

E-Mail an alle Mitglieder

Wichtige Mitteilung

Neue Entscheidung des BGH zur Kündigung von Mietverhältnissen zur wirtschaftlichen Verwertung eines Grundstücks durch Abbruch eines sanierungsbedürftigen Wohngebäudes und Errichtung einer neuen Wohnanlage

Noch im September 2008 hatte der Bundestag einen vom Bundesrat eingebrachten Gesetzentwurf in erster Lesung beraten, der die Aufnahme eines zusätzlichen Kündigungstatbestandes mit folgenden Voraussetzungen vorsah:

1. Leerstand von 50 % des Gebäudes,
2. städtebauliches Konzept für Abriss
3. Nachweis vergleichbaren Wohnraumes durch Vermieter

Während sich die Bundesregierung gegen diesen Entwurf ausgesprochen hat – das Ergebnis der Beratungen im Bundestag bleibt abzuwarten – hat jetzt der BGH (Az. VIII ZR 7/08) - in einem Urteil vom 28. Januar 2009 entschieden, dass Baumaßnahmen, die von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen sind, eine Kündigung eines Wohnungsmietverhältnisses rechtfertigen. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn eine Sanierung Investitionen mit hohem Kostenaufwand in das vorhandene reparaturbedürftige Gebäude bei einer verhältnismäßig geringen Restnutzungsdauer erforderlich machen. Hinzu käme, dass durch einen bereits genehmigten Neubau zudem in erheblichem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen werde.

BREIHDOLDT & VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Bei der Frage, ob der Eigentümer durch die Fortsetzung der Mietverhältnisse auf die nach dem Gesetz für eine Kündigung des Vermieters vorausgesetzten erheblichen Nachteile entstehen, sei eine Abgeltung des Bestandsinteresses des Mieters und des Verwertungsinteresses des Vermieters unter Berücksichtigung des Einzelfalles vorzunehmen. Wären die Eigentümer gehalten, die Mietverhältnisse fortzusetzen, hätten sie nur die Möglichkeit einer „Minimalsanierung“, obwohl der Zustand des Gebäudes entweder eine umfassende Sanierung, die für eine Ausstattung nach den heutigen Verhältnissen erforderlich wäre, oder einen Abriss mit anschließendem Neubau.

Bisher liegt lediglich eine entsprechende Mitteilung der Pressestelle des BGH vor. Sobald das Urteil im vollen Wortlaut zur Verfügung steht, werden wir Sie weiter unterrichten. Der von der Bundesregierung bereits abgelehnte Gesetzentwurf macht allerdings deutlich, dass auch vom BGH nach wie vor strengste Maßstäbe bei einer so genannten Verwertungskündigung angelegt werden, die auch in Zukunft eine entsprechende Kündigung nachhaltig erschweren werden.

Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt, Hamburg
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte
www.breiholdt-voscherau.de