

# Landgericht Berlin

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 573, 574 BGB; Artt. 2, 6, 12, 14 GG

- 1. 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 und Senatsbeschluss vom 20. Juli 2016, VIII ZR 238/15, aaO).**
- 2. 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.**
- 3. 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, NJW 2013, 225 Rn. 18).**
- 4. 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 (BVerfG, 26. Mai 1993, 1 BvR 208/93, BVerfGE 89, 1, 6 ff.; BVerfG, 28. März 2000, 1 BvR 1460/99, NJW 2000, 2658, 2659; BVerfG, 16. Januar 2004, 1 BvR 2285/03, NJW-RR 2004, 440, 441 und BVerfG, 4 April 2011, 1 BvR 1803/08, 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 BVerfG, 14. Februar 1989, 1 BvR 1131/87, BVerfGE 79, 283, 289 ["Grundlage privater und unternehmerischer Initiative"] und BVerfG, 4. Juni 1998, 1 BvR 1575/94, NJW 1998, 2662).**

5. Neben der Eigentumsgarantie kommt den Grundrechten der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG), der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und dem 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, NJW 2013, 225 Rn. 16).
6. 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.
7. 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 entstünde, 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.
8. 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).

BGH, Urteil vom 29.03.2017, Az.: VIII ZR 45/16

**Tenor:**

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:**

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.

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.

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:**

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

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.

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.

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

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 Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes und der darauf beruhenden Zweckentfremdungsverbot-Verordnung ein bestehender Kündigungsgrund nachträglich vor Ablauf der Kündigungsfrist entfallen ist, stellt sich daher nicht.

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).

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.

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

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 ausschließlich 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.

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.

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. 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 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).

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.

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 verallgemeinerungsfähig 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).

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.

(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.

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