ZfIR 2014, A 5

AG München: Wohnraumkündigung und Zweckentfremdungsgenehmigung

Ein Vermieter und Hauseigentümer, der ein Wohnhaus abreißen und neu wiederaufbauen möchte, kann einen Mieter erst dann kündigen, wenn die Zweckentfremdungsgenehmigung vorliegt (**AG München, Urt. v. 21.10.2013 – 463 C 9569/13**).

Dem Verfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Mit Mietvertrag vom Februar 2010 mieteten die Beklagten in München eine Wohnung. Das Wohnhaus, in dem sich die Wohnung befindet, ist Baujahr 1945 und besitzt 6 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Die Klägerin erwarb das Wohnhaus und sprach eine sogenannte „Verwertungskündigung“ zum 31.5.2013 aus. In dem Kündigungsschreiben führte die Klägerin aus, dass sich die Wohnung in einem mangelhaften und nicht mehr üblichen und zeitgemäßen Bauzustand befindet und das Wohnhaus deshalb abgerissen und neu errichtet werden soll. Die Grundstücksfläche soll mit dem Neubau von mindestens 12 Wohnungen besser genutzt werden und auch größere Wohnungen für Familien geschaffen werden. Die Kosten der Sanierung wären teurer als die Neubaukosten. Die dafür erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung wurde erst im Oktober 2013 erteilt. Die Mieter weigerten sich auszuziehen. Sie sind der Meinung, dass die Kündigung unwirksam ist.

Die Richterin gab den Mietern Recht: Die Kündigung sei unwirksam, da zum Zeitpunkt, als ihnen das Kündigungsschreiben zugestellt wurde, noch keine Genehmigung der Zweckentfremdung vorlag.

Anders als die öffentlich rechtlichen Vorschriften für die Erteilung von Baugenehmigungen hat die Zweckentfremdungsverordnung mieterschützenden Charakter. Die Baugenehmigung stellt lediglich sicher, dass das Bauvorhaben öffentlich rechtlichen Baunormen entspricht. Ganz anders verhält es sich mit der Zweckentfremdungsgenehmigung. Die Erteilung der Genehmigung steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Verwaltungsbehörde. In der Regel wird sie im Falle des Abbruchs eines Gebäudes nur unter Auflagen erteilt. Das Gericht führt aus, dass es unangemessen sei, dem Mieter den persönlichen und finanziellen Aufwand der Wohnungssuche und des Umzugs aufzuerlegen, ohne die Gewissheit, dass die geplante Baumaßnahme überhaupt durchgeführt werden kann. Für die Wirksamkeit der Kündigung sei erforderlich, dass die Zweckentfremdungsgenehmigung im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung vorliege. Das Urteil ist rechtskräftig.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr.11/14 vom 17.3.2014)