestehen werde.

35 Dies ist aus mehreren Gründen rechtsfehlerhaft. Zum einen hat das Berufungsgericht einen zu strengen Maßstab an das Vorliegen eines berechtigten Interesses angelegt. Zum anderen hat es die Länge der von ihm angenommenen Nutzungsdauer falsch berechnet, denn es kommt auf die zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung absehbare Dauer des Eigenbedarfs (hier beginnend ab dem 1. August 2013 [Ende des Mietverhältnisses]) und nicht auf den Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht oder dem Berufungsgericht an. Zudem steht nicht einmal fest, dass der Nutzungsbedarf ab Oktober 2015 entfällt. Ein Studium und ein sich daran anschließender Einstieg in das Berufsleben sind Lebensphasen, deren Verlauf sich nicht zuverlässig planen lässt. So könnte sich etwa der Studienabschluss verzögern, der Sohn des Klägers nach Abschluss seines Studiums ein Aufbaustudium absolvieren oder promovieren, eine Arbeitsstelle in Karlsruhe finden oder in seinem Ausbildungsbetrieb unter Beibehaltung der Wohnung eine Festanstellung erlangen.

III.

36 Nach alledem hat das Berufungsurteil keinen Bestand; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht weder hinreichende Feststellungen getroffen hat, die eine abschließende - in erster Linie dem Tatrichter obliegende - Beurteilung zulassen, ob ein weit überhöhter Eigenbedarf vorliegt, noch Feststellungen dazu, ob der geltend gemachte Nutzungswunsch ernsthaft verfolgt wird und ob für die Befriedigung des geltend gemachten Eigenbedarfs eine zum 1. Mai 2012 frei-

werdende gleichwertige Alternativwohnung zur Verfügung stand. Der Rechtsstreit ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Der Senat macht dabei von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Karlsruhe, Entscheidung vom 17.01.2014 - 4 C 371/13 -

LG Karlsruhe, Entscheidung vom 09.05.2014 - 9 S 39/14 -