

VIII ZR 238/11 - Kündigung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben

Der Bundesgerichtshof hat heute eine Entscheidung zu der Frage getroffen, ob eine [juristische Person](#) des [öffentlichen Rechts](#) als Wohnraumvermieter sich für ein [berechtigtes Interesse](#) an der Beendigung eines Mietverhältnisses im Sinne von § [573 Abs. 1 BGB](#) auch auf den Nutzungsbedarf für eine ihr "nahestehende" [juristischen Person](#) zur [Erfüllung](#) öffentlicher Aufgaben des [Vermieters](#) stützen kann.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall beansprucht der Kläger, der als Körperschaft des [öffentlichen Rechts](#) organisierte Evangelische Kirchenkreis Düsseldorf, als [Vermieter](#) die Räumung einer von dem Beklagten innegehaltenen Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus.

Das Mietverhältnis wurde dem Beklagten mit Schreiben vom 23. Januar 2009 gekündigt. Die Kündigung wurde darauf gestützt, dass das gesamte Anwesen, einschließlich der vom Beklagten genutzten [Wohnung](#), für die Unterbringung der von der Diakonie Düsseldorf e.V. betriebenen Beratungsstelle für Erziehungs-, [Ehe](#)-, und Lebensfragen benötigt werde. Der Beklagte stellt das Vorliegen eines [berechtigten Interesses](#) im Sinne des § [573 Abs. 1 BGB](#)* in Abrede und ist der Ansicht, dass der Kläger sich nicht auf den Nutzungsbedarf der Diakonie berufen könne, da diese im Verhältnis zum Kläger eine rechtlich selbständige [juristische Person](#) sei. Das [Amtsgericht](#) hat der Räumungsklage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision des beklagten Mieters hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entscheidend darauf abgestellt, dass die Kündigung des Mietverhältnisses nicht nur der Verwirklichung fremder Interessen, sondern auch der Durchsetzung eigener Interessen des Klägers dient. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts erfüllt die Diakonie Düsseldorf e.V., die ebenso wie der Kläger zum Gesamtkomplex der Evangelischen Kirche im Rheinland gehört, für die Düsseldorfer Kirchengemeinden diakonische Aufgaben, unter anderem durch die Unterhaltung von Beratungsstellen. Es handelt sich daher bei ihr um eine dem Kläger "nahestehende" [juristische Person](#), deren Tätigkeit der [Erfüllung](#) öffentlicher Aufgaben auch des Klägers dient. Dieser Umstand begründet ein eigenes [berechtigtes Interesse](#) des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses über die von dem Beklagten innegehaltene [Wohnung](#).

...

Urteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11 - PM BGH 64/12