

Nicht nachsenden! Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück!

KÜNDIGUNG

DIE VERWERTUNGS- KÜNDIGUNG

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

Nach deutschem Mietrecht kann ein Vermieter einen Wohnungsmietvertrag nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. In den meisten Fällen wird die Kündigung auf einen Eigenbedarf des Vermieters gestützt. In der Praxis eher selten ist die sogenannte Verwertungskündigung, d. h. eine Kündigung, die damit begründet wird, dass der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert würde. Die Voraussetzungen für eine solche Kündigung wurden von der Rechtsprechung in jüngster Zeit gelockert. Vor allem im Rahmen von Neubauprojekten, die erst nach dem Abriss zu Wohnzwecken vermieteter Bestandsgebäude realisiert werden können, ist diese Kündigungsmöglichkeit daher verstärkt in Betracht zu ziehen.



KÜNDIGUNG

Wohnung in der spekulativen Absicht der Entmietung und anschließenden Weiterveräußerung erfolgte.

Voraussetzung für eine Kündigung ist ferner, dass der Bestand des Mietverhältnisses die geplante Verwertung verhindert, d. h. eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nicht auf andere Weise, z. B. durch bloße Modernisierung oder Mieterhöhung erreicht werden kann. Im Fall einer geplanten Veräußerung ist eine Hinderung dann gegeben, wenn der Vermieter das Haus oder die Wohnung im vermieteten Zustand entweder überhaupt nicht oder nur zu wirtschaftlich unzumutbaren Bedingungen verkaufen könnte. Bei einer zukünftigen gewerblichen Nutzung ist Voraussetzung für die Verwertungskündigung, dass der Vermieter bereits über eine Zweckentfremdungsgenehmigung verfügt. Ist ein Abriss beabsichtigt, muss zwar die Abrissgenehmigung noch nicht erteilt, das Bauvorhaben jedoch öffentlich-rechtlich genehmigungsfähig sein. Eine Verwertungskündigung ist daher erst möglich, wenn feststeht, dass das Bauvorhaben überhaupt wie geplant realisiert werden kann.

ANFORDERUNGEN AN DIE BEGRÜNDUNG

Die Gründe für das berechtigte Interesse des Vermieters sind im Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind. Zu einer nachvollziehbaren Begründung gehört, dass der Vermieter die beabsichtigte anderweitige Verwertung und die hierfür sprechenden Gründe umfassend darlegt. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, dem Mieter schon durch die Kündigungserklärung Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Dem Begründungserfordernis wird im Fall des geplanten Abrisses des Mietobjekts Genüge getan, wenn dem Mieter mitgeteilt wird, aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant. Die Vorlage von Wirtschaftlichkeitsberechnungen, etwa zu einer Sanierungsalternative, ist nach der jüngsten Rechtsprechung des BGH nicht mehr erforderlich. Im Fall der Sanierung sind die Gründe für die Notwendigkeit der Sanierung substantiiert darzulegen. Bei einem geplanten Verkauf ist anzugeben, warum bei einem Verkauf der vermieteten Wohnung ein wesentlich geringerer Kaufpreis zu erwarten ist als bei einem Verkauf in unvermietetem Zustand.

BEGRIFF DER WIRTSCHAFTLICHEN VERWERTUNG

Eine Verwertungskündigung ist zulässig, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Wichtigster Fall der wirtschaftlichen Verwertung ist die beabsichtigte Veräußerung des Grundstücks. Daneben kommen auch eine grundlegende Sanierung, der Abriss eines bestehenden Gebäudes und dessen Ersetzung durch einen Neubau sowie die Umwidmung der bisher für Wohnzwecke genutzten Räume in Gewerbeflächen in Betracht. Keine angemessene wirtschaftliche Verwertung ist hingegen die Kündigung des bestehenden Mietvertrages zum Zwecke der Neuvermietung zu einer höheren Miete.

VORAUSSETZUNGEN DER VERWERTUNGSKÜNDIGUNG

Ob eine Verwertungsabsicht zulässig ist, hängt vom Einzelfall ab. Das Bestandsinteresse des Mieters und das Verwertungsinteresse des Vermieters sind gegeneinander abzuwägen. Dabei wird geprüft, ob die anderweitige Nutzung des Grundstücks angemessen ist, d. h. von vernünftigen und nachvollziehbaren wirtschaftlichen Erwägungen getragen wird. Darüber hinaus müsste das Scheitern der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks für den Vermieter einen erheblichen Nachteil bedeuten. Davon ist z. B. auszugehen, wenn die Vollsanierung eines Gebäudes nicht mehr aufzuschieben ist, wenn der bestehende Wohnraum heutigen Anforderungen nicht mehr genügt und mit zumutbarem Aufwand auch nicht saniert werden kann oder wenn der Vermieter die Mittel aus dem Verkauf des Grundstücks dringend zur Tilgung von Verbindlichkeiten benötigt. Kein erheblicher Nachteil soll hingegen vorliegen, wenn der Erwerb der vermieteten

FAZIT

Zwar wurden die Anforderungen an die Begründung von Verwertungskündigungen in jüngster Zeit vom BGH gesenkt, es gilt jedoch trotzdem noch zahlreiche Punkte zu beachten. So müssen z. B. der Zeitpunkt der Kündigung und der Inhalt des Kündigungsschreibens wohl überlegt sein. Teilweise müssen auch behördliche Genehmigungen, z. B. eine Zweckentfremdungsgenehmigung, vorliegen, bevor die Kündigung ausgesprochen werden kann. Um eine Unwirksamkeit der Kündigung und dadurch bedingten Zeitverlust zu vermeiden, sollte daher vor Ausspruch einer Verwertungskündigung rechtzeitig anwaltlicher Rat eingeholt werden.

Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
Tel.: +49 (0)89 290719-29
Fax: +49 (0)89 290719-17
E-Mail: e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Dr. Enno Engbers



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.