

Eine Verwertungskündigung kann nicht damit begründet werden, dass der Gewinn optimiert werden soll – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Oldenburg (LG Oldenburg) vom 26.11.2019, 16 S 328/18

I.

Vermieter von Wohnraum können Wohnraummietverhältnisse nur kündigen, wenn ein Kündigungsgrund vorliegt. Ein Kündigungsgrund kann gegeben sein, wenn der Vermieter an einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung des Grundstücks durch den Mietvertrag gehindert wird. Die Entscheidung des LG Oldenburg unterstreicht noch einmal, dass hieran aber hohe Voraussetzungen geknüpft werden und eine Gewinnoptimierung nicht ausreichend ist.

II.

Die beklagte Mieterin hatte von der Rechtsvorgängerin der klagenden Vermieterin eine Erdgeschoßwohnung zu Wohnzwecken und zum Betrieb einer Heilpraktikerpraxis angemietet. 2006 / 2007 wurden umfangreiche Arbeiten in der Wohnung durchgeführt. 2017 erwarb die Klägerin das Grundstück. Im Juli 2017 kündigte sie der Beklagten zum April 2018. Die Klägerin wollte das Wohnhaus abreißen und durch ein Mehrfamilienhaus mit mindestens acht Wohneinheiten ersetzen. Sie wollte die monatlichen Erlöse um ca. EUR 2.500,00 steigern.

Da die Beklagte nicht auszog, erhob die Klägerin Räumungsklage. Erstinstanzlich wurde dieser stattgegeben. Auf die Berufung hin hat das LG Oldenburg die Klage abgewiesen. Die Klägerin habe nicht dargelegt, dass der Fortbestand des jetzigen Mietobjektes unwirtschaftlich sei. Alleine die Gewinnoptimierung sei nicht ausreichend, um das Bestandsinteresse des Mieters zurücktreten zu lassen.

III.

1.

Ein Vermieter kann durch einen Mietvertrag an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung seines Grundstücks gehindert sein. Das BGB sieht daher für den Vermieter die Möglichkeit vor, ein Wohnungsmietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfristen zu beenden, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Eine Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung muss vom Vermieter sorgfältig dargelegt werden. Im vorliegenden Fall hatte das LG Oldenburg bereits Zweifel, ob die Kündigung ausreichend begründet worden sei. Dies unterstreicht, dass seitens des Vermieters bereits bei der Abfassung der Kündigungserklärungsgröße Sorgfalt aufgewendet werden muss, Umgekehrt gilt für Mieter das sorgfältig geprüft werden muss ob die Kündigungserklärung ausreichend begründet wurde.

Eine Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks kann vorliegen, wenn bei dem Objekt ein Sanierungsstau besteht, und die erzielbare Mieteinkünfte nicht ausreichend sind, die Kosten einer vollständigen Sanierung hereinzubringen bzw. auch eine vollständige Sanierung die Lebenszeit des Objektes nur kurzfristig erhöhen würde. Um dies darzulegen bedarf es seitens des Vermieters einer umfassenden Gegenüberstellung der derzeitigen Situation mit der von ihm geplanten Situation.

Bereits nach dem Gesetzeswortlaut ist eine Verwertungskündigung ausgeschlossen, wenn durch eine anderweitige Vermietung eine höhere Miete erzielt werden soll. Sowohl nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes, wie auch des Bundesgerichtshofes gibt es für Vermieter keinen Anspruch

darauf die bestmögliche Rendite aus einem Objekt zu erzielen. Folgerichtig hat das LG Oldenburg in der besprochenen Entscheidung es der klagenden Vermieterin daher verwehrt eine Verwertungskündigung damit zu begründen, dass sie höhere Erträge aus dem Objekt erzielen wollte.

IV.

Ein Wohnraummietverhältnis kann beendet werden, wenn der Vermieter an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleidet. An eine solche Verwertungskündigung sind hohe Anforderungen zu stellen (siehe auch meine Beiträge [„Kündigung wegen Hinderung an einer angemessenen Verwertung des Grundstücks muss sorgfältig begründet werden“](#) und [„Auch weiterhin sind bei einer Verwertungskündigung hohe Hürden einzuhalten“](#)). Sowohl auf Vermieterseite, wie auch auf Mieterseite ist eine sorgfältige juristische Prüfung notwendig. 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.