

Wird eine Verwertungskündigung ausgesprochen, muss eine eventuell notwendige Zweckentfremdungsgenehmigung bereits im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung vorliegen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 15.05.2020, 473 C 4290/19

I.

Will ein Vermieter ein Wohnraummietverhältnis kündigen, benötigt er einen Kündigungsgrund. Einer dieser Kündigungsgründe kann vorliegen, wenn der Vermieter durch das Mietverhältnis an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dies für ihn unzumutbar ist. Er kann dann berechtigt sein, eine sogenannte Verwertungskündigung auszusprechen. Die besprochene Entscheidung des AG München stellt klar, dass soweit eine sogenannte Zweckentfremdungsgenehmigung notwendig ist, diese bereits im Zeitpunkt der Kündigung vorliegen muss.

II.

Der klagende Vermieter sprach gegen die beklagten Mieter mehrere Verwertungskündigung aus. Das Gebäude liegt in München. Der klagende Vermieter hatte die Absicht, das Gebäude abzureißen und durch ein neues Gebäude zu ersetzen. Die einschlägige Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum sieht eine Zweckentfremdung auch bei Abbruch von Wohngebäuden vor. Eine Genehmigung nach der Satzung hatte der klagende Vermieter im Zeitpunkt der Kündigungen nicht. Das AG München hat daher die erhobene Räumungsklage abgewiesen.

III.

1.

Eine Verwertungskündigung ist nur gerechtfertigt, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

In der Praxis bedeutet dies, dass der Vermieter umfangreich darlegen muss, dass und warum er an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung durch das Mietverhältnis gehindert wird und dass dies für ihn erhebliche Nachteile bedeutet (siehe hierzu meinen Beitrag „Begründung einer Verwertungskündigung“ und „Auch weiterhin sind bei einer Verwertungskündigung hohe Hürden einzuhalten“).

2.

Neben diesen materiellen Voraussetzungen muss der Vermieter aber auch formelle Voraussetzungen einhalten. Hierzu gehört auch, dass er im Zeitpunkt der Kündigung bereits eine gegebenenfalls nach der entsprechenden Satzung über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnungen der jeweils betroffenen Kommune über eine ggfls. notwendige Genehmigung verfügt. Ist dies nicht der Fall, ist die Verwertungskündigung schon deshalb unwirksam.

IV.

Eine Verwertungskündigung bedarf einer sorgfältigen Begründung. Um hier keine Fehler zu machen ist eine anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.