



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 45/16

Verkündet am:
29. März 2017
Vorusso
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 573 Abs. 1 Satz 1

- a) Die Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, entzieht sich einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung (Senatsbeschluss vom 20. Juli 2016 - VIII ZR 238/15, WuM 2016, 682 Rn. 9). Sie erfordert vielmehr eine umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalls (Bestätigung von Senatsurteile vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, NJW 2012, 2342 Rn. 10; vom 26. September 2012 - VIII ZR 330/11, NJW 2013, 225 Rn. 12; Senatsbeschluss vom 20. Juli 2016 - VIII ZR 238/15, aaO).
- b) Dies gilt auch für die Geltendmachung eines Berufs- oder Geschäftsbedarfs. Es ist nicht zulässig, eine solche Fallgestaltung als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln und von einer an den Einzelfallumständen ausgerichteten Abwägung der beiderseitigen Belange abzusehen.

- c) Im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung ist allerdings im Hinblick auf die vom Gesetzgeber zum Schutz des Mieters eigens geschaffene Härteregelung des § 574 BGB zu beachten, dass die besonderen Belange des Mieters im Einzelfall (individuelle Härte) erst auf Widerspruch des Mieters und nicht schon bei der Abwägung der gegenseitigen Belange im Rahmen der Beurteilung, ob ein berechtigtes Interesse für die Kündigung vorliegt, zu berücksichtigen sind. Auf Seiten des Mieters sind daher - anders als bei den Vermieterinteressen, die vollständig einzufließen haben - (nur) die unabhängig von seiner konkreten Situation bestehenden Belange in die Abwägung einzustellen, also das generell bestehende Interesse, die Wohnung und damit den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren und nicht mit den unbeträchtlichen Kosten und anderen erheblichen Unzuträglichkeiten belastet zu werden, die ein Wohnungswechsel in der Regel mit sich bringt (Bestätigung und Fortführung von Senatsurteil vom 26. September 2012 - VIII ZR 330/11, aaO Rn. 18).
- d) Für die Bestimmung des berechtigten Interesses haben die Gerichte weiter zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt sind (BVerfGE 89, 1, 6 ff.; BVerfG, NJW 2000, 2658, 2659; NJW-RR 2004, 440, 441; NZM 2011, 479 Rn. 29). Vom Schutzbereich der verfassungsrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie des Vermieters ist dabei nicht nur dessen Wunsch erfasst, die Wohnung zu privaten Zwecken zu nutzen, sondern auch dessen Absicht, sie für eine wirtschaftliche Betätigung zu verwenden (im Anschluss an BVerfGE 79, 283, 289 ["Grundlage privater und unternehmerischer Initiative"]; BVerfG, NJW 1998, 2662 ["wirtschaftliche Betätigung"]).

- e) Neben der Eigentumsgarantie kommt den Grundrechten der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG), der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und des Grundrechts auf Schutz von Ehe und Familie (Art. 6 Abs. 1 GG) regelmäßig keine selbständige Bedeutung zu (insoweit Aufgabe von Senatsbeschluss vom 5. Oktober 2005 - VIII ZR 127/05, NZM 2005, 943, 944, und Senatsurteil vom 26. September 2012 - VIII ZR 330/11, aaO Rn. 16).
- f) Auch wenn sich allgemein verbindliche Betrachtungen hinsichtlich der vorzunehmenden Einzelfallabwägung verbieten, ist zu beachten, dass die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung geben. Das Interesse des Vermieters, die betreffende Wohnung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken selbst zu nutzen, ist von der Interessenlage her regelmäßig zwischen den typisierten Regeltatbeständen des Eigenbedarfs und der wirtschaftlichen Verwertung anzusiedeln. Auch insoweit verbietet sich zwar eine Festlegung allgemein verbindlicher Grundsätze. Es lassen sich jedoch anhand bestimmter Fallgruppen grobe Leitlinien bilden.
- g) So weist der Entschluss eines Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachzugehen (sog. Mischnutzung), eine größere Nähe zum Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen will. In diesen Fällen wird es regelmäßig ausreichen, dass dem Vermieter bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter Nachteil entsteht, was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen der Lebens- und Berufsplanung des Vermieters häufig der Fall sein dürfte. Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll.
- h) Dagegen weisen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen möchte, eine größere Nähe zur Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf. Angesichts des Umstands, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, was etwa dann anzunehmen sein kann, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (z.B. gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. März 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel, den Richter Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzter und den Richter Dr. Büniger

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 18 des Landgerichts Berlin vom 13. Januar 2016 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte ist seit dem 1. Juli 1977 Mieter einer 27 qm großen, im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses (Gartenhaus) gelegenen Zweizimmerwohnung in B. . Die Klägerin hat die Wohnung im Jahr 2008 durch Zuschlag im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben und ist als Vermieterin in den Mietvertrag eingetreten. Der Ehemann der Klägerin betreibt nach ihrer Darstellung im ersten Geschoss des Vorderhauses des Anwesens, in dem sich die vom Beklagten genutzte Wohnung befindet, ein Beratungsunternehmen.
- 2 Mit Schreiben vom 24. Juni 2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis zum 1. März 2014. Zur Begründung führte sie aus, ihr Ehemann benötige die Wohnung zur Erweiterung seines seit 14 Jahren ausgeübten Gewerbes, da die räumliche Kapazität der zum Betrieb des Gewerbes angemieteten Räume

im ersten Obergeschoss des Anwesens ausgeschöpft sei. Die auch als Beratungsräume genutzten Büroräume seien überfrachtet mit bis an die Decke reichenden, überfüllten Aktenregalen. Ihr Ehemann beabsichtige daher, in der Wohnung des Beklagten einen weiteren Arbeitsplatz samt Archiv einzurichten. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens wolle sie ihm die vom Beklagten genutzte Mietwohnung zur Verfügung stellen. Der Beklagte hat der Kündigung widersprochen. Er hat geltend gemacht, der Verlust der Wohnung begründe für ihn eine nicht zu rechtfertigende Härte. Außerdem stelle die beabsichtigte gewerbliche Nutzung eine Zweckentfremdung von Wohnraum dar.

- 3 Die Vorinstanzen haben zwar das Vorliegen eines Kündigungsgrunds bejaht, jedoch die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage im Hinblick auf die nach dem Ausspruch der Kündigung in B. in Kraft getretenen Regelungen des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes und der Zweckentfremdungsverbots-Verordnung abgewiesen, die einer beabsichtigten gewerblichen Nutzung der Wohnung des Beklagten derzeit entgegenstünden. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

- 4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

- 5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Zwar stelle der von der Klägerin geltend gemachte Bedarf an der vermieteten Wohnung für die berufliche Tätigkeit ihres Ehemannes ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, welches den beispielhaft in § 573 Abs. 2 BGB aufgeführten Kündigungsgründen und damit auch dem Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gleichstehe.

7 Ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung stehe ihr jedoch nicht zu, da das berechtigte Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses noch vor Ablauf der Kündigungsfrist entfallen sei. Nach den im Mietvertrag enthaltenen Regelungen habe die Klägerin das Mietverhältnis mit der am 24. Juni 2013 ausgesprochenen Kündigung nicht vor dem 30. Juni 2014 beenden können. Bereits am 1. Mai 2014 sei aber die auf Grundlage des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vom 29. November 2013 (im Folgenden: ZwVbG) durch den B. Senat erlassene Zweckentfremdungsverbot-Verordnung in Kraft getreten. Von diesem Zeitpunkt an sei eine von der Klägerin bislang nicht erwirkte Zweckentfremdungsgenehmigung Voraussetzung für die beabsichtigte Umnutzung der Wohnung zu gewerblichen Zwecken. Abgesehen davon, dass völlig unklar sei, ob die Voraussetzungen für eine solche Genehmigung überhaupt gegeben seien, sei das Vorliegen einer solchen Genehmigung nunmehr auch Wirksamkeitsvoraussetzung einer Kündigung. Gegen die in § 1 Abs. 2 Satz 1 ZwVbG enthaltene Ermächtigungsgrundlage, nach welcher der B. Senat durch Rechtsverordnung feststellen dürfe, ob im Land oder in einzelnen Bezirken die Voraussetzungen für ein Zweckentfremdungsverbot vorliegen, bestünden keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Der Ordnungsgeber habe auch die vom Gesetz gezogenen Grenzen eingehalten und insbesondere nicht den ihm eingeräumten Spielraum überschritten.

II.

8 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung - wenn auch nur im Ergebnis - stand. Die Revision der Klägerin ist daher zurückzuweisen.

9 Der Klägerin steht nach § 546 Abs. 1, § 985 BGB kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von dem Beklagten genutzten Wohnung zu. Denn entgegen der Annahme des Berufungsgerichts ist ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Wohnraummietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht gegeben. Die vom Berufungsgericht und auch von der Revision in den Mittelpunkt ihrer Überlegungen gestellte Frage, ob durch das Inkrafttreten des Berliner Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes und der darauf beruhenden Zweckentfremdungsverbots-Verordnung ein bestehender Kündigungsgrund nachträglich vor Ablauf der Kündigungsfrist entfallen ist, stellt sich daher nicht.

10 1. Da die Klägerin die Wohnung nicht zu Wohnzwecken benötigt, sondern sie einer gewerblichen Nutzung (Einrichtung eines weiteren Arbeitsplatzes und Verwendung als Aktenaufbewahrungsraum) zuführen will, ist der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) nicht erfüllt (vgl. Senatsbeschluss vom 5. Oktober 2005 - VIII ZR 127/05, NZM 2005, 943, 944; Senatsurteil vom 26. September 2012 - VIII ZR 330/11, NJW 2013, 225 Rn. 14).

11 2. Auch die Voraussetzungen einer - von einzelnen Stimmen in der früheren Instanzrechtsprechung und im Schrifttum in solchen Fällen herangezogenen (vgl. etwa LG Berlin, NJW-RR 1992, 1231 und die Nachweise unten unter II 3 c cc (3) (b) (aa) (aaa)) - Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB liegen nicht vor.

12 Dieser Kündigungstatbestand setzt zunächst voraus, dass der Vermieter durch das bestehende Wohnraummietverhältnis an einer wirtschaftlichen Verwertung "des Grundstücks", also an einer Realisierung des diesem innewoh-

nenden materiellen Werts gehindert ist (Senatsurteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 188/03, NJW 2004, 1736 unter II 1 a aa). Es kann offen bleiben, ob sich ein solcher Hinderungsgrund unter Umständen auch daraus ergeben kann, dass dem Vermieter bei Fortbestehen des Wohnraummietverhältnisses die Möglichkeit genommen ist, die Mietwohnung zu besseren Konditionen an Gewerbetreibende, an Freiberufler oder an eine Behörde zu vermieten (so Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2014, § 573 Rn. 147; MünchKommBGB/Häublein, 7. Aufl., § 573 Rn. 84 mwN; Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl., § 573 BGB Rn. 63). Denn die Klägerin, die ihre Kündigung allein auf § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gestützt hat, hat bereits dies nicht geltend gemacht. Sie hat sich nicht darauf berufen, die bisher vom Beklagten genutzten Räume ihrem Ehemann mietweise überlassen zu wollen und hierdurch höhere Mieteinnahmen als bisher zu erzielen. Ausweislich ihrer Darstellung geht es ihr nicht um eigene wirtschaftliche Interessen, sondern allein darum, ihrem Ehemann für dessen Beratungsunternehmen weitere Räumlichkeiten zu Akteneinlagerungszwecken und zur Einrichtung eines weiteren Arbeitsplatzes zur Verfügung zu stellen. Schon aus diesem Grunde scheidet eine Verwertungskündigung aus. Die Frage, ob eine solche wirtschaftliche Verwertung "angemessen", also von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen wäre (Senatsurteile vom 28. Januar 2009 - VIII ZR 8/08, BGHZ 179, 289 Rn. 12; vom 9. Februar 2011 - VIII ZR 155/10, NJW 2011, 1135 Rn. 17), stellt sich damit ebenso wenig wie die weitere Frage, ob die Klägerin dadurch erhebliche (wirtschaftliche) Nachteile erleidete, dass ihr Ehemann nicht zusätzlich die Wohnung des Beklagten zu Archivzwecken und zur Einrichtung eines weiteren Arbeitsplatzes nutzen könnte.

- 13 3. Die Klägerin kann die ausgesprochene Kündigung auch nicht mit Erfolg auf § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB stützen. Soweit das Berufungsgericht dem Amtsgericht folgend meint, der Bedarf an einer vermieteten Wohnung aus-

schließlich für eine berufliche Tätigkeit begründe nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ohne Weiteres ein berechtigtes Interesse im Sinne dieser Vorschrift, das den beispielhaft in § 573 Abs. 2 BGB aufgeführten Kündigungsgründen gleichstehe, hat es die Rechtsprechung des Senats missverstanden.

14 a) Mit den typisierten Regeltatbeständen des § 573 Abs. 2 BGB hat der Gesetzgeber für die praktisch bedeutsamsten Fallgruppen selbst geregelt, unter welchen Umständen der Erlangungswunsch des Vermieters Vorrang vor dem Bestandsinteresse des Mieters hat, und hat damit zugleich bestimmt, welches Gewicht den gegenläufigen Belangen jeweils zukommen soll (BVerfGE 81, 29, 32). Die dabei vom Gesetzgeber gemachten Vorgaben und getroffenen Interessenabwägungen haben die Gerichte zu respektieren (BVerfGE aaO, S. 33). Bei der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB ist es dagegen Aufgabe der Gerichte, festzustellen, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht.

15 b) Die Beantwortung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, erfordert eine umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalls (Senatsurteile vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, NJW 2012, 2342 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). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 2 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). 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 in diesem Sinne gegeben ist, einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung (Senatsbeschluss vom 20. Juli 2016 - VIII ZR 238/15, aaO). Es obliegt daher in

erster Linie dem Tatrichter, unter Bewertung und Gewichtung aller für die jeweilige Beurteilung maßgeblichen Gesichtspunkte darüber zu befinden, ob ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gegeben ist. Deswegen 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 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06, WuM 2007, 457 Rn. 11 mwN; vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, aaO; vom 26. September 2012 - VIII ZR 330/11, aaO; Senatsbeschluss vom 20. Juli 2016 - VIII ZR 238/15, aaO).

16 c) Diese Anforderungen hat das Berufungsgericht - was auch ohne die in der mündlichen Revisionsverhandlung von der Revisionserwiderung erhobene Gegenrüge zu beachten gewesen wäre - nicht hinreichend beachtet, weil es von einem unzutreffenden materiell-rechtlichen Maßstab ausgegangen ist. Es hat - dem Amtsgericht folgend - der Entscheidung des Senats vom 26. September 2012 (VIII ZR 330/11, aaO Rn. 14 ff.) entnommen, dass ein Nutzungsbedarf für (frei-)berufliche oder gewerbliche Zwecke den in § 573 Abs. 2 BGB aufgeführten Kündigungsgründen generell gleichzusetzen ist.

17 aa) Eine solche Aussage war mit dem genannten Senatsurteil - wie der in Randnummer 12 dieser Entscheidung enthaltene Hinweis auf eine stets erforderliche umfassende Würdigung aller Einzelfallumstände zeigt - aber nicht beabsichtigt. Die sich daran anschließenden - in missverständlicher Weise verallgemeinerungsfähig klingenden - Ausführungen dazu, ob die Absicht eines mit seiner Ehefrau im selben Anwesen wie der Mieter wohnenden Vermieters, die vermietete Wohnung seiner Ehefrau zum Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei zur Verfügung zu stellen, ein berechtigtes Interesse an einer Beendigung des Wohnraummietverhältnisses begründet, waren der Sache nach ausschließlich auf die konkret zu beurteilende Fallgestaltung bezogen. Die verallgemeine-

rungsfähig gefasste Begründung des genannten Senatsurteils war letztlich dem Umstand geschuldet, dass das Berufungsgericht in jenem Fall nur dem Mieter, nicht aber auch dem Vermieter eine verfassungsrechtlich geschützte Position zugebilligt (LG Berlin, Urteil vom 8. November 2011 - 65 S 475/10, Seite 7, nicht veröffentlicht) und das Amtsgericht sogar aus dem Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) eine Sperrwirkung für eine auf einen Berufsbedarf gestützte Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB abgeleitet hatte (AG Charlottenburg, Urteil vom 8. Dezember 2010 - 212 C 72/10, S. 5, nicht veröffentlicht).

18 bb) Ob ein (frei-)beruflicher oder gewerblicher Bedarf eine Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB rechtfertigt, lässt sich nicht allgemein beantworten.

19 (1) Entgegen der oben angeführten Auffassung des Amtsgerichts Charlottenburg, die auch vereinzelt in der Literatur vertreten wird (Staudinger/Rolfs, BGB, aaO Rn. 177), ist dem typisierten Regeltatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht im Wege des Umkehrschlusses zu entnehmen, dass der Gesetzgeber einen (frei-)beruflichen oder gewerblichen Bedarf gerade nicht als Kündigungsgrund anerkennen wollte, so dass insoweit ein Rückgriff auf die Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgeschlossen wäre (so auch LG Braunschweig, Beschluss vom 28. August 2009 - 6 S 301/09, juris Rn. 6; Lützenkirchen, Mietrecht, 2. Aufl., § 573 Rn. 40a; MünchKommBGB/Häublein, aaO Rn. 34 mwN; Herrlein in Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, 4. Aufl., § 573 BGB Rn. 8). Der Gesetzgeber hat in § 573 Abs. 1 Satz 1 und § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB die Interessen des Vermieters, denen er eine Anerkennung versagen wollte, ausdrücklich aufgeführt. Zu den aufgezählten Ausschlussgründen (Mieterhöhung, Erzielung höherer Miete durch Neuvermietung als Wohnraum, Veräußerung im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder erfolgten Umwandlung in Wohnungseigentum) gehört eine beabsichtigte Nutzung der Wohnung zu

(frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken aber gerade nicht. Auch die Gesetzesmaterialien zu § 573 BGB und seinen Vorgängerbestimmungen geben keinen Anhalt dafür, dass (frei-)berufliche oder gewerbliche Nutzungsabsichten von vornherein als Kündigungsgründe ausgenommen sein sollten.

20 Die Vorschrift des § 573 BGB geht ebenso wie die Vorgängerregelung des § 564b BGB aF zurück auf Art. 1 § 1 des Gesetzes vom 25. November 1971 über den Kündigungsschutz von Mietverhältnissen von Wohnraum (BGBl. I S. 1839 - Erstes WKSchG; vgl. hierzu BT-Drucks. 7/2011, S. 8 [zu § 564b BGB aF] und BT-Drucks. 14/4553, S. 65 [zu § 573 BGB]; vgl. auch Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, ZIP 2017, 122 Rn. 25). Ausweislich der dazu vorliegenden Gesetzesmaterialien sollten die in Art. 1 § 1 Absatz 2 des Ersten WKSchG aufgeführten drei Kündigungstatbestände eine - nicht abschließende - beispielhafte Aufzählung der Umstände enthalten, die als berechtigte Interessen des Vermieters anzuerkennen sind (BT-Drucks. VI/1549, S. 8; vgl. auch BT-Drucks. 14/4553, S. 65 [zu § 564b BGB aF]). Diese Absicht hat in Absatz 2 der genannten Vorschrift durch die Verwendung des - sich auch in den Nachfolgebestimmungen des § 564b Abs. 2 BGB aF und des § 573 Abs. 2 BGB findenden - Begriffs "insbesondere" ihren Niederschlag gefunden. Nach der Gesetzesbegründung sollen allerdings nur solche Interessen in Betracht zu ziehen sein, die ein den aufgeführten Gründen ähnliches Gewicht aufweisen (BT-Drucks. aaO).

21 Bei den Beratungen zur Einführung der - mit Art. 1 § 1 des Ersten WKSchG im wesentlichen inhaltsgleichen - Nachfolgeregelung des § 564b BGB aF hat der Rechtsausschuss des Bundesrats in seiner Sitzung am 20. März 1974 zwar einerseits von einer Empfehlung abgesehen, eine Erweiterung des Katalogs der Fälle in § 564b Abs. 2 BGB vorzuschlagen, in denen der Vermieter anerkanntermaßen ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Gleichzeitig hat er in seiner Entschließung jedoch ausgespro-

chen, er gehe "aber davon aus, dass der Vermieter in der Regel auch ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses zum Beispiel auch in den Fällen des sogenannten Betriebsbedarfs hat [...]" (Niederschrift über die 405. Sitzung des Rechtsausschusses des Bundesrats, 0055 - Nr. R 33/74, S. 55). Dieser Ansicht hat sich später auch der Rechtsausschuss des Bundestags angeschlossen (BT-Drucks. 7/2638, S. 2).

22 An dieser Ausgestaltung des Kündigungstatbestands bei Wohnraummietverhältnissen hat sich im Zuge der Reform des Mietrechts im Jahr 2001 nichts geändert. Die an die Stelle des § 564b BGB aF getretene Vorschrift des § 573 BGB führt - wie bisher - in Absatz 2 einzelne Kündigungsgründe beispielhaft auf, wobei die Aufzählung mit geringen sprachlichen Änderungen inhaltlich der Vorgängerregelung des § 564b Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 3 BGB aF entspricht (BT-Drucks. 14/4553, S. 65; vgl. auch Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, aaO Rn. 25, 39). Auch der Gesetzgeber des Mietrechtsreformgesetzes sah keinen Anlass, gewerblichen oder (frei-)beruflichen Bedarf als Kündigungsgrund im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB auszunehmen. Im Gegenteil findet sich in der Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung der Hinweis, die Rechtsprechung stelle zuweilen im Einzelfall überhöhte Anforderungen an das Vorliegen eines berechtigten Interesses (BT-Drucks. 14/4553 aaO).

23 Aus der Konzeption des § 573 BGB und seiner Vorgängerregelungen lässt sich damit gerade nicht ableiten, dass eine auf einen (frei-)beruflichen oder gewerblichen Bedarf gestützte Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses von vornherein ausgeschlossen wäre.

24 (2) Umgekehrt ist es aber auch nicht zulässig, den Berufs- oder Geschäftsbedarf als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummiet-

verhältnisses zu behandeln. Denn der Gesetzgeber hat eine solche Fallgestaltung gerade nicht als typisierten Regelfall eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses aufgeführt, sondern verlangt eine - von den Gerichten vorzunehmende - einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB. Zwar ist der generalklauselartige Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB den in Absatz 2 dieser Vorschrift beispielhaft genannten Kündigungsgründen gleichgewichtig (BVerfE 84, 366, 371 f. [zu § 564b BGB aF]; Senatsurteile vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06, aaO Rn.13 und VIII ZR 113/06, WuM 2007, 459 Rn. 13; vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, aaO Rn. 13; vom 26. September 2012 - VIII ZR 330/11, aaO Rn. 13). Daraus folgt aber nicht, dass bestimmte - in § 573 Abs. 2 BGB nicht aufgezählte - Fallgruppen eines Vermieterbedarfs von vornherein ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses begründeten. Vielmehr ergibt sich daraus nur, dass es für das Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB allein darauf ankommt, ob das geltend gemachte Interesse ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe (Senatsurteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, aaO mwN).

25 cc) Die Auslegung und die Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs "berechtigtes Interesse" erfordert damit 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; vgl. ferner BVerfG, NJW-RR 2005, 454, 455 [zur Wohnungseigentümergemeinschaft]). Dabei ist zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der Eigentumsgarantie 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).

- 26 (1) Auf Seiten des Vermieters ist zu beachten, dass nicht nur dessen Wunsch, die Mietwohnung zu Wohnzwecken zu nutzen, vom Schutzbereich der verfassungsrechtlichen Eigentumsgewährleistung erfasst ist, sondern auch dessen Absicht, die Wohnung für (frei-)berufliche oder gewerbliche Tätigkeiten zu verwenden.
- 27 (a) Das grundgesetzlich geschützte Eigentum ist durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand gekennzeichnet (st. Rspr.; vgl. etwa BVerfGE 79, 292, 303 f.; 100, 226, 241; 102, 1, 15; jeweils mwN). Seine Nutzung soll es dem Eigentümer ermöglichen, sein Leben nach eigenen, selbstverantwortlich entwickelten Vorstellungen zu gestalten (BVerfGE 46, 325, 334; 79, 292, 303, BVerfG, NJW 1998, 2662). Das gilt nicht nur für den privaten Bereich des Einzelnen, sondern auch für seine wirtschaftliche Betätigung (BVerfGE 79, 283, 289 ["Grundlage privater und unternehmerischer Initiative"]; BVerfG, NJW 1998, aaO ["wirtschaftliche Betätigung"]). Dieses Schutzes begibt sich der Vermieter nicht dadurch, dass er die Wohnung vermietet hat (vgl. BVerfGE 79, 283, 289).
- 28 (b) Da damit auch eine (frei-)berufliche oder gewerbliche Betätigung in den vermieteten Räumlichkeiten unter den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fällt, stellt sich die Frage, ob die verfassungsrechtliche Eigentumsverbürgung alleiniger Prüfungsmaßstab für die Grundrechtsposition des Vermieters ist oder ob daneben auch die von Art. 12 Abs. 1 GG erfasste Berufsfreiheit oder jedenfalls das Grundrecht der allgemeinen Handlungsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 GG berührt sind.
- 29 (aa) Art. 12 Abs. 1 GG schützt auch die Freiheit der Berufsausübung (BVerfGE 138, 261, Rn. 52; BVerfG, NJW-RR 2016, 1349 Rn. 49). Dazu zählt die gesamte berufliche Tätigkeit, namentlich deren Form, Mittel, Umfang und Inhalt (Gaier in Gaier/Wolf/Göcken, Anwaltliches Berufsrecht, 2. Aufl., Art. 12

GG Rn. 21 mwN; Jarass/Pieroth, GG, 14. Aufl., Art. 12 Rn. 10 mwN; Hergenröder in Henssler/Willemsen/Kalb, Arbeitsrecht, 7. Aufl., Art. 12 GG Rn. 14). Auch die regelmäßig nur von Art. 2 Abs. 1 GG erfasste Freiheit zu wirtschaftlicher beziehungsweise unternehmerischer Betätigung (vgl. BVerfGE 95, 267, 303 f.; 97, 169, 176; BVerfGK 12, 308, 327; BVerfG, GRUR 2001, 266; jeweils mwN) kann dem Schutz von Art. 12 Abs. 1 GG unterfallen (BVerfGK 12, 308, 327 f. mwN; BVerfG, GRUR 2011, aaO; vgl. auch BVerfGE 97, 228, 254). Ein Eingriff in den Schutzbereich des Art. 12 Abs. 1 GG liegt aber in sämtlich genannten Fällen nur dann vor, wenn die in Frage stehende gesetzliche Regelung sich unmittelbar auf die Berufsausübung bezieht oder zumindest eine objektiv berufsregelnde Tendenz aufweist (BVerfGE 95, 267, 302; 97, 228, 253 f.; 113, 29, 48; BVerfG, NJW-RR 2012, 1071, 1072). Deswegen kann Art. 12 Abs. 1 Satz 2 GG grundsätzlich auch dann berührt sein, wenn eine nicht unmittelbar auf die Berufsfreiheit abzielende Vorschrift oder Maßnahme in ihren tatsächlichen Auswirkungen geeignet ist, diese zu beeinträchtigen (BVerfGE 81, 108, 121 f.; 110, 226, 254 mwN; 110, 370, 393). Erforderlich ist dabei jedoch, dass die Berufstätigkeit zumindest nennenswert erschwert wird (BVerfGE 81, 108, 122; 110, 370, 393 f.; Gaier, aaO Rn. 29). Letzteres ist bei § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB, der die Kündigung von vermieteten Wohnräumen, die der Vermieter für seine (frei-)berufliche oder gewerbliche Tätigkeit beansprucht, vom Vorliegen eines berechtigten Interesses und damit von einer Einzelfallabwägung abhängig macht, nicht von vornherein auszuschließen (so aber im Ergebnis Schmidt, NZM 2014, 609, 614; NK-BGB/Hinz, 3. Aufl. § 573 Rn. 94). Denn die darin liegende Einschränkung der freien Verwendungsfähigkeit der vermieteten Räumlichkeiten kann die (frei-)berufliche oder wirtschaftliche Betätigung von Vermietern, die - etwa im Existenzgründerstadium oder wegen mangelnder Finanzkraft - auf die Nutzung dieser Räume angewiesen sind, deutlich erschweren. Falls man § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gleichwohl eine objektiv berufsregelnde Tendenz absprechen wollte, wäre jedenfalls der Schutzbereich des Art. 2

Abs. 1 GG in seiner Ausgestaltung als wirtschaftliche Betätigungsfreiheit eröffnet (vgl. BVerfGE 37, 1, 18; 113, 29, 49; 125, 104, 133).

30 (bb) Daraus folgt aber - anders als dies in den bereits angeführten Senatsentscheidungen vom 5. Oktober 2005 (VIII ZR 127/05, aaO) und vom 26. September 2012 (VIII ZR 330/11, aaO Rn. 16) zum Ausdruck kommt - nicht, dass eine dem Vermieter verwehrte Befugnis, eine zu Wohnzwecken vermietete Wohnung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken zu nutzen, neben dem Maßstab von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG grundsätzlich auch an den Grundrechtsverbürgungen des Art. 12 Abs. 1 GG oder des Art. 2 Abs. 1 GG zu messen wäre.

31 (aaa) Die Gewährleistungen nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und nach Art. 12 Abs. 1 GG schließen sich regelmäßig gegenseitig aus. Während die Eigentumsgarantie das Erworbene schützt, stellt die Berufsfreiheit den Erwerb, mithin die Betätigung an sich, unter Schutz (BVerfGE 30, 292, 334 f.; 84, 133, 157; 85, 360, 383; 126, 112, 135). Daher ist Art. 14 Abs. 1 GG als verfassungsrechtlicher Prüfungsmaßstab heranzuziehen, wenn es um eine Begrenzung der Innehabung und Verwendung vorhandener Vermögensgüter geht, während ein Eingriff in die Freiheit der individuellen Erwerbs- und Leistungstätigkeit an Art. 12 Abs. 1 GG zu messen ist (BVerfGE 30, 292, 335; 84, 133, 157; 85, 360, 383; jeweils mwN; BVerfGE 126, 112, 135). Gibt es gleichwohl Überschneidungen, verdrängt das jeweils sachnähere Grundrecht regelmäßig das nur mittelbar betroffene weitere Grundrecht (BVerfGE 84, 133, 157; 102, 26, 40; 126, 112, 136; vgl. auch BVerfG, NJW 1994, 994).

32 Soweit in den Senatsentscheidungen vom 5. Oktober 2005 (VIII ZR 127/05, aaO) und vom 26. September 2012 (VIII ZR 330/11, aaO) demgegenüber Art. 12 Abs. 1 GG als (allein) maßgeblicher Prüfungsmaßstab herangezogen wurde, hält der Senat hieran im Hinblick auf die vorstehenden Ausführun-

gen nicht fest. In der letztgenannten Entscheidung blieb auch unberücksichtigt, dass in den Fällen, in denen eine Mietwohnung nicht für eigene Berufszwecke des Vermieters, sondern für eine (frei-)berufliche oder gewerbliche Tätigkeit eines Ehegatten genutzt werden soll, neben dem hierbei grundsätzlich in Betracht kommenden Schutz der Eigentumsgarantie des Vermieters nicht auch dessen Berufsfreiheit betroffen sein kann (siehe auch Häublein, WuM 2014, 635, 639), sondern allenfalls das Grundrecht auf Schutz von Ehe und Familie (Art. 6 Abs. 1 GG). Auch diesem Grundrecht kommt aber neben der Eigentumsgarantie regelmäßig keine selbständige Bedeutung zu (vgl. BVerfG, NJW 1994, 994 [zum Fall der Eigenbedarfskündigung]).

33 (bbb) Die Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 GG verdrängt als speziellere Regelung in der Regel auch das Grundrecht aus Art. 2 Abs. 1 GG (BVerfGE 79, 292, 304). Denn die grundrechtliche Eigentumsverbürgung enthält bereits Elemente der allgemeinen Handlungsfreiheit und des allgemeinen Persönlichkeitsrechts, weil sie es dem Eigentümer ermöglichen soll, sein Leben unter Nutzung des Eigentumsgegenstands nach eigenen, selbstverantwortlich entwickelten Vorstellungen zu gestalten (BVerfGE 79, 292, 303 f.).

34 (2) Auf Seiten des Mieters ist zu beachten, dass auch dessen Besitzrecht an der vermieteten Wohnung Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ist (BVerfGE 89, 1, 6 ff.; BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098; NJW 2000, 2658, 2659; WuM 2001, 330; NJW-RR 2004, 440, 441; NJW 2006, 2033; NZM 2011, 479 Rn. 29). Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der Einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen (BVerfGE 89, 1, 6). Ein Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum anzumieten. Das vom Vermieter abgeleitete

Besitzrecht des Mieters erfüllt unter diesen Umständen Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen (BVerfGE 89, 1, 6, 8).

35 (3) Im Falle der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses geraten damit zwei widerstreitende verfassungsrechtliche Eigentumsverbürgungen in Konflikt. Dieser ist unter Beachtung der Vorgaben des Gesetzgebers sowie unter Gewichtung und unter Abwägung des betroffenen Erlangungsinteresses des Vermieters und des Bestandsinteresses des Mieters im konkreten Einzelfall zu lösen.

36 (a) Der Gesetzgeber hat im Rahmen des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Abgrenzung der verfassungsrechtlich verbürgten Eigentumspositionen von Vermieter und Mieter gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG eine Inhalts- und Schrankenbestimmung dahin vorgenommen, dass die Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses das Vorliegen eines berechtigten Interesses des Vermieters voraussetzt (vgl. BVerfGE 68, 361, 370 f.; 81, 29, 32 [jeweils zu § 564b BGB aF]). Dabei hatte er wegen der Sozialbindung des Eigentums von - nicht uneingeschränkt zur Verfügung stehendem - Wohnraum (Art. 14 Abs. 2 GG) zu berücksichtigen, dass große Teile der Bevölkerung aus wirtschaftlichen Gründen auf die Nutzung fremden Wohnraums angewiesen sind, der für sie den räumlichen Mittelpunkt freier Entfaltung ihrer Persönlichkeit bildet (BVerfGE 68, 361, 370; 81, 29, 32; BVerfG, Beschluss vom 15. März 1990 - 1 BvR 83/90, juris Rn. 4). Jeder Umzug ist daher unabhängig von der Lage auf dem Wohnungsmarkt mit Belastungen verbunden, die den engeren persönlichen Lebenskreis betreffen (BVerfGE 81, 29, 32; 68, 361, 370). Der Vermieter hat dem Mieter die Räumlichkeiten zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt und hat damit angemessen auf dessen Belange Rücksicht zu nehmen (BVerfGE 79, 283, 289).

- 37 (b) Bei der Auslegung und Anwendung des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB sind die Gerichte gehalten, die durch die Eigentumsgarantie (jeweils) gezogenen Grenzen zu beachten und die im Gesetz aufgrund verfassungsmäßiger Grundlage zum Ausdruck kommende Interessenabwägung in einer Weise nachzuvollziehen, die den beiderseitigen Eigentumsschutz beachtet und unverhältnismäßige Eigentumseinschränkungen vermeidet (vgl. BVerfGE 89, 1, 9 [zu § 564b Abs. 1 BGB aF]; BVerfG, NJW 2000, aaO; NJW-RR 2004, aaO; NZM 2011, aaO Rn. 30). Allgemein verbindliche Betrachtungen verbieten sich dabei.
- 38 (aa) Allerdings geben die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) und Nr. 3 BGB (wirtschaftliche Verwertung) einen ersten Anhalt für eine Interessenbewertung und -abwägung (im Ansatz ähnlich Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Aufl., § 573 BGB Rn. 188 aE).
- 39 Will der Vermieter die Wohnung (aus nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen; vgl. hierzu Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, BGHZ 103, 91, 100; BVerfG, WuM 2002, 21) selbst zu Wohnzwecken nutzen oder sie hierfür dem im Gesetz genannten Kreis von Angehörigen zur Verfügung stellen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB), reicht bereits ein ernsthafter Nutzungsentschluss für ein vorrangiges Erlangungsinteresse des Vermieters aus (vgl. BVerfGE 81, 29, 32 [zu § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB aF]). Bei einer Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist dagegen auf Seiten des Vermieters ein Interesse mit geringerem personalen Bezug betroffen als bei einer Eigenbedarfskündigung (BVerfGE 79, 283, 289 [zu § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB aF]).
- 40 Das Gesetz gibt dem (von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragenen [vgl. hierzu Senatsurteile vom 28. Januar 2009 - VIII ZR 8/08, BGHZ 179, 289, 293 mwN; vom 9. Februar 2011 - VIII ZR 155/10, NJW 2011, 1135 Rn. 17]) wirtschaftlichen Verwertungsinteresse des Vermieters deshalb

nur dann den Vorrang, wenn diesem bei Fortsetzung des Wohnraummietverhältnisses erhebliche Nachteile entstünden (BVerfGE 81, 29, 33), wobei jedoch nicht gefordert werden darf, dass die dem Vermieter entstehenden Einbußen einen Umfang annehmen, welcher die Nachteile weit übersteigt, die dem Mieter im Falle des Verlusts der Wohnung erwachsen (BVerfGE 79, 283, 290; Senatsurteil vom 28. Januar 2009 - VIII ZR 8/08, aaO Rn. 14). Insbesondere darf das Kündigungsrecht des Eigentümers bei einer Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht auf die Fälle andernfalls drohenden Existenzverlusts reduziert oder so restriktiv gehandhabt werden, dass die Verwertung als wirtschaftlich sinnlos erscheint (vgl. hierzu BVerfGE 79, 283, 290; 84, 382, 385; BVerfG, NJW 1991, 3270, 3271).

41 (aaa) Das Interesse des Vermieters, die vermietete Wohnung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken selbst zu nutzen, ist von der Interessenlage her zwischen den genannten typisierten Regeltatbeständen anzusiedeln. Anders als bei einer Verwertungskündigung soll die Wohnung beziehungsweise das Grundstück, auf dem die Wohnung gelegen ist, nicht veräußert, für einen Neubau abgerissen oder auf sonstige Weise wirtschaftlich verwertet werden. Entgegen einer in der früheren Instanzrechtsprechung (vgl. etwa LG Berlin, NJW-RR 1992, 1231) und von einzelnen Stimmen im Schrifttum vertretenen Ansicht (Wiek, WuM 2013, 271, 273; Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rn. 204) stellt die Eigennutzung der vermieteten Wohnräume zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken keine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks oder der Wohnung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar, denn es geht dabei nicht um die Ertragskraft der Mieträume oder des Grundstücks, sondern um die Ermöglichung einer unter Einsatz dieses "Sachmittels" ausgeübten (frei-)beruflichen oder gewerblichen Betätigung.

42 (bbb) In Anbetracht dessen, dass der Vermieter die vermieteten Räume nicht auf ihre wirtschaftliche Ertragskraft (Realisierung des ihnen innewohnen-

den Werts) reduzieren, sondern sie zur Eigennutzung verwenden will, ist in solchen Fällen ein etwas größerer personaler Bezug als bei der Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB gegeben. Der persönliche Bezug bleibt aber, da die Wohnräume nicht (überwiegend) zu Wohnzwecken, sondern für eine gewerbliche oder (frei-)berufliche Tätigkeit genutzt werden sollen, hinter dem personalen Bezug des Kündigungstatbestands des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) zurück (vgl. auch LG Braunschweig, Beschluss vom 28. August 2009 - 6 S 301/09, aaO). Daraus lässt sich ableiten, dass einerseits dem ernsthaften, von nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen getragenen Nutzungswunsch des Vermieters - anders als bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs - nicht schon von vornherein der Vorzug zu geben ist, dass aber andererseits für eine berechtigte Kündigung des Vermieters wegen einer geplanten (frei-)beruflichen oder gewerblichen Eigennutzung keine höheren, vielmehr sogar eher etwas geringere Anforderungen als bei einer Verwertungskündigung zu stellen sind.

43 (bb) Letztlich hängt es von den konkreten Einzelfallumständen ab, ob eine Nutzung der Wohnräume durch den Vermieter zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken eher in die Nähe des Tatbestands der Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) zu rücken ist oder mehr Gemeinsamkeiten mit der Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) aufweist. Auch insoweit verbietet sich eine Festlegung allgemein verbindlicher Grundsätze. Es lassen sich lediglich anhand bestimmter Fallgruppen grobe Leitlinien bilden.

44 (aaa) 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 (im Falle einer untergeordneten geschäftlichen Mitnutzung dürfte bereits der Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB greifen - vgl. LG Berlin, GE 1991, 683; Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 96 mwN; NK-BGB/Hinz, aaO; Emmerich in Emmerich/

Sonnenschein, aaO Rn. 44 mwN; Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rn. 59 unter ee) 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 (so auch Sternal, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. XI 289). 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 (vgl. BVerfGE 79, 283, 289), sondern er will in der Mietwohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen.

45 Da 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 (Lützenkirchen, aaO; MünchKommBGB/Häublein, aaO § 573 Rn. 34; aaO Rn. XI 288; Häublein, WuM 2014, 635, 636 mwN; Wiek, aaO S. 274; Schmidt, NZM 2014, 609, 617). 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 (vgl. hierzu Senatsbeschluss vom 5. Oktober 2005 - VIII ZR 127/05, aaO sowie vorgehend LG Stralsund, WuM 2005, 779 ff.) und dem Vermieter bei einem ihm verwehrten Bezug der Mieträume ein nach den Umständen des Falles anerkannter Nachteil entstünde, was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen beruhenden Lebens- und Berufs-

planung 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.

46 (bbb) Der oben beschriebenen Fallgruppe vergleichbar sind die Fälle, in denen eine gemischte Nutzung überwiegend zur Ausübung einer geschäftlichen Tätigkeit und daneben auch zu Wohnzwecken nicht durch den Vermieter selbst, sondern durch seinen Ehegatten oder seinen Lebenspartner erfolgen soll. Denn die verfassungsrechtlich verbürgte Privatnützigkeit des Eigentums, wonach es dem Eigentümer ermöglicht werden soll, sein Leben nach eigenen, selbstverantwortlich entwickelten Vorstellungen zu gestalten (BVerfGE 46, 325, 334; 79, 292, 303 f.), ist - wie der Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zeigt - nicht auf die Person des Vermieters beschränkt, sondern umfasst auch nahe Angehörige. In den Fällen, in denen keine reine Wohnnutzung, sondern vorrangig eine (frei-)berufliche oder gewerbliche Nutzung angestrebt ist, ist zwar eine Ausdehnung der Nutzungsberechtigten auf den in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB beschriebenen Kreis privilegierten Dritter im Hinblick auf die Bedeutung des Wohnraums für den Mieter nicht gerechtfertigt. Jedoch hat zumindest im Falle einer ehelichen Lebensgemeinschaft oder einer (eingetragenen) Lebenspartnerschaft eine Ausnahme zu gelten. Denn Ehegatten und Lebenspartner sind einander zur gegenseitigen Unterstützung, auch bei der Wahl und Ausübung einer Erwerbstätigkeit (vgl. § 1353 Abs. 1 Satz 2, § 1356 Abs. 2 BGB; § 2 LPartG), sowie dazu verpflichtet, durch ihre Arbeit und mit ihrem Vermögen die eheliche oder partnerschaftliche Lebensgemeinschaft angemessen zu unterhalten (§ 1360 BGB; § 5 LPartG).

47 (ccc) Dagegen weisen die Fälle, in denen eine vermietete Wohnung ausschließlich zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken genutzt werden soll, eine größere Nähe zu dem Tatbestand der Verwertungskündigung (§ 573

Abs. 2 Nr. 3 BGB) auf, weswegen es angesichts des Umstands, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, weitere Umstände hinzutreten müssen, um den Vermieterinteressen den Vorzug geben zu können (anders noch Senatsurteil vom 26. September 2012 - VIII ZR 330/11, aaO Rn. 14 ff.). Dabei begründet - ebenso wenig wie bei der Verwertungskündigung (vgl. hierzu BVerfGE 79, 283, 289 f.; 84, 382, 385) - nicht bereits jeder aus dem Fortbestand des Mietverhältnis dem Vermieter erwachsende wirtschaftliche Nachteil einen Anspruch des Vermieters auf Räumung der Mietwohnung. Vielmehr muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, der allerdings nicht unbedingt den Grad von erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erreichen muss.

48 Solche, vom Vermieter konkret und nachvollziehbar darzulegende (und im Streitfall zu beweisende) Gründe können je nach Fallgestaltung etwa darin bestehen, dass eine Ausübung der geschäftlichen Tätigkeit durch den Vermieter oder seinen Ehegatten/Lebenspartner in anderen (angemieteten oder eigenen) Räumen aufgrund dort zu zahlender hoher Gewerberaummieten oder dort zu tätiger größerer Aufwendungen (etwa Umbaumaßnahmen) nicht rentabel erscheint. Aber auch der auf der konkreten Lebensgestaltung des Vermieters und/oder seines Ehegatten/Lebenspartner beruhende Wunsch, die (frei-)berufliche oder gewerbliche Tätigkeit eng mit dem privaten Lebensbereich zu verbinden und daher eine (frei-)berufliche oder gewerbliche Tätigkeit in Räumlichkeiten auszuüben, die im selben (oder gegebenenfalls auch in einem nahegelegenen) Anwesen wie die von ihm/ihnen genutzte Wohnung gelegen sind (etwa, weil Kinder oder pflegebedürftige Personen zu betreuen sind [vgl. auch Häublein, aaO S. 639], weil gesundheitliche Einschränkungen bestehen [ähnlich Wiek, WuM aaO S. 276] oder weil nach dem persönlichen Lebenszuschnitt

des Vermieters und seines Ehegatten/Lebenspartners aus sonstigen Gründen nur ein eng bemessenes Zeitfenster für eine geschäftliche Tätigkeit zur Verfügung steht), kann gegebenenfalls dazu führen, dass dem Erlangungsinteresse des Vermieters der Vorrang vor dem Bestandsinteresse des Mieters gebührt (vgl. auch Blank, WuM 2013, 47, 49).

49 (cc) Im Rahmen der Interessenabwägung ist allerdings im Hinblick auf die vom Gesetzgeber zum Schutz des Mieters eigens geschaffene Härteregelung des § 574 BGB (früher § 556a BGB aF) zu beachten, dass die besonderen Belange des Mieters im Einzelfall (individuelle Härte) erst auf Widerspruch des Mieters und nicht schon bei der Abwägung der gegenseitigen Belange im Rahmen der Beurteilung, ob ein berechtigtes Interesse für die Kündigung vorliegt, zu berücksichtigen sind. Dies gilt nicht nur für die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 BGB (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, aaO S. 100 f. [zu § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB aF]), sondern auch für den generalklauselartigen Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB (vgl. Begründung des Regierungsentwurfs zum Ersten WKSchG, BT-Drucks. VI/1549, S. 8; BVerfGE 79, 292, 303 [zu § 564b Abs. 1 BGB aF]; Senatsurteil vom 26. September 2012 - VIII ZR 330/11, aaO Rn. 18). Bei der nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gebotenen Interessenabwägung der widerstreitenden Belange sind daher auf Seiten des Mieters - anders als bei den Vermieterinteressen, die vollständig einzufließen haben (vgl. Häublein, aaO S. 638) - (nur) die unabhängig von seiner konkreten Situation bestehenden Belange in die Abwägung einzustellen, also das generell bestehende Interesse, die Wohnung und damit den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren und nicht mit den unbeträchtlichen Kosten und anderen erheblichen Unzuträglichkeiten belastet zu werden, die ein Wohnungswechsel in der Regel mit sich bringt (vgl. BT-Drucks. 7/2011, S. 7; BVerfGE 68, 361, 370). Im Falle eines Widerspruchs des Mieters gegen die Kündigung hat daran anschließend eine weitere, nun auch die indivi-

duelle Situation des Mieters einbeziehende, umfassende Abwägung der im Einzelfall gegebenen beiderseitigen Interessen stattzufinden.

50 dd) Gemessen an den vorstehend aufgeführten Maßstäben ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ein berechtigtes Interesse der Klägerin im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Beendigung des mit dem Beklagten bestehenden Wohnraummietverhältnisses nicht anzuerkennen.

51 Zwar obliegt es - wie eingangs unter II 3 b ausgeführt - in erster Linie dem Tatrichter, unter Bewertung und Gewichtung aller für die jeweilige Beurteilung maßgeblichen Gesichtspunkte darüber zu befinden, ob ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht. Es ist jedoch unschädlich, dass das Berufungsurteil eine solche Abwägung vermissen lässt. Denn der Senat kann nach Lage des Falles die Interessenabwägung selbst vornehmen, weil weitere Feststellungen nicht zu erwarten und auch nicht erforderlich sind (vgl. BGH, Urteile vom 16. Januar 2008 - VIII ZR 222/06, NJW 2008, 1216 Rn. 15; vom 11. März 2008 - VI ZR 189/06, NJW-RR 2008, 913 Rn. 17; vom 17. November 2009 - VI ZR 226/08, NJW 2010, 760 Rn. 21).

52 Der im Kündigungsschreiben aufgeführte Wunsch der Klägerin, die vermietete Zweizimmerwohnung ihrem Ehemann, der im Vorderhaus desselben Gesamtareals ein Beratungsunternehmen betreibt, zur Einrichtung eines weiteren Arbeitsplatzes und eines Aktenarchivs zu überlassen, ist nicht der Vorzug vor dem Bestandsinteresse des Beklagten zu geben. Die Mietwohnung soll allein für gewerbliche Zwecke genutzt werden und nicht auch zu Wohnzwecken dienen, so dass der Nutzungswunsch eine größere Nähe zur Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB als zur Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB aufweist. Daher ist für ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich, dass die Fortsetzung des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Ge-

wicht darstellt, auch wenn dieser nicht unbedingt den Grad von erheblichen Einbußen im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erreichen muss.

53

Ein solcher Nachteil von einigem Gewicht ist vorliegend nicht einmal im Ansatz zu erkennen. Die Mieträume werden nach der Darstellung der Klägerin nicht zur Aufnahme oder Fortsetzung einer (frei-)beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit benötigt, sondern allein zur räumlichen Erweiterung eines Beratungsunternehmens. Diese Fallgestaltung kann von vornherein nicht ohne Weiteres mit den erstgenannten Sachverhalten gleichgesetzt werden (ähnlich NK-BGB/Hinz, aaO Rn. 95). Nachteile von einigem Gewicht kommen bei einer geplanten Betriebserweiterung grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner hierauf - wenn auch nicht unbedingt dringend - angewiesen ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben. Das Erfordernis einer räumlichen Ausdehnung des Beratungsunternehmens wird damit begründet, die bisher genutzten Räume seien mit an bis an die Decke reichenden, überfüllten Aktenregalen überfrachtet. Es ist nach Aktenlage nicht ersichtlich, dass der Klägerin oder ihrem Ehemann durch eine Auslagerung eines größeren Teils des Aktenbestands in andere, etwas entfernter gelegene Räumlichkeiten eine wirtschaftliche Einbuße von einigem Gewicht oder ein die Organisation des Unternehmers nicht unerheblich beeinträchtigender Nachteil entstehen würde und sie deswegen auf die beabsichtigte Nutzung der Mietwohnung angewiesen wären. Dies gilt selbst unter Berücksichtigung der vom Ehemann der Klägerin in seiner - im angefochtenen Urteil mit in Bezug genommenen - Zeugenvernehmung angegebenen zusätzlichen Einzelheiten. Ausweislich seiner Bekundungen soll die an den Beklagten vermietete Zweizimmerwohnung zu Aktenlagerungszwecken und zur Schaffung eines Platzes zur Akteneinsicht verwendet werden mit der Folge, dass in den bisherigen Büroräumen ein weiterer Arbeitsplatz für die dort betriebenen zwei Beratungsunternehmen, von denen er eines allein und das zweite gemeinsam mit zwei Part-

nen leite, geschaffen werden könne. Die Notwendigkeit dieser Maßnahmen hat er damit begründet, die Akten könnten deswegen nicht in weiter entfernt gelegene Räume ausgelagert werden, weil immer wieder auf die Akten zugegriffen werden müsse, auch wenn sie bereits 30 Jahre alt seien. Die von der Klägerin und ihrem Ehemann angeführten Gründe rechtfertigen es nicht, den Beklagten aus seinem persönlichen Lebensmittelpunkt zu verdrängen.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Dr. Bünger ist wegen Urlaubs verhindert, seine Unterschrift beizufügen.

Dr. Milger

Karlsruhe, 3. April 2017

Vorinstanzen:

AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 19.01.2015 - 211 C 381/13 -

LG Berlin, Entscheidung vom 13.01.2016 - 18 S 74/15 -