

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Kündigung zugunsten einer nahestehenden juristischen Person kann rechtmäßig sein

BGH, Urteil vom 9. 5. 2012 - VIII ZR 238/11

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Der Bundesgerichtshof entschied im Mai, dass eine juristische Person des öffentlichen Rechts als Vermieter ihr berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses auch auf den Nutzungsbedarf einer ihr "nahestehenden" juristischen Person stützen darf, falls diese öffentliche Aufgaben des Vermieters erfüllt.

Der als Körperschaft des öffentlichen Rechts organisierte Vermieter kündigte dem Mieter die Wohnung. Zur Begründung führte der Vermieter an, dass die Wohnung für die Unterbringung der Beratungsstelle für Erziehungs-, Ehe-, und Lebensfragen benötigt werde. Diese wurde vom selben kirchlichen Dachverband betrieben, wie der Vermieter selbst. Gegen die Kündigung setzte sich der Mieter erfolglos zur Wehr.

Das Gericht beschäftigte sich zu diesem Zweck mit der Frage, ob der Kläger ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 BGB zur Kündigung hatte und bejahte diese Frage. Ausgangspunkt war, dass es seit langem anerkannt ist, dass ein berechtigtes Interesse an der Beendigung eines Mietverhältnisses vorliegen kann, wenn eine öffentlich-rechtliche Körperschaft die von ihr vermietete Wohnung zur Umsetzung von Aufgaben benötigt, an deren Erfüllung ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht. Bezüglich des öffentlichen Interesses der jeweiligen Aufgabenwahrnehmung bestand kein Zweifel. Problematisch war im vorliegenden Fall jedoch, dass es sich bei der begünstigten juristische Person um eine komplett abzugrenzende Körperschaft handelte, die lediglich demselben Dachverband zugehörig war.

Dies erachtete das Bundesgericht jedoch in diesem Fall für ausreichend. Der Kündigungstatbestand in § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB ist gleichgewichtig mit den in § 573 Abs. 2 BGB genannten besonderen Kündigungsgründen, deren bekanntester wohl der sog. Eigenbedarf ist. Für die Frage, ob ein Interesse als berechtigt nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen ist, kommt es allein darauf an, ob es ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten. Wie der Kündigungsgrund der Eigenbedarfskündigung belegt, kann sich ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Auflösung des Mietverhältnisses aber nicht nur aus rechtlichen Beziehungen zu anderen Personen, sondern auch aus familiären oder wirtschaftlichen Beziehungen ergeben. Aus dem Näheverhältnis zwischen Kläger und Begünstigter Beratungsstelle aufgrund des gemeinsamem Dachverbands und der Erfüllung sozialer, öffentlicher Aufgaben, wird die rechtliche Verpflichtung des Klägers abgeleitet, die Fremddinteressen der Beratungsstelle zu fördern, ähnlich wie bei der Eigenbedarfskündigung zugunsten

von Familienangehörigen. Die Kündigung zugunsten einer nahestehenden Körperschaft des öffentlichen Rechts mit einem ähnlichen sozialen Betätigungsfeld ist daher rechtmäßig.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099