

Bundesgerichtshof

BESCHLUSS

§§ 573 Abs. 2 Nr. 2, 574 BGB

- 1. Der Begriff des "Benötigens" ist dahin geklärt, dass damit ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe des Vermieters vorausgesetzt werden, die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige zu nutzen.**
- 2. Dies schließt eine Eigenbedarfskündigung im konkreten Einzelfall nicht aus, wenn die Wohnung als Zweitwohnung genutzt werden soll.**
- 3. Es genügt die ernsthafte Absicht, sich regelmäßig mehrfach im Jahr aus beruflichen Gründen für längere oder kürzere Zeiten in der Zweitwohnung aufzuhalten und hierfür nicht auf eine Unterkunft im Hotel oder bei privaten Bekannten zurückzugreifen, sondern einen privaten Wohnbereich vorzuhalten,.**

BGH, Beschluss vom 22.08.2017; Az.: VIII ZR 19/17

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 22. August 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Prof. Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Büniger beschlossen:

Tenor:

Der Senat beabsichtigt, die Revision des Beklagten durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1. Es besteht kein Grund für die Zulassung der Revision. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch liegt einer der anderen in § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO genannten Gründe für die Zulassung der Revision vor.

Das Berufungsgericht hat die Revision mit der Begründung zugelassen, der Sache komme grundsätzliche Bedeutung zu, weil die Behandlung von Eigenbedarf an einer Zweitwohnung höchstrichterlich ungeklärt sei. Insbesondere gebe es, wie aus der Kommentierung von Schmidt-Futterer/Blank (Mietrecht, 12. Aufl., § 573 BGB

Rn. 104) ersichtlich sei, zur zeitlichen Ausfüllung des Tatbestandsmerkmals "Benötigen" bei einer Zweitwohnung sehr unterschiedliche Rechtsprechung.

Diese Frage rechtfertigt die Zulassung der Revision nicht, insbesondere kommt ihr die vom Berufungsgericht angenommene grundsätzliche Bedeutung nicht zu. Wie das Berufungsgericht unter Bezugnahme auf die grundlegende Entscheidung des Senats (Beschluss [Rechtsentscheid] vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87 , BGHZ 103, 91 ; vgl. ferner Senatsurteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 , BGHZ 204, 216 Rn. 14-16) und den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 23. April 2014 (NJW 2014, 2417) richtig erkannt hat, ist der Begriff des "Benötigens" (früher § 564b Abs. 2 Nr. 2, jetzt § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) höchstrichterlich dahin geklärt, dass damit ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe des Vermieters vorausgesetzt werden, die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige zu nutzen. Zu Recht ist das Berufungsgericht ferner davon ausgegangen, dass diese Kriterien auch für die Beantwortung der Frage entscheidend sind, ob der Wunsch des Vermieters, die vermietete Wohnung künftig selbst als Zweitwohnung zu nutzen, eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt, und dass es auch dabei maßgeblich auf die Würdigung der Umstände des Einzelfalls ankommt. Hieraus ergibt sich allerdings gleichzeitig, dass eine vom Berufungsgericht für wünschenswert erachtete (über den Einzelfall hinausgehende) zeitliche Ausfüllung des Tatbestandsmerkmals "Benötigen" bei einer Zweitwohnung nicht möglich ist, eben weil die erforderliche einzelfallbezogene tatrichterliche Würdigung allgemeinverbindliche Aussagen - etwa über eine konkrete "Mindestnutzungsdauer" der Zweitwohnung - nicht zulässt.

Der Hinweis des Berufungsgerichts auf die von ihm zitierte Kommentierung von Schmidt-Futterer/Blank (aaO), die eine Eigenbedarfskündigung entgegen der höchstrichterlichen Rechtsprechung nur zulassen will, wenn der Vermieter in der dem Mieter überlassenen Wohnung seinen Lebensmittelpunkt begründen will, ist nicht geeignet, ein Bedürfnis für eine nochmalige (beziehungsweise ausdrückliche) höchstrichterliche Bestätigung zu begründen, dass auch eine beabsichtigte Nutzung als Zweitwohnung eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen kann. Aktuelle Entscheidungen von Berufungsgerichten, die die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung wegen einer beabsichtigten Nutzung als Zweitwohnung grundsätzlich verneinen, sind nicht ersichtlich und werden auch in der vom Berufungsgericht herangezogenen Kommentierung nicht genannt; soweit dort auf einzelne, möglicherweise in diese Richtung weisende Urteile einiger Amtsgerichte hingewiesen wird, sind diese erstinstanzlichen Entscheidungen nicht geeignet, die Notwendigkeit eines Eingreifens des Revisionsgerichts zu begründen.

2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat die Eigenbedarfskündigung der Kläger in rechtsfehlerfreier tatrichterliche Würdigung für begründet erachtet und deshalb der Räumungsklage zu Recht stattgegeben (§ 546 Abs. 1 BGB). Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision sind unbegründet.

a) Insbesondere ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht den Eigennutzungswunsch der Kläger aufgrund der vorgetragenen Indizien und ihrer persönlichen Anhörung für erwiesen erachtet hat. Der Vortrag der Revision zur Aufbewahrung von Fahrscheinen und steuerlichen Geltendmachung von Werbungskosten läuft lediglich auf eine von der tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts abweichende Beurteilung der Indizien hinaus, zeigt aber einen Rechtsfehler nicht auf.

b) Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht auch nicht einen nur unbestimmten und noch nicht ausreichend konkreten Nutzungswunsch (sogenannte Vorratskündigung) für die Kündigung genügen lassen. Es hat vielmehr den detaillierten Vortrag der Klägerin zu ihrer beruflichen und privaten Situation rechtsfehlerfrei dahin gewürdigt, dass sie die ernsthafte Absicht habe, sich regelmäßig mehrfach im Jahr aus beruflichen Gründen für längere oder kürzere Zeiten in Berlin aufzuhalten und hierfür nicht mehr - wie in der Vergangenheit - auf eine Unterkunft im Hotel oder bei privaten Bekannten zurückzugreifen, sondern einen privaten Wohnbereich vorzuhalten, an dem sie sich zu diesen Zeiten - auch gemeinsam mit ihrem Ehemann - aufhalten könne.

c) Zu Unrecht macht die Revision ferner geltend, die Wohnung habe ausschließlich geschäftlichen Interessen der Klägerin dienen sollen und deshalb sei nach den im Senatsurteil vom 29. März 2017 (VIII ZR 45/16 , NJW 2017, 2018, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen) aufgestellten Grundsätzen eine Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nur bei - hier nicht ersichtlichen - Nachteilen von einigem Gewicht (etwa: anderenfalls mangelnde Rentabilität der geschäftlichen Aktivitäten) möglich. Denn die Klägerin hat ihre Kündigung - berechtigterweise - auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) gestützt, weil sie die Wohnung selbst zu Wohnzwecken nutzen will.

d) Auch die Entscheidung des Berufungsgerichts zum Nichtvorliegen einer unzumutbaren Härte (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) weist keinen Rechtsfehler auf. Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich allein aus dem Umstand, dass der Beklagte nach seinem Vortrag derzeit von Ersparnissen lebt und erst nach deren Verbrauch ein Anspruch auf staatliche Transferleistungen haben könnte, schon nicht der von ihr gezogene Schluss, dass er mangels Nachweises eines regelmäßigen Einkommens von vornherein keinen angemessenen Ersatzwohnraum finden könnte.

3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.