

ZfIR 2017, A 4

BGH: Hohe Voraussetzungen für Verwertungskündigungen

Der BGH konkretisierte in einer Entscheidung, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen beabsichtigter wirtschaftlicher Verwertung des Grundstücks nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB wirksam ist (**BGH, Urt. v. 27. 9. 2017 – VIII ZR 243/16**).

In dem Verfahren ging es um die Kündigung einer 7-Zimmer-Wohnung zur Erweiterung eines benachbarten Modehauses. Die Klägerin hatte das Anwesen, in dem die Wohnung liegt, im Jahr 2015 erworben und war dadurch in den Mietvertrag mit den Beklagten eingetreten. Sie ist auch Eigentümerin des mit Gewerberäumen bebauten Nachbargrundstücks, das sie an die S-KG verpachtet hat, die dort ein Modehaus betreibt. Beide Gesellschaften sind persönlich und wirtschaftlich miteinander verbunden. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis nach § 573 Abs. 2 № 3 BGB mit der Begründung, das gesamte Gebäude abreißen zu wollen, um ein Objekt mit Gewerberäumen zur Erweiterung des benachbarten Modehauses zu errichten. Die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich.

Die Revision der Beklagten war vor dem BGH erfolgreich. Die Sache wurde zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Zur Begründung seiner Entscheidung führt der VIII. Zivilsenat aus, dass die Kündigung unwirksam ist, weil der Klägerin – jedenfalls aufgrund der in dem Kündigungsschreiben aufgeführten Gründe – bei Fortbestand des Mietverhältnisses keine erheblichen Nachteile im Sinne von § 573 Abs. 2 № 3 BGB drohen. Eine Verwertungskündigung sei nur unter der zusätzlichen (hohen) Voraussetzung zulässig, dass dem Eigentümer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses andernfalls ein „erheblicher Nachteil“ entstehen würde. Bei der Beurteilung dieser Frage sei stets zu beachten, dass nicht nur die Rechtsposition des Vermieters, sondern auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie geschützt ist. Der Vermieter habe keinen uneingeschränkten Anspruch auf Gewinnoptimierung.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 152/2017 vom 27. 9. 2017)