

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Urteil des BGH zu Abrisskündigungen

Heute hat der BGH unter Az. VIII ZR 7, 8 und 9/08 drei Entscheidungen zur Zulässigkeit von Abrisskündigungen veröffentlicht.

Die Kündigungen waren gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zur wirtschaftlichen Verwertung von Wohnraum ausgesprochen worden. Dabei hatte die Vermieterin das Mehrfamilienwohnhaus im Jahr 2005 erworben. Das 1914 errichtete, stark sanierungsbedürftige Gebäude sollte abgerissen und durch ein größeres Gebäude mit sechs Eigentumswohnungen ersetzt werden, die anschließend veräußert werden sollen. Die baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abriss und die Baugenehmigung für den Neubau lagen vor. Das Amtsgericht hat die Räumungsklagen abgewiesen, das für die Berufung zuständige Landgericht dagegen stattgegeben. Der Bundesgerichtshof hat die Kündigung der Mietverhältnisse für berechtigt gehalten.

Die Baumaßnahme stelle eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar, da sie „von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen“ sei.

Nach den Sachverhaltsfeststellungen bestehe ein so erheblicher Sanierungsbedarf, dass bei Fortsetzung der Mietverhältnisse entweder nur eine „Minimalsanierung“ möglich sei, obwohl der Zustand und insbesondere Grad der Ausstattung eine umfassende Maßnahme gebiete. Oder aber es sei ein so erheblicher Kostenaufwand für eine Sanierung erforderlich, dass dieser im Verhältnis zur voraussichtlich geringen Restnutzungsdauer des Gebäudes unverhältnismäßig sei. Würden die Mietverhältnisse fortgesetzt, wäre ebenso ein Auszug der Mieter erforderlich, um eine Entkernung vorzunehmen. Die Vermieterin wäre daher bei Fortbestand der Mietverträge an einer umfassenden Sanierung gehindert.

Durch den Neubau werde zudem neuer, zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Die Abwägung des Bestandsinteresses des Mieters und des Verwertungsinteresses des Vermieters spreche für eine Beendigung der Mietverhältnisse.

Anmerkung:

Die Entscheidung führt die bisherige Rechtsprechung zur Verwertungskündigung fort. Beabsichtigt der Vermieter einen Gebäudeabriß, weil sich die Unterhaltung bei Weitervermietung als wirtschaftlich negativ erweist, kann er eine Kündigung zum Zwecke der besseren wirtschaftlichen Verwertung aussprechen. Die Entscheidung ist auf die Verhältnisse in den neuen Bundesländern nicht vollumfänglich übertragbar, da hier selten ein Neubau anstelle des Abrissobjektes entstehen wird.

Vorteilhaft ist jedoch, dass nunmehr eine Abwägung der Sanierungsaufwendungen anhand der prognostizierten Restnutzungsdauer stattfinden kann. Dies wurde bislang durch hiesige Gerichte teilweise mit dem Argument in Abrede gestellt, der unverhältnismäßige Sanierungsaufwand sei durch Unterlassen der jeweiligen schrittweisen Sanierungsmaßnahmen als laufende Gebäudeunterhaltung in den Jahren zuvor absichtlich herbeigeführt worden, was dem Mieter nicht angelastet werden dürfe.

Negativ ist die ganz nebenbei erfolgte Andeutung des BGH, ein vorübergehender Auszug des Mieters zum Zwecke einer Sanierungsmaßnahme könne nicht verlangt werden. Gerade dies wird jedoch teilweise in der Literatur befürwortet, z.B. wenn Zwischendecken bei Hausschwammbefall ersetzt werden müssen, und die Sicherheit des Mieters bei dessen Verbleiben während der Baumaßnahme gefährdet wäre.

Allerdings liegt bislang nur die Presseerklärung vor. Details der Begründung können erst dem Urteil selbst entnommen werden.

Die Kanzlei stellt übrigens exklusiv für die Mandanten mit entsprechendem Beratungsvertrag ein Muster für Abrisskündigungen auf Anforderung zur Verfügung.

In den neuen Bundesländern besteht die bessere wirtschaftliche Verwertung regelmäßig schlicht darin, dass das Grundstück nach Abriß brach liegt, da ohnehin ein Überangebot an Wohnraum zur Verfügung steht. Im Zuge der Prüfung der Begründetheit der Kündigung prüfen die Gerichte ausschließlich die in der Kündigung angegebenen Gründe, § 573 Absatz 3 BGB. Die Kündigung ist daher ausführlich zu gestalten. In ihr sind das stetig steigende Missverhältnis zwischen Einnahmen und Ausgaben für das Gebäude, die Ersatzwohnraumangebote, gewährte Umzugsbeihilfen und das fehlende Verschulden des Vermieters hinsichtlich des Leerstandes darzustellen. Das Verschulden fehlt regelmäßig, wenn der Abriss im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgen soll.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE