



B.I.C. Bachhäubl-Immobilien-Consulting GmbH

..... Ihr Immobilienberater für den Großraum München

09.02.2011

BGH präzisiert Voraussetzungen einer Verwertungskündigung

Geplante Baumaßnahmen stellen eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks dar, wenn sie auf vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen beruhen. Dies ist z.B. bei einem schlechten Bauzustand und nicht mehr zeitgemäßen Wohnvorstellungen (u.a. kleine gefangene Räume mit niedrigen Decken, schlechte Belichtung) gegeben.

Die Beklagte ist seit 1995 Mieterin einer Wohnung in der Ried-Siedlung in Hamburg. Die Klägerin erwarb die Ried-Siedlung, die ursprünglich aus zahlreichen Wohneinheiten bestand, inklusive der an die Beklagte vermieteten Wohnung im Jahr 1996. Sie will die in den 1930er Jahren in einfacher Bauweise errichtete Siedlung abreißen und an deren Stelle moderne, öffentlich geförderte Neubaumietwohnungen errichten. Mit Ausnahme eines Teils der Riedsiedlung, der mit geringen Sanierungsmaßnahmen instand gesetzt wurde und erhalten geblieben ist, hat die Klägerin ihr Ziel auch bereits umgesetzt. Nur der Wohnblock, in dem sich die von der Beklagten bewohnte Wohnung sowie acht weitere, bereits leer stehende Wohneinheiten befinden, wurde bislang nicht abgerissen. Die Klägerin kündigte den Mietvertrag mit der Beklagten gestützt auf § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB durch Schreiben vom 31. Januar 2008 unter Berufung auf städtebauliche und gebäudetechnische Mängel der Riedsiedlung. Das Amtsgericht hat die Räumungsklage der Klägerin abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage stattgegeben.

Die dagegen gerichtete Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Klägerin zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt war.

Die von der Klägerin geplanten Baumaßnahmen stellen eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstück gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar, weil sie auf vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen beruhen. Denn der noch vorhandene Wohnblock befindet sich in einem schlechten Bauzustand und entspricht in mehrfacher Hinsicht (u. a. kleine gefangene Räume mit niedrigen Decken, schlechte Belichtung) heutigen Wohnvorstellungen nicht, während mit dem geplanten Neubau moderne bedarfsgerechte Mietwohnungen erstellt werden können.

Der Klägerin würden darüber hinaus durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch die nach dem Gesetz vorausgesetzten erheblichen Nachteile entstehen, weil durch bloße Sanierungsmaßnahmen der alten Bausubstanz unter Erhalt der Wohnung der Klägerin kein heutigen Wohnbedürfnissen entsprechender baulicher Zustand erreicht werden kann. Die weitere Bewirtschaftung des letzten noch vorhandenen Wohnblocks unter Verzicht auf die vollständige Verwirklichung des mit der "Riedsiedlung" verfolgten städtebaulichen Konzepts ist der Klägerin deshalb auch unter Berücksichtigung des Bestandsinteresses der Beklagten nicht zuzumuten.

BGH, Pressemitteilung Nr. 027/2011 vom 09.02.2011