

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Wohnungskündigung in Vorbereitung des Abrisses eines Wohngebäudes

In der Tagespresse wurde über ein Urteil des Amtsgerichts Halle zum o.g. Sachverhalt berichtet. Es handelt sich dabei um das inzwischen rechtskräftig gewordene Urteil im Verfahren 92 O 4096/01 vom 28.05.2002.

Dem Rechtsstreit lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Vermieter, eine Wohnungsgenossenschaft aus Halle, will ein 11-geschossiges Wohngebäude in Übereinstimmung mit der Stadtentwicklungskonzeption der Stadt Halle abreißen. Die Beklagten waren die letzten Mieter des Hauses, Gespräche über ein freiwilliges Aufgeben der Wohnung hatten nicht zum Erfolg geführt. Die Wohnungsgenossenschaft hat im Verfahren vorgetragen, dass Mieteinnahmen der einen noch verbliebenen Mietpartei von jährlich ca. 4.260,00 € Aufwendungen an Betriebs- und Heizkosten sowie notwendigen Instandhaltungen von 56.000,00 € entgegenstehen.

Die Wohnungsgenossenschaft hat das Mietverhältnis, das seit Juni 1983 bestand, im März 2001 gekündigt. Sie begründete dies mit den wirtschaftlichen Belastungen des Leerstandes. Ein weiteres Festhalten am Mietvertrag sei ihr nicht zumutbar.

Das Gericht hat der Räumungsklage entsprochen. Das Gericht sah das Mietverhältnis mit dem 30.03.02, also nach Ablauf einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, als beendet an.

Bei seiner Begründung stützt sich das Gericht auf § 573 I Satz 1 BGB n.F. Danach kann der Vermieter ein Wohnungsmietverhältnis kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung hat. Die von der klagenden Wohnungsgenossenschaft vorgetragene ökonomischen Fakten wertete das Gericht als ein solches berechtigtes Interesse des Vermieters, da der Fortbestand des Mietverhältnisses zu schwerwiegenden Nachteilen für die Genossenschaft führen würde.

Neben dem Nachweis der finanziellen Schädigung hatte im Verfahren die Genossenschaft auch dargelegt, dass der betreffende Hallenser Stadtteil seit 1992 hohe Einwohnerverluste zu verzeichnen hatte und dass auch andere Wohnungsunternehmen an diesem Standort mit den gleichen Problemen zu kämpfen haben. Das Gericht sah darin den Nachweis, dass der Zustand des massiven Leerstandes auch nicht etwa auf ein Verhalten der Klägerin zurückzuführen ist und damit von ihr hinzunehmen wäre.

In der Urteilsbegründung setzte sich das Gericht auch ausdrücklich mit der Frage auseinander, ob das Interesse des Vermieters an der völligen Einstellung des Mietbetriebes dem Kündigungsgrund des § 537 II Nr. 3 BGB n.F., also der besseren wirtschaftlichen Verwertbarkeit unterfällt. Dieser Tatbestand ist ja für noch aus DDR-Zeiten stammende Mietverhältnisse infolge des Übergangsrechts ausgeschlossen. Einen solchen Fall sah das Gericht hier jedoch nicht.

Unter einer besseren wirtschaftlichen Verwertung sei zu verstehen, wenn die Werthaltigkeit des Grundstückes besser ausgeschöpft werden solle. Darum gehe es der Klägerin vorliegend jedoch nicht, da ihre Absicht darauf gerichtet sei, die auflaufenden Verluste zu senken und möglichst durch Abriss endgültig zu beenden.

Das Amtsgericht hat im Übrigen auch bewertet, dass es im vorliegenden Fall neben den individuellen Interessen der Wohnungsgenossenschaft an der Beendigung des Mietverhältnisses auch ein öffentliches Interesse gäbe, welches vorliegend ebenfalls auf eine Bereinigung der massiven Leerstandsfrage gerichtet sei.

Es bleibt abzuwarten, ob sich die Rechtsprechung, insbesondere auch die obergerichtliche, ähnlich entwickeln wird. Bei dem hier entschiedenen Fall war das „berechtigte Interesse“ des Wohnungsunternehmens wegen der nachgewiesenen hohen Verluste augenscheinlich. Bei weiteren derartigen Rechtsstreiten hätte das Gericht jeweils abzuwägen, ob angesichts der vorgetragenen finanziellen Verluste ein berechtigtes Interesse des Wohnungsunternehmens für die Kündigung vorliegt oder ob ihm die Fortsetzung weiter zuzumuten ist.

Auch die Frage, ob es sich bei einer solchen Fallkonstellation um ein Problem der „besseren wirtschaftlichen Verwertbarkeit“ handelt, könnte man rechtlich anders beurteilen, als es das Amtsgericht Halle getan hat.

Gewissermaßen als Nebenprodukt hatte das Gericht auch noch über einen Zahlungsanspruch des Vermieters zu entscheiden. Wegen Abrissarbeiten in unmittelbarer Nachbarschaft der Beklagten sowie der Tatsache, dass der Aufzug in dem Wohnhaus der Beklagten nicht mehr betriebsbereit war, hatten die Mieter die Grundmiete bis zu 53 % gemindert. Das Gericht hielt dies selbst in dieser Höhe für angemessen, der Zahlungsantrag wurde abgewiesen.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz RA Karsten Winkler RA Manfred Alter
RAin Noreen Walther RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88