

# Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

## LG Gera bestätigt Urteil des AG Jena zur Abrisskündigung!

Das Amtsgericht Jena hatte jüngst einem Wohnungsunternehmen einen Räumungsanspruch gegen einen Wohnungsmieter zugebilligt, der die Wohnung aufgrund Mietvertrages bereits vor 1990 bewohnte. Die Städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Jena mbH hatte dem letzten verbliebenen Mieter eines 11-geschossigen Hochhauses gekündigt, das aus 176 Wohneinheiten bestand, um das Gebäude im Rahmen des Stadtumbaus abreißen zu können. Die Vermieterin hatte zuvor Ersatzwohnungen sowie Erstattung von Umzugskosten angeboten. Der Mieter ist darauf jedoch nicht eingegangen.

Das LG Gera hat nunmehr die Rechtsauffassung des AG Jena bestätigt, dem Mieter aber eine letzte Räumungsfrist bis Ende Juli zugestanden. Das LG Gera hat aber auch das Rechtsmittel der Revision zugelassen. Endgültige Rechtssicherheit ist daher noch nicht gegeben.

Aus den Pressemitteilung:

„Das Urteil aus Gera ist von enormer Wichtigkeit für Mieter und Vermieter, für den gerade erst beginnenden Stadtumbauprozess und für die aktuelle juristische und wohnungspolitische Diskussion in Ostdeutschland“, sagte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Franz-Georg Rips, in Berlin. „Die erste Landgerichtsentscheidung zum Thema Abriss, die die bisherige Rechtsprechung der Amtsgerichte bestätigt, wird endlich Rechtssicherheit und Klarheit für alle Beteiligten schaffen.“ Drei Punkte stellte Rips besonders heraus:

- ⚡ „Die Entscheidung des Landgerichts Gera bestätigt erneut die Rechtsauffassung des Deutschen Mieterbundes, dass schon nach heute geltendem Recht eine Kündigung von ‚DDR-Mietverträgen‘ unter bestimmten Bedingungen mit wirtschaftlichen Argumenten begründet werden kann.
- ⚡ Forderungen der Wohnungswirtschaft und der CDU-geführten ostdeutschen Landesregierungen nach einem neuen, speziellen Ost-Kündigungstatbestand, nach einer Leerstands- oder Abrisskündigung sind falsch und überflüssig und werden durch ständige Wiederholungen nicht besser. Die Rechtsprechung des Landgerichts und der Amtsgerichte belegen nachdrücklich, das Bürgerliche Gesetzbuch reicht aus, die vorhandenen Konfliktfälle zu lösen.
- ⚡ Wichtig ist, dass die Kündigung des Mietverhältnisses erst als letztes Mittel in Betracht kommt. Zunächst muss sich der Vermieter intensiv und ausreichend um eine einvernehmliche Lösung der Probleme mit dem Mieter kümmern. Dazu gehört, dass dem Mieter mehrere vergleichbare Ersatzwohnungen angeboten werden und dass der Vermieter bereit ist, die durch die Räumung der Wohnung entstehenden Nachteile des Mieters auszugleichen. Hierzu können die Übernahme der Umzugskosten und / oder das Angebot einer Abstandszahlung gehören.“

Quelle: DMB

(27.06.2003) Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, hat das Urteil des Landgerichts Gera begrüßt, mit dem erstmals in zweiter Instanz die Kündigung eines vor 1990 abgeschlossenen Mietvertrages durch ein Wohnungsunternehmen "aus berechtigtem Interesse" anerkannt worden sei...

Soweit das Urteil Leitbildfunktion entwickle und nicht durch gegenteilige Entscheidungen anderer Gerichte relativiert werde, erleichtere es den Stadtumbau in den neuen Ländern in rechtlicher Hinsicht. Freitag wies aber darauf hin, dass Wohnungsunternehmen erst dann kündigten, wenn einvernehmliche Lösungen mit dem Mieter gescheitert sind, also angebotene Ersatzwohnungen und die Erstattung von Umzugskosten, abgelehnt werden. Darauf wies das Landgericht Gera ausdrücklich hin, indem es feststellt, dass das betroffene Wohnungsunternehmen vor der Kündigung die Interessen der Mieter in "überobligatorischer Weise" (in über die vertraglichen Pflichten hinausgehender Weise) berücksichtigt habe. Der Mieter sei aber darauf nicht eingegangen, erst dann kam es zur Kündigung.

Diese Umstände, die typisch seien bei der Abwicklung der 350.000 bis 2009 abzureißenden Wohnungen, zeigten aber auch, dass die Einführung eines speziellen Sonderkündigungstatbestandes für diese Fälle nicht überflüssig sei.

Denn zur Zeit werde nicht verhindert, dass einzelne Mieter in Kenntnis der engen gesetzlichen Regelung missbräuchlich versuchten, unberechtigte Vorteile aus der Situation zu ziehen. "Damit werden die Wohnungsunternehmen im Zeitablauf und finanziell untragbar belastet", warnte der GdW-Chef. "Die Belastungen sind sehr groß, die den ostdeutschen Wohnungsunternehmen durch Mieter erwachsen, die den geordneten Leerzug von zum Abriss bestimmten Wohngebäuden erschweren und durch völlig überhöhte Abstandsforderungen persönlichen Profit aus der Notlage der Unternehmen ziehen wollen. Hinzu kommen die enormen Kosten, die beim ordnungsgemäßen Weiterbetrieb eines Hauses entstehen, auch wenn nur noch eine Wohnung belegt ist. Im konkreten Fall wurden vom Gericht 10.000 Euro Leerstandskosten monatlich für plausibel angesehen," sagte Freitag.

(Quelle: GdW)

<b>STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER</b>		
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