



**Landgericht Berlin, Urteil vom 02.06.2023, Az.
66 S 170/22**

Gründe:

I.

1 Anstelle des Tatbestandes wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts Bezug genommen. Zu ergänzen ist nach Maßgabe der §§ 313a Abs. 1 Satz 1, 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO lediglich, dass der Kläger in der mündlichen Verhandlung vom 19.04.2023 persönlich angehört wurde; für die Inhalte der Anhörung wird auf das Sitzungsprotokoll verwiesen.

II.

2 Die Berufung des Klägers ist zulässig. Das Rechtsmittel ist jedoch unbegründet. Das Amtsgericht hat die Klage auf Räumung und Herausgabe der vom Beklagten genutzten Wohnung im Ergebnis mit Recht abgewiesen.

3 1. Dem Berufungskläger ist allerdings darin recht zu geben, dass der Eigenbedarfskündigung nicht schon die formal ausreichende Begründung nach § 573 Abs. 3 BGB fehlt. Diese Begründung des Amtsgerichts für die Abweisung der Klage überzeugt nicht.

4 Der Begründungszwang soll dem Mieter Klarheit über seine Rechtsposition verschaffen und ihn in die Lage versetzen, alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck hat jedenfalls die in der Klageschrift vom 18.11.2021 wiederholend ausgesprochene Kündigung entsprochen. Der schon zuvor dargelegte Umstand, dass der Ehemann des Klägers nach Verkauf seiner bisherigen nun die gekündigte Wohnung als Hauptwohnsitz nutzen wolle, wurde belastbar mit Hintergründen untermauert, wonach der Kläger durch den Verkauf einer seiner Wohnungen Rücklagen bilden wolle. Er habe sich aus wirtschaftlichen Gründen zum Verkauf der Wohnung des Ehemanns entschlossen, weil diese als (dann) freistehende Wohnung zu einem höheren Verkaufspreis veräußert werden könne. Der Zweck des Begründungserfordernisses im Verhältnis zum Beklagten war damit erfüllt.

5 2. Materiell ist die Eigenbedarfskündigung des Klägers gleichwohl unwirksam. Der darin geltend gemachte Wohnbedarf ist durch die Umgehung der Kündigungsbeschränkungen aus § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vom Kläger und seinem Ehemann geschaffen worden. Gegenüber dem Wohnraummieter, dessen Schutz die Beschränkung der Befugnisse des Eigentümers in § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dient, ist eine solche Umgehung rechtsmissbräuchlich.

6 a) Die Dispositionen des Klägers über seine Wohnungen hatten ihren zentralen Grund nicht darin, dass auf der Grundlage geänderter Lebensverhältnisse und -bedürfnisse ein neu entstandenes oder erweitertes Eigennutzungsinteresse umgesetzt werden sollte, wie es eine Verdrängung eines Wohnraummieters nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB voraussetzt. Es ging dem Kläger stattdessen darum, eine seiner Wohnungen zu veräußern (also zu verwerten i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Da mit dieser Begründung das Mietverhältnis des Beklagten nicht wirksam hätte gekündigt werden können (s.u.), dem Kläger ihm gegenüber eine solche Disposition also nicht zustand, bedeutet es einen Rechtsmissbrauch des Klägers, den bestehenden Schutz seines Mieters durch ein Zusammenwirken mit seinem Ehemann zu umgehen.

7 Wegen der Kündigungshindernisse im Verhältnis zum Beklagten hat der Kläger seine Pläne in die Rechtsbeziehungen zwischen sich und seinem Ehemann verschoben. Da in diesem Verhältnis parallele Interessen an einer möglichst optimalen Gewinnerzielung bei einem Verkauf bestehen, kam es dort erwartungsgemäß nicht zu dem Widerstand gegen die Verwertung, den der Mieter nach den Maßstäben von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erfolgreich hätte leisten können. Erst und nur durch diese Verschiebung ist künstlich und (im Verhältnis zum Beklagten) willkürlich ein vermeintlich „neuer“ Wohnbedarf des Ehemanns des Klägers entstanden. Mit auf diesem Umweg mutwillig „Kündigungstatbestand“ eines (bis dahin vollständig befriedigten) Eigenbedarfs wird unter Umgehung der gesetzlichen Beschränkungen für eine Verwertungskündigung die Verteidigungsmöglichkeit des Beklagten ausgehebelt.

8 b) Nach §573 Abs. 2 Nr. 3 BGB kann die Verwertungsabsicht des Eigentümers die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses nur rechtfertigen, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Diese Voraussetzungen hätten zugunsten des Klägers für keine der beiden Wohnungen vorgelegen, also weder für die ursprünglich genutzte Wohnung seines Ehemanns, noch für die Wohnung des Beklagten.

9 (1) Zum Bedarf seines Ehemanns hat der Kläger vorgetragen, die benötigte Wohnung solle zu Wohnzwecken und für die gewerbliche Tätigkeit des Ehemanns (als Immobilienverwalter) genutzt werden; hierzu seien (vorhandene) kleinere Wohnungen nicht geeignet, sondern allein die Wohnung des Beklagten mit 3 Zimmern und einer Größe von 96,10 m². Eine solche Wohnung (die später verkaufte) hatte der Kläger allerdings seinem Ehemann bereits überlassen. Sie befand sich in identischer Lage wie die Wohnung des Beklagten (im Nebenhaus G.straße 57), hatte (mindestens) 3 Zimmer und eine Größe von ca. 100 m². Den Bedarf seines Ehemanns hatte der Kläger also durch Überlassung dieser Wohnung bereits perfekt abgedeckt. Ein „qualitativ“ darüber hinaus gehendes Nutzungsinteresse des Ehemanns hat sich vor und nach der streitgegenständlichen Kündigung zu keinem Zeitpunkt ergeben; die Wohnung des Beklagten verfügt über keinerlei zusätzliche, ausgeprägtere oder „bessere“ Eigenschaften, als diejenige Wohnung, die der Kläger seinem Ehemann bereits überlassen hatte.

10 (2) Die einzige Neuerung in den Absichten des Klägers bestand darin, für eine seiner Wohnungen einen optimalen Verkaufspreis erzielen zu wollen, was nach seiner Vorstellung nur bei einer leer stehenden Wohnung gewährleistet war. Dieses reine Verwertungsinteresse steht einem Eigenbedarf rechtlich aber nicht gleich. Es ist genießt nach der gesetzlichen Konzeption (nur) den (geringeren) Schutz gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Im Falle einer Verwertung sind also die aus § 903 BGB resultierenden weitgehenden Befugnisse des Eigentümers deutlich stärker eingeschränkt, als bei einem der Geltendmachung von Eigenbedarf. Ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrages ein erheblicher Nachteil entsteht, ist (auch) vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und dem Interesse des Mieters am Verbleib in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu beurteilen.

11 Ein ausreichendes Verwertungsinteresse ist in extrem gelagerten Fällen anerkannt worden, in denen Komplettsanierungen ganzer Immobilien oder der Abriss von Baulichkeiten nötig wurden, um eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung des Grundstückes zu etablieren. Ähnlich schwerwiegend können die Interessen des Eigentümers sein, wenn das Mietverhältnis deshalb „im Wege ist“, weil eine Veräußerung des Objektes mit dem bestehenden schuldrechtlichen Vertrag überhaupt nicht möglich ist, weil es dafür keinen Markt (insbesondere keine Nachfrage) gibt.

12 Von solchen Voraussetzungen kann am Berliner Immobilienmarkt ersichtlich keine Rede sein. Es ist gerichtsbekannt, dass vermietete Immobilien in B. besonders ausgeprägt gehandelt werden, und dass ein bestehender Mietvertrag bei einem Objekt keineswegs ein ernst zu nehmendes Hindernis für eine wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit darstellt. Bei Marktteilnehmern, die an einer Bewirtschaftung der Immobilie interessiert sind, stellt ein bestehender Mietvertrag die Grundlage für die Bewirtschaftung dar, nicht aber einen schwerwiegenden Hinderungsgrund für den Erwerb. Nichts grundlegend Anderes gilt hinsichtlich der Marktteilnehmer mit einem unmittelbaren Eigennutzungswunsch, die im Falle des Erwerbs einer vermieteten Wohnung die ihnen gesetzlich zugestandenen Möglichkeiten zu Eigenbedarfskündigung umfassend nutzen können und dies in der gerichtlichen Praxis auch erfolgreich tun.

13 Die Existenz eines funktionierenden Marktes gerade auch für das streitgegenständliche Objekt erweist sich im Übrigen auch daran, dass der Beklagte bereits seit 1997 Mieter des Objektes ist, und dass mindestens 2 Weiterverkäufe des bereits langjährig vermieteten Objektes aktenkundig sind, insbesondere auch der Erwerb durch den Kläger, der angesichts der als Anlage K1 vorliegenden Nachtragsvereinbarung von 2005 das Objekt erst zeitlich später erworben haben kann, weil die genannte Vereinbarung noch zwischen dem Beklagten und einer Voreigentümerin geschlossen worden ist.

14 (3) Über solche Konstellationen hinaus gewährt das Eigentum dem Vermieter keinen Anspruch auf Gewinnoptimierung oder auf Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeiten, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil versprechen (BVerfG NJW 1992, 361; BGH NZM 2011, 773; 2009, 234). Der Umstand, dass der Vermieter bei einem Verkauf der Wohnung in unvermietetem Zustand einen höheren Verkaufserlös erzielen würde als in vermietetem Zustand, begründet kein berechtigtes Interesse i.S.v § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Die bloße Erzielung eines Mehrerlöses kann keinen tragfähigen Kündigungsgrund bilden (vgl. m.w.N. Blank/Börstinghaus/Siegmund; Rz. 77 f. zu § 573 BGB).

15 3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10 ZPO.

16 Die Revision wird nicht zugelassen, weil der Entscheidung die Würdigung der besonderen Umstände des konkreten Einzelfalls zugrunde liegt. Eine generelle Klärung besonders praxis-relevanter Fragen ist ebenso wenig erforderlich, wie eine Abweichung von tragenden Rechts-sätzen obergerichtlicher Entscheidungen.

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de