

Der ersatzlose Abriss eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 16.12.2020, VIII ZR 70/19

I.

Bei einem Wohnraummietverhältnis kann der Vermieter den Mietvertrag nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung vorweisen kann. Ein solches berechtigtes Interesse kann bestehen, wenn der Vermieter ohne die Kündigung des Mietvertrages an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird (sog. Verwertungskündigung). Der BGH hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob eine Verwertungskündigung vorliegt, wenn der Vermieter das Gebäude, in dem sich das Mietobjekt befindet, ersatzlos abreißen will.

II.

Die Beklagten hatten mit dem verstorbenen Erblasser einen mündlichen Mietvertrag geschlossen. Das Mietobjekt besteht aus einem Hauptgebäude, in dem sich die eigentliche Mietwohnung befindet, und einer weiteren vermieteten Wohnung. In einem Seitenflügel befindet sich das zur Wohnung der Beklagten gehörende Badezimmer. Der Kläger ist der Erbe des Erblassers und erklärte mit Anwaltsschreiben vom 23.06.2017 die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Der Seitenflügel müsse aus wirtschaftlichen und statischen Gründen abgerissen werden. Der Anbau eines neuen Badezimmers koste rund EUR 26.000,00. Dies wollte der Kläger nicht aufbringen.

Sowohl erstinstanzlich, wie auch zweitinstanzlich ist die Räumungsklage des Klägers abgewiesen worden. Der ersatzlose Abriss des Seitenflügels sei keine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks. Dem Kläger sei auch zuzumuten, das Mietverhältnis weiter fortzuführen. Die Neuerrichtung des Badezimmers sei mit EUR 26.000,00 eine einmalige Investition mit einem überschaubaren Aufwand, die auch den Mietwert des Hauptgebäudes erhöhe. Auch der BGH hat diese Rechtsauffassung gestützt und die Räumungsklage abgewiesen.

III.

1.

Bei einem auf unbestimmte Zeit laufenden Gewerberaummietverhältnis kann der Vermieter das Mietverhältnis jederzeit ohne Angaben von Gründen unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist beenden. Bei einem Wohnraummietverhältnis ist dies nicht möglich. Der Vermieter braucht zur Beendigung des Wohnraummietverhältnisses einen Kündigungsgrund. Dieser Kündigungsgrund kann u.a. bei der sog. Verwertungskündigung vorliegen. Diese kann vorliegen, wenn das Gebäude, in dem das Mietobjekt liegt, extremst renovierungsbedürftig ist, diese Renovierung mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden ist und die Lebensdauer des Objektes auch bei Durchführung der Arbeiten nur geringfügig erhöht werden kann.

Die Verwertungskündigung setzt aber voraus, dass der Vermieter das Gebäude entweder sanieren lässt, oder es abreißt, um es anschließend neu aufzubauen. Wie der BGH in der besprochenen Entscheidung nochmals bestätigt, ist es kein Fall der sog. Verwertungskündigung, wenn der Vermieter das Gebäude in dem sich das Mietobjekt befindet ersatzlos abreißen lassen will.

2.

Scheidet ein Fall der sogenannten Verwertungskündigung aus, bedeutet dies aber nicht, dass eine Beendigung des Mietverhältnisses völlig ausgeschlossen wäre. Eine Kündigung kann möglich sein, wenn es dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unzumutbar ist, an dem Mietverhältnis weiter festgehalten zu werden. Wie der BGH in der besprochenen Entscheidung aber nochmals betont, müssen die für den Vermieter sprechenden Umstände genau so gewichtig sein,

wie sie es bei einer Verwertungskündigung wären. Insbesondere bestätigt der BGH auch, dass es dem Vermieter zumutbar sein kann, für EUR 26.000,00 ein neues Badezimmer als Ersatz des abgerissenen Badezimmers aufbauen zu lassen.

3.

Liegt grundsätzlich ein Fall der Verwertungskündigung vor, muss der Vermieter genauestens darlegen, warum er an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks durch den Mietvertrag gehindert wird. Dies setzt eine genaue Analyse des Ist-Zustandes voraus, d.h. welche Mieteinnahmen gegeben sind bzw. im Rahmen des rechtlich möglichen zeitnah realisiert werden könnten, welche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind und wie teuer diese wären. Auf der anderen Seite muss eine genaue Darstellung des zukünftigen Zustandes erfolgen. Sodann muss gezeigt werden, dass unter Berücksichtigung des geplanten neuen Zustandes ein Festhalten an dem jetzigen Zustand nicht zumutbar ist.

IV.

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters zur Beendigung eines Wohnungsmietverhältnisses kann sich durch die sog. Verwertungskündigung ergeben. Kein Fall der Verwertungskündigung ist aber gegeben, wenn der Vermieter das bestehende Objekt ersatzlos abreißen will. Damit die Verwertungskündigung durchgeht, ist eine genaue Darstellung notwendig, dass eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks durch den Mietvertrag verhindert wird. Ob dies im Einzelfall gegeben ist bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür 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.