



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 70/19

Verkündet am:  
16. Dezember 2020  
Reiter,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

BGB § 573 Abs.1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 3

- a) Der ersatzlose Abriss eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB (Bestätigung von Senatsurteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 188/03, NJW 2004, 1736 unter II 1 a).
- b) Zu den Anforderungen an eine zu dem vorgenannten Zweck ausgesprochene Kündigung eines Wohnraummietvertrags nach Maßgabe des generalklauselartigen Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB.

BGH, Urteil vom 16. Dezember 2020 - VIII ZR 70/19 - LG Braunschweig  
AG Braunschweig

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 23. November 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Schneider, Kosziol und Dr. Schmidt sowie die Richterin Wiegand

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig vom 26. Februar 2019 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens hat der Kläger zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind seit mehreren Jahrzehnten Mieter eines ehemaligen Landarbeiterhauses in Braunschweig. Ein schriftlicher Mietvertrag besteht nicht; die Nettomiete beläuft sich auf monatlich 60 €. Das Badezimmer der Beklagten befindet sich nicht im Hauptgebäude, sondern in einem - ansonsten ungenutzten - Seitenflügel. Im Haupthaus befindet sich eine weitere vermietete Wohnung.
- 2 Mit Anwaltsschreiben vom 23. Juni 2017 erklärte der Kläger, der Erbe der Liegenschaft geworden war, die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Zur Begründung führte er - unter Hinweis auf ein den Beklagten bereits übersandtes Privatgutachten vom 3. Juni 2015 - aus, der Seitenflügel müsse aus "wirtschaftlichen und statischen Gründen" abgerissen werden; eine Wiederherstellung sei "nicht ansatzweise darstellbar". Der Bereich, in dem sich das Badezimmer befinde, sei "sehr baufällig" und nur "unter erheblichen Gefahren begehbar".

3                   Während des Rechtsstreits - am 28. März 2018 und erneut am 14. Mai 2018 - wiederholte der Kläger die Kündigung des Mietverhältnisses und machte - nach zwischenzeitlicher Einholung eines Kostenvoranschlags vom 7. Mai 2018 - geltend, der Anbau eines neuen Badezimmers koste rund 26.000 €; in Anbetracht der geringen Miete trage sich dies wirtschaftlich nicht.

4                   Die Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Räumungsbegehren weiter.

#### Entscheidungsgründe:

5                   Die Revision hat keinen Erfolg.

#### I.

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

7                   Die Beklagten seien zur Räumung der Wohnung nicht verpflichtet. Die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) seien nicht gegeben; die (behauptete) Notwendigkeit des Abbruchs erfülle diesen Kün-

digungstatbestand nicht. Auch ein im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB berechtigtes Interesse des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses sei nicht gegeben. Nach seinem eigenen Sachvortrag lasse sich nicht feststellen, dass ihm durch die Fortdauer des Mietverhältnisses erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstünden.

8            Diese Voraussetzung sei wie die "erheblichen Nachteile" im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zu beurteilen. Obgleich es hier nicht um eine Verwertungskündigung gehe, handele es sich um eine auf wirtschaftliche Erwägungen gestützte Kündigung. Mangels erkennbarer alternativer Verwertungsabsicht seien die Voraussetzungen der Erheblichkeit dabei eher strenger, jedenfalls aber nicht großzügiger zu beurteilen.

9            Nach diesem Maßstab erscheine die Erweiterung des Gebäudes zwecks Neuerrichtung eines Badezimmers, welche nach dem Vortrag des Klägers 26.000 € koste, zumutbar. Denn dies ermögliche den - nach dem (insoweit bestrittenen) Klägervortrag gebotenen - Abriss des Seitenflügels, ohne das Mietverhältnis zu beenden. Gleichzeitig erhöhe sich der Mietwert des verbleibenden Hauptgebäudes.

10           Nicht zu berücksichtigen sei, dass die Beklagten nur eine äußerst geringe Miete zu entrichten hätten. Zwar sei diese auch unter Ausnutzung aller gesetzlichen Möglichkeiten kurz- und mittelfristig nicht auf ein Niveau erhöhbar, welches den vorgenannten Aufwand längerfristig amortisiere. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sei dies aber nicht zu berücksichtigen, denn sowohl eine Verwertungskündigung als auch eine Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB dürften nicht vorgenommen werden, um eine Mieterhöhung zu erzielen. Dies beruhe auf dem allgemeinen Rechtsgedanken, dass der Vermieter sich nicht auf eine "zu geringe"

Miethöhe stützen könne, sondern die bestehende Miete - unbeschadet der gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten - als gegeben akzeptieren müsse. Dies gelte auch für außergewöhnlich mieterbegünstigende Konstellationen.

11            Der für den Anbau eines Bades aufzuwendende Betrag erscheine im Verhältnis zu dem Interesse der Beklagten an der Fortsetzung des Mietverhältnisses noch zumutbar. Auf die weiteren streitigen Fragen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten eines teilweisen Abrisses des Seitenflügels komme es daher nicht an, ebenso wenig auf die Frage der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach §§ 574, 574a BGB.

## II.

12            Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand.

13            Im Ergebnis zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Beklagten nicht gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Rückgabe der Mietwohnung verpflichtet sind, weil das Mietverhältnis der Parteien durch die vom Kläger erklärten Kündigungen vom 23. Juni 2017, 28. März 2018 und 14. Mai 2018 nicht beendet worden ist.

14            1. Rechtsfehlerfrei und von der Revision unangegriffen ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die besonderen Voraussetzungen einer Verwertungskündigung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht erfüllt sind. Nach dieser Bestimmung liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vor, wenn er durch dessen Fortsetzung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Nach der Rechtsprechung des

Senats, die das Berufungsgericht nicht verkannt hat, können durch den ersatzlosen Abriss eines Gebäudes oder Gebäudeteils zwar Unkosten vermieden werden. Er stellt jedoch keine Realisierung des dem Grundstück innewohnenden materiellen Werts und damit keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar (Senatsurteile vom 24. März 2004 - VIII ZR 188/03, NJW 2004, 1736 unter II 1 aa; vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16, BGHZ 214, 269 Rn. 12). Danach sind die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung im Streitfall nicht gegeben. Der Kläger hat bereits keinen Sachvortrag dazu gehalten, in welcher Weise er nach dem geplanten Abriss mit dem Objekt verfahren will; vielmehr hat er in der mündlichen Berufungsverhandlung erklärt, er wisse nicht, was er mit dem geerbten Grundstück "anfangen" wolle.

15            2. Somit sind, wie das Berufungsgericht zu Recht angenommen hat, die vom Kläger erklärten Kündigungen am Maßstab der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB zu messen, wonach der Vermieter das Mietverhältnis kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an dessen Beendigung hat. Ein berechtigtes Interesse des Klägers hat das Berufungsgericht unter den hier gegebenen Umständen des Einzelfalls rechtsfehlerfrei verneint.

16            a) Da der generalklauselartige Kündigungstatbestand in § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gleichgewichtig mit den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Kündigungsgründen ist (vgl. nur BVerfGE 84, 366, 371 f. [zu § 564a BGB aF]), kommt es für das Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB darauf an, ob das geltend gemachte Interesse des Vermieters ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe (Senatsurteile vom 27. September 2017 - VIII ZR 243/16, NZM 2017, 756 Rn. 34; vom 10. Mai 2017 - VIII ZR 292/15, NZM 2017, 559 Rn. 36; vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16, aaO Rn. 24; vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, NJW 2012, 2342 Rn. 13).

- 17           aa) Die Auslegung und die Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs "berechtigtes Interesse" erfordert dabei eine an den Umständen des Einzelfalls ausgerichtete Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen (BVerfGE 89, 1, 9 ff.; BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098; NJW-RR 2004, 440, 441), wobei zu beachten ist, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der Eigentums-  
garantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt sind (BVerfGE 89, 1, 6 ff.; BVerfG, NJW 2000, 2658, 2659; NJW-RR 2004, aaO; NZM 2011, 479 Rn. 29; Senatsurteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16, aaO Rn. 25). In Anbetracht dessen dürfen die dem Vermieter entstehenden Nachteile keinen Umfang annehmen, welcher die Nachteile weit übersteigt, die dem Mieter im Falle des Verlusts der Wohnung erwachsen (Senatsurteile vom 28. Januar 2009 - VIII ZR 8/08, BGHZ 179, 289 Rn. 14; vom 8. Juni 2011 - VIII ZR 226/09, NZM 2011, 773 Rn. 11; vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16, aaO Rn. 40; vom 10. Mai 2017 - VIII ZR 292/15, aaO Rn. 45).
- 18           Dies gilt auch für die hier gegebene Fallgestaltung der Kündigung eines Wohnraummietvertrags zum Zwecke des Abbruchs des Mietobjekts (beziehungsweise eines Teils davon), mit dem vom Vermieter verfolgten Ziel, den Kosten für die Wiederherstellung der Mietsache zu entgehen. So begründet - ebenso wie bei einer Verwertungskündigung (vgl. hierzu BVerfGE 79, 283, 289 f.; 84, 382, 385) - auch bei einer Kündigung zum Zwecke des ersatzlosen Abbruchs einer als Wohnraum vermieteten baulichen Anlage nicht bereits jeder aus dem Fortbestand des Mietraumverhältnisses dem Vermieter erwachsende (wirtschaftliche) Nachteil einen Anspruch auf Räumung der Mietwohnung.
- 19           Zwar muss der durch den Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter entstehende Nachteil - je nach den besonderen Umständen der zu beurteilenden Fallgestaltung - nicht unbedingt den Grad von erheblichen

Beeinträchtigungen im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erreichen (vgl. Senatsurteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16, aaO Rn. 47 mwN [zur Absicht des Vermieters, eine vermietete Wohnung zu freiberuflichen oder gewerblichen Zwecken zu nutzen]). Ist das angeführte Interesse jedoch - wie hier - im Fall eines geringeren personalen Bezugs (vgl. Senatsurteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16, aaO Rn. 39) mit der von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erfassten wirtschaftlichen Verwertung vergleichbar, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einem Gewicht darstellen, der die von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorausgesetzte Intensität erreicht (vgl. Senatsurteil vom 10. Mai 2017 - VIII ZR 292/15, aaO Rn. 27, 48 [zur Absicht des Vermieters, das vermietete Anwesen einer Nutzung für einen sozialpolitisch erwünschten Zweck zuzuführen]), jedoch grundsätzlich nicht darüber hinausgehen muss.

20

bb) Hiernach erfordert die Beantwortung der Frage, ob ein im Sinne der vorgenannten Grundsätze berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls (Senatsurteile vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, aaO Rn. 10; vom 26. September 2012 - VIII ZR 330/11, aaO Rn. 12; Senatsbeschluss vom 20. Juli 2016 - VIII ZR 238/15, WuM 2016, 682 Rn. 9). Da die Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB eine Vielzahl möglicher Kündigungstatbestände umfasst (vgl. Senatsurteil vom 11. März 2009 - VIII ZR 127/08, NJW 2009, 1808 Rn. 16; Senatsbeschluss vom 20. Juli 2016 - VIII ZR 238/15, aaO), entzieht sich die Beurteilung, unter welchen Voraussetzungen ein in diesem Sinne berechtigtes Interesse des Vermieters gegeben ist, auch im Hinblick auf die Vielgestaltigkeit der Geschehensabläufe und der auf beiden Seiten zu berücksichtigenden Belange einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung (vgl. Senatsbeschluss vom 20. Juli 2016 - VIII ZR 238/15, aaO).

- 21 Es obliegt mithin 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. Dessen Bewertungsergebnis kann vom Revisionsgericht nur eingeschränkt darauf 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 (Senatsurteile vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16, aaO Rn. 15; vom 10. Mai 2017 - VIII ZR 292/15, aaO Rn. 51).
- 22 b) Gemessen an diesen Maßstäben hält die Beurteilung des Berufungsgerichts, bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses entstünden dem Kläger keine erheblichen Nachteile, einer revisionsrechtlichen Überprüfung im Ergebnis stand.
- 23 Dabei kann dahinstehen, ob im Streitfall ein (gegenwärtiges) berechtigtes Interesse des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses unter Umständen schon deshalb zu verneinen ist, weil der Kläger nach eigenen Angaben selbst noch nicht weiß, auf welche Weise er die Liegenschaft weiter nutzen will (sogenannte "Vorratskündigung", vgl. etwa Senatsurteil vom 27. September 2017 - VIII ZR 243/16, aaO Rn. 19 [zu § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB]). Jedenfalls hat das Berufungsgericht weder den maßgeblichen rechtlichen Beurteilungsmaßstab (dazu nachfolgend unter aa) noch die Anforderungen an den Sachvortrag des Vermieters zur Erheblichkeit der wirtschaftlichen Nachteile verkannt (dazu nachfolgend unter bb).
- 24 aa) Zwar hat das Berufungsgericht ausgeführt, die Erheblichkeit der Nachteile im Rahmen von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB sei "eher strenger, jedenfalls nicht großzügiger" zu beurteilen als unter Geltung des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Dies

lässt entgegen der Ansicht der Revision jedoch nicht besorgen, dass die das Berufungsurteil tragenden Erwägungen von einem unzutreffenden Beurteilungsmaßstab an eine zum Zweck des ersatzlosen Abbruchs eines Wohngebäudes erklärte Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB beeinflusst sind. Die vorgenannte Aussage des Berufungsgerichts beschränkt sich - worauf auch die Revisionserwiderung hinweist - letztlich darauf, an die Erheblichkeit der Nachteile im Sinne des § 573 Abs. 1 BGB seien keine geringeren Anforderungen zu stellen als an eine Verwertungskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Strengere Anforderungen hat das Berufungsgericht - wie nachfolgend ausgeführt - auch nicht gestellt.

25           bb) Insoweit hat es im Ergebnis frei von Rechtsfehlern sein Urteil darauf gestützt, nach dem Sachvortrag des Klägers lasse sich nicht feststellen, dass ihm durch die Fortdauer des Mietverhältnisses mit den Beklagten erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstünden.

26           (1) Im Ansatz zu Recht beanstandet die Revision allerdings, das Berufungsgericht habe sich zur Begründung seiner Rechtsansicht auf die Bestimmungen des § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB und des § 573 Abs. 2 Nr. 3 Halbs. 2 BGB berufen und diese als Ausdruck eines allgemeinen Rechtsgedankens verstanden wissen wollen, welcher jeglicher Berücksichtigung der geringen Miete entgegenstehe. Dies trifft nicht zu, denn die genannten Bestimmungen unterbinden lediglich Kündigungen zum Zwecke der Erhöhung der Miete (§ 573 Abs. 1 Satz 2 BGB) beziehungsweise eine Neuvermietung als Wohnraum, um eine höhere Miete zu erzielen (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 Halbs. 2 BGB). Die - auch künftig erwartbare - geringe Miete kann somit durchaus ein zu berücksichtigender Umstand im Rahmen der hier gebotenen Gesamtwürdigung sein.

- 27 (2) Der vorbezeichnete Rechtsfehler hat sich indes auf das angefochtene Urteil nicht ausgewirkt. Denn das Berufungsgericht hat nicht verkannt, dass sich die Kosten der Neuerrichtung des Bades nicht über die Miete amortisieren. Es hat letztlich entscheidend darauf abgestellt, dass der Kläger insoweit lediglich einen Betrag in überschaubarer Höhe und auch diesen nur einmalig aufzubringen hat, wenn er im Interesse des Fortbestands des Mietverhältnisses mit den Beklagten nach dem Abriss des baufälligen Seitenflügels ein neues Bad anbauen lässt. Soweit der Senat den ersatzlosen Abriss eines nur mit erheblichem Aufwand zu sanierenden Wohnkomplexes unter besonderen Umständen als Kündigungsgrund revisionsrechtlich nicht beanstandet hat (vgl. Senatsurteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 188/03, aaO unter II 1 b [zum Abriss eines weitgehend leerstehenden Plattenbaus mit 142 Wohneinheiten]), waren dort für den Vermieter bei Fortbestand des Mietverhältnisses Nachteile einer ganz anderen Größenordnung zu besorgen, nämlich Jahr für Jahr zusätzlich in beträchtlicher Höhe erwachsende Kosten allein für die Unterhaltung des Gebäudes.
- 28 Schließlich hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang - ebenfalls rechtsfehlerfrei - berücksichtigt, dass sich durch den Anbau eines Bades nach erfolgtem Abriss des baufälligen Anbaus jedenfalls der Wert des Grundstücks erhöht, so dass der vom Kläger geltend gemachte Aufwand für die Neuerrichtung in gewissem Umfang kompensiert wird.
- 29 (3) Vergeblich beanstandet die Revision ferner, das Berufungsgericht habe den in zweiter Instanz gehaltenen Sachvortrag des Klägers übergangen, über die erforderlichen finanziellen Mittel für die Errichtung des Bades nicht zu verfügen, denn das von der Revision insoweit in Bezug genommene schriftsätzliche Vorbringen des Klägers ist nicht ansatzweise konkretisiert. Es enthält schon keine Angaben zu seinen finanziellen Verhältnissen (Einkommen, Mieteinnah-

men aus der zweiten Wohnung im Haupthaus) und befasst sich mit der Möglichkeit einer Finanzierung des (verhältnismäßig geringen) Betrags für die Errichtung des Bades nicht.

30 Ohne Erfolg rügt die Revision ebenfalls, das Berufungsgericht habe die im Lauf des Rechtsstreits schriftsätzlich am 14. Mai 2018 wiederholte Kündigung nicht mehr ausdrücklich sachlich verbeschieden. Es ist auszuschließen, dass dies zu einer dem Kläger günstigeren Entscheidung hätte führen können, denn der vorinstanzliche Prozessbevollmächtigte des Klägers hat den Inhalt der vorprozessualen Kündigungserklärung vom 23. Juni 2017 lediglich (in denkbar knapper Form) wiederholt.

Dr. Milger

Dr. Schneider

Kosziol

Dr. Schmidt

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Braunschweig, Entscheidung vom 06.09.2018 - 112 C 2770/17 -

LG Braunschweig, Entscheidung vom 26.02.2019 - 6 S 324/18 (139) -