

Kündigung wegen Hinderung an einer angemessenen Verwertung des Grundstücks muss sorgfältig begründet werden – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 27.09.2017, VIII ZR 2 43/16

I.

Zeitlich unbefristete Gewerberaummietverhältnisse können ohne Angaben von Gründen mit Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist beendet werden. Bei einem unbefristeten Wohnraummietverhältnis ist dagegen ein berechtigtes Interesse notwendig, will der Vermieter kündigen. § 573 Abs. 2 BGB führt beispielhaft drei berechnigte Interessen auf:

1. Der Mieter verletzt seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht nur unerheblich;
2. Der Vermieter benötigt die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörigen oder
3. Der Vermieter wird durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen, wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und erleidet dadurch erhebliche Nachteile.

Das letztgenannte berechnigte Interesse, die sog. Verwertungskündigung, ist an strenge Voraussetzungen gebunden. Dies verdeutlicht die besprochene Entscheidung des BGH.

II.

1.

Die beklagten Mieter (Mieter) hatten 2012 von der Rechtsvorgängerin der klagenden Vermieterin (Vermieterin) eine Wohnung angemietet. Die Vermieterin ist eine juristische Person und erwarb 2015 das Grundstück, auf welchem sich das Gebäude mit der Wohnung der Mieter befand. Die Vermieterin ist auch Eigentümerin eines Nachbargrundstückes. Dieses ist mit Gewerberäumen bebaut (u.a. einem Modehaus), welche an eine Schwestergesellschaft der Vermieterin verpachtet sind. Die beiden Gesellschaften sind persönlich und wirtschaftlich eng miteinander verbunden.

2.

Die Vermieterin kündigte 2015 das Mietverhältnis mit den Mietern und begründete dies mit der Erweiterung des benachbarten Modehauses. Hierzu solle das Gebäude mit der Wohnung der Mieter abgerissen werden. Die Erweiterung sei für die das Modehaus betreibende Schwestergesellschaft existenziell. Es sei ein deutlich höherer Pachtvertrag durch die Erweiterung zu erzielen, als bei Fortführung der bisherigen Mietverhältnisse.

3.

a)

In den Vorinstanzen hatte die Räumungsklage Erfolg. Zwischenzeitlich ist das Gebäude tatsächlich abgerissen worden. Die Vermieterin hat noch weitere Kündigungen ausgesprochen.

b)

Der BGH hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur weiteren Verhandlung über die weiteren Kündigungen und eventuellen Schadensersatz der Mieter an eine andere Kammer des Berufungsgerichtes zurück.

c)

Entscheidend war für den BGH, dass durch den Fortbestand des Mietverhältnisses keine erheblichen Nachteile für die Vermieterin drohten. Hierbei seien nicht nur die Interessen der Vermieterin, sondern auch die grundrechtlich abgesicherte Position der Mieter zu berücksichtigen. Einen Anspruch auf uneingeschränkte Gewinnoptimierung oder Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeit, welche den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil verspreche sei dem Vermieter gerade nicht eingeräumt. Umgekehrt liege aber ein erheblicher Nachteil nicht erst dann vor, wenn dem Vermieter Existenzverlust drohe.

Aus den vom BGH mitgeteilten Gründen ergibt sich, dass seitens des Vermieters zur existenziellen Bedeutung der Erweiterung des Modehauses nur allgemeine, nicht näher konkretisierte Tatsachen vorgetragen worden seien. Dies genügte dem BGH nicht und er wies darauf hin, die oberflächliche und pauschale Betrachtungsweise des Berufungsgerichts laufe darauf hinaus, einen zur Kündigung berechtigenden Nachteil schon dann zu bejahen, wenn der Eigentümer einer vermieteten Wohnung mit dieser nicht nach Belieben verfahren könne.

Für den BGH war auch entscheidend, dass nach dem Wortlaut des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nur dem Vermieter selbst entstehende Nachteile zu berücksichtigen seien. Die Interessen von Dritten seien nicht zu berücksichtigen, selbst wenn diese personell und wirtschaftlich sehr eng mit dem Vermieter verbunden seien. Außerdem monierte der BGH, dass das Interesse der Schwestergesellschaft an einer Sicherung ihrer Existenzgrundlage in dem Kündigungsschreiben nicht einmal ansatzweise aufgeführt worden sei. Die für die Kündigung wesentlichen Gründe müssten aber in dem Kündigungsschreiben erwähnt werden.

III.

Die Entscheidung des BGH überrascht nicht. Überraschend ist vielmehr, dass die Vorinstanzen den wohl pauschalen Vortrag der Klägerin akzeptiert haben. Um die Verwertungskündigung durchzusetzen, muss der Vermieter zeigen, dass er durch die Vermietung an einer wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und ihm dadurch erhebliche Nachteile drohen. Aus eigener Erfahrung kann der Verfasser bestätigen, dass im Regelfall die Instanzgerichte pauschale Behauptungen nicht akzeptieren und der Vermieter genau belegen muss, welche Nachteile ihm drohen. Im Einzelnen:

1.

Überraschend an dem Verfahrensverlauf war die Diskussion, ob die Interessen der Schwestergesellschaft berücksichtigt werden können. Der eindeutige Wortlaut der in § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB geregelten Verwertungskündigung zieht eine wesentliche Grenze: es können nur Interessen berücksichtigt werden, die in der Person des Vermieters selbst entstehen. Das Gesetz spricht von einer Nutzungshinderung des Vermieters. Der Wortlaut des Gesetzes gibt keinen Ansatzpunkt, welcher es ermöglichen würde, die Nutzungshinderung von Dritten zu berücksichtigen.

Selbst wenn man entgegen des klaren Wortlautes die Interessen der Schwestergesellschaft als berücksichtigungsfähig ansehen wollte, stellen sich in diesem Fall eine Reihe von Fragen:

- Ist gerade eine Erweiterung notwendig, um das Überleben des Modehauses zu sichern?
- wenn eine Erweiterung notwendig ist, warum muss diese gerade auf dem mit dem Mietshaus bebauten Grundstück erfolgen?
- Gibt es nicht auch andere Grundstücke, die diesen Zweck erfüllen können?

- Wenn das Modehaus ohne Erweiterung insolvent werden sollte, warum hindert dies den Vermieter an einer Nutzung des mit dem Mietshaus bebauten Grundstückes?

Soweit aus den bisher mitgeteilten Informationen ersichtlich, hat die klagende Vermieterin selbst im Gerichtsverfahren hierzu nichts Detailliertes mitgeteilt. Der Verfasser ist überrascht, dass dies von den Vorinstanzen – die sonst eher kritisch sind – für ausreichend befunden wurde. Das LG Stuttgart hat z.B. in einer Entscheidung von 2014 festgehalten, eine Verwertungskündigung könne erst dann effektiv auf ihre Berechtigung hin überprüft werden, wenn der Vermieter die einzelnen Sanierungsmaßnahmen im Detail und im Vergleich zu Neubaukosten darlegt und auf diese Weise Einwänden des Mieters zum guten oder bereits früher einmal sanierten baulichen Zustand begegne. Für das Gericht müsse erkennbar werden, welche Maßnahmen zwingend erforderlich und welche eher dem Bereich neuzeitlich wünschenswerter Anforderungen an das Wohnen zuzuordnen seien (vgl. LG Stuttgart, Urteil vom 20.8.2014, 4 S 2/14). Auch die sonstigen Entscheidungen zur Verwertungskündigung verlangen dem Vermieter detaillierte Darlegungen ab.

2.

a)

Angemessen im Rahmen der Verwertungskündigung ist eine wirtschaftliche Verwertung nach dem BGH, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen wird. Sowohl ein Verkauf, wie auch ein Abriss, wie eine Sanierung kann danach angemessen sein.

Will der Vermieter verkaufen, muss er zeigen, dass nach der konkret vorhandenen Marktsituation das Grundstück mit dem konkret vorhandenen Gebäude nebst Mietverträgen selbst bei gesteigerten Anstrengungen nicht oder jedenfalls nicht zu akzeptablen Bedingungen verkäuflich ist.

Soll das Gebäude saniert werden, ist dazulegen, warum die Sanierung nur bei Beendigung des Mietverhältnisses möglich ist.

Bei einem Abriss ist ein Vergleich zwischen den Sanierungskosten und den Abrisskosten notwendig. Wäre es billiger zu sanieren als abzureißen, muss der Verkäufer außerdem zeigen, warum die Sanierung trotzdem nicht zumutbar ist. Dies kann etwa der Fall sein, wenn die Sanierung nur einen kurzzeitigen Erfolg ergäbe. Sowohl bei Abriss wie auch Sanierung muss der Vermieter die Situation darstellen, wie sie jetzt ist: aktuelle Mieteinnahmen, aber auch wie diese ggfls. legal gesteigert werden könnten, notwendige Sanierungsmaßnahmen und Kostenbelastung. Ebenso muss der Vermieter darstellen, welche zukünftigen Pläne er verfolgt.

b)

Nach dem BGH gibt es für die Frage, ob ein erheblicher Vorteil vorliegt, keine (mathematische) Formel oder auch nur eine generalisierende Betrachtungsweise. Vielmehr ist eine umfassende Abwägung jedes einzelnen Falles vorzunehmen.

Klar ist aber: Kein Nachteil liegt vor, wenn der Vermieter nicht die maximal mögliche Rendite erzielen kann, also z.B. statt einer möglichen Rendite von 15% aktuell nur 7%. Ein Nachteil kann aber u.U. vorliegen, wenn der bauliche Zustand des Gebäudes umfangreiche Kosten auslöst und die gezahlten Mieten bei weitem nicht ausreichen, um diese Kosten zu decken und Kostendeckung auch durch zulässige Mieterhöhungen nicht erreichbar ist.

Der BGH unterstreicht, dass der erhebliche Nachteil nicht nur dann vorliegt, wenn dem Vermieter Existenzverlust droht. Auch wenn der Vermieter in der Lage ist die Kosten zu tragen, kann ein solcher erheblicher Nachteil bestehen.

IV.

Dem Vermieter, der eine Verwertungskündigung plant, ist anzuraten, den Ist-Zustand so detailliert wie möglich zu erfassen: welche Mieten werden derzeit gezahlt? Welche Mieterhöhungsmöglichkeiten sind gegebenenfalls möglich? Wie ist die Kostenstruktur des Objekts? Welche Reparaturmaßnahmen stehen an?

Weiterhin sind der künftig geplante Nutzungszweck und die damit erzielbaren Einnahmen darzustellen. Ist an einen Abriss oder eine Sanierung wegen schlechten baulichen Zustand des Gebäudes gedacht, sind auch die voraussichtlich anfallenden Sanierungskosten detailliert darzustellen. Darzustellen sind die Kosten, die anfallen würden, wenn nur die Symptome beseitigt werden, die Kosten die für eine Sanierung anfallen würden, die sich auf das notwendigste beschränkt und die Kosten, die für eine umfassende Sanierung anfallen.

Soll kein Abriss des Gebäudes erfolgen, sondern „nur“ eine Sanierung, muss der Vermieter außerdem darlegen, warum die Sanierung eine Kündigung des Mietverhältnisses notwendig macht. Teilweise hält die Rechtsprechung es sowohl für Mieter, wie Vermieter zumutbar, dass der Mieter für die Dauer der Sanierung in eine andere Wohnung umzieht und danach wieder zurückkommt.

IV.

Eine Verwertungskündigung sollte sorgfältig begründet werden. Die zitierte Entscheidung des LG Stuttgart – bestätigt durch die besprochene aktuelle Entscheidung des BGH - zeigt, dass die Gerichte eine umfassende Darstellung der aktuellen, aber auch der geplanten Situation verlangen. Der Vermieter sollte nicht darauf bauen, auf einen Richter / Richterin zu stoßen, der sich mit pauschalen Darstellungen begnügt.

Mieter hingegen sollten die Kündigung kritisch hinterfragen und prüfen (lassen), ob die Angaben des Vermieters den Anforderungen der Rechtsprechung genügen.

Für beide ist damit anwaltliche Beratung nötig. 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.