

Auch weiterhin sind bei einer Verwertungskündigung hohe Hürden einzuhalten – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Osnabrück (LG Osnabrück) vom 29.01.2020, 1 S 117/19

I.

Gewerberaummietverhältnisse mit einer unbefristeten Laufzeit können unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen ohne Angaben von Gründen gekündigt werden. Deswegen werden Gewerbemietverträge typischerweise auf befristete Zeiträume abgeschlossen. Bei Wohnungsmietverträgen kann der Vermieter bei Vorliegen wichtiger Gründe jederzeit fristlos kündigen, ordentlich (d.h. unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen) nur wenn ein Kündigungsgrund vorliegt. Ein Kündigungsgrund kann die Hinderung an einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks sein. Die Entscheidung des LG Osnabrück verdeutlicht, dass diese Kündigung schwierig umzusetzen ist.

II.

Klägerin ist eine Gemeinde aus dem Emsland. Beklagter ist der einzige Mieter in einem Objekt mit vier Wohnungen. Der Beklagte zahlt nur eine Monatsmiete von EUR 40,00. Das übrige Haus steht leer. Die Klägerin hat die Miete seit den 1950 er Jahren nicht mehr erhöht. Seit Jahrzehnten sind auch keine Sanierungsmaßnahmen mehr durchgeführt worden. Die Klägerin wollte das Objekt verkaufen und bot es deshalb an ihrem schwarzen Brett zum Verkauf an. Parallel dazu kündigte sie dem Beklagten mit dem Argument, sie werde durch ihn an einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert. Ein Käufer für das Objekt lasse sich nur finden, wenn das Haus nicht mehr vermietet sei.

Erstinstanzlich ist der Klage stattgegeben worden. Auf die Berufung hin hat das LG Osnabrück die Räumungsklage abgewiesen. Die Gemeinde habe es versäumt die rechtlich möglichen Mieterhöhungen auszusprechen. Die Klägerin sei auch ohne Beanstandungen des Beklagten verpflichtet gewesen, das Objekt instandzuhalten. Außerdem habe die Gemeinde nicht ausreichend belegen können, dass ein Verkauf im vermieteten Zustand nicht möglich sei. Sie habe alleine am gemeindeinternen schwarzen Brett ein Aushang vorgenommen, nicht aber versucht, über Internet, Makler oder Zeitungsinserte einen größeren Personenkreis zu erreichen.

III.

1.

Wohnungsmietverträge können vom Vermieter nur gekündigt werden, wenn entweder wichtige Gründe vorliegen, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen, oder Kündigungsgründe gegeben sind, die eine Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfristen zulassen. Kündigungsgründe sind die nicht nur unerhebliche schuldhaftes Pflichtverletzung des Mieters, oder dass der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (sogenannte Eigenbedarfskündigung) oder die sogenannte Verwertungskündigung, d.h. dass der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und ihm dadurch erhebliche Nachteile entstehen. Dabei ist die Möglichkeit durch eine anderweitige Vermietung eine höhere Miete zu erzielen außen vor zu lassen. Ebenso wenig kann herangezogen werden, wenn der Vermieter gleichzeitig beabsichtigt, Wohnungseigentum zu begründen und dieses dann zu verkaufen.

Im vorliegenden Fall wollte die klagende Gemeinde das Mietverhältnis durch die Verwertungskündigung beenden. Die Entscheidung des LG Osnabrück unterstreicht aber noch einmal, dass die Darstellung, dass der Vermieter durch das Mietverhältnis an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert sei sorgfältig begründet werden muss. Hierzu muss der Vermieter zeigen, dass er trotz ausreichender Anstrengungen keinen Käufer gefunden hat,

der bereit ist das Objekt zu einem angemessenen Kaufpreis zu erwerben. Die klagende Gemeinde hatte ihre Verkaufsabsichten nur auf einem gemeindeinternen schwarzen Brett bekannt gemacht. Schon dies zeigt, dass der potentielle Interessentenkreis sehr gering war; Zurecht hat das LG Osnabrück dies nicht ausreichen lassen. Vielmehr wird im Regelfall es erforderlich sein, Inserate in Zeitungen, im Internet und auch über Makler zu schalten.

2.

Bemerkenswert an der Entscheidung des LG Osnabrück sind auch zwei weitere Argumente:

- Das LG Osnabrück hat der klagenden Gemeinde vorgehalten, dass diese es verabsäumt habe über einen langen Zeitraum hinweg die rechtlich möglichen Mieterhöhungen auszusprechen. Dieses Argument lässt sich zwar nicht verallgemeinern, ob insbesondere einem Erwerber entgegengehalten werden kann, dass der Veräußerer von Mieterhöhungen abgesehen habe ist fraglich. Ebenso ist auch denkbar, dass der Vermieter auf Bitten der Mieter von einer Mieterhöhung abgesehen hat. Daher wird dieses Argument nicht in allen Fällen relevant sein. Allerdings müssen Vermieter damit rechnen, dass sie dieses Argument entkräften müssen;
- Ebenso hat das LG Osnabrück der klagenden Gemeinde vorgeworfen, dass sie bewusst auf Sanierungsmaßnahmen verzichtet habe. Dieses Argument kann ebenfalls nicht verallgemeinert werden, insbesondere hat die Rechtsprechung es bereits einem Erwerber nicht zum Nachteil gereichen lassen, wenn dieser ein Objekt erworben hat, dass unter einem Sanierungstau litt. Auch hier besteht aber für Vermieter die Gefahr, dass unterlassene Sanierungsmaßnahmen der Verwertungskündigung entgegengehalten werden.

IV.

Ein Vermieter, der durch einen Mietvertrag an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung seines Grundstücks gehindert wird, kann die Möglichkeit offenstehen, durch eine sogenannte Verwertungskündigung dieses Mietverhältnis zu beenden. Die Verwertungskündigung setzt aber eine sorgfältige Begründung voraus und einen hohen Begründungsaufwand. Vermieter sollten eine entsprechende Verwertungskündigung mit einem Anwalt zusammen vorbereiten. Mieter die eine solche Verwertungskündigung erhalten, sollten ebenfalls mit einem Anwalt zusammen prüfen, ob die hohen Anforderungen die an eine Verwertungskündigung zu stellen sind eingehalten sind. Für beides stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.