


Autor:	Monique Sandidge, Joachim Wichter	Quelle:	
Anmerkung zu:	BGH v. 10.05.2017 VIII ZR 292/15	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2017, 213-214
		Normen:	Art 14 GG, § 546 BGB, § 573 BGB, § 574 BGB, § 985 BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2017, 213-214

Titelzeile

Anforderungen an die beabsichtigte wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks

Vorinstanz

zu VIII ZR 292/15, LG Rostock - 1 S 64/15

Leitsatz

Für eine Verwertungskündigung reicht die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks zu einem sozialpolitischen Zweck nicht aus. Dies gilt auch dann, wenn der künftige Mieter die Kosten der Sanierung trägt und das Grundstück nach der Sanierung im Wert steigt.

Das Problem Es geht um ein langjähriges Mietverhältnis über eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Rostock. Auf dem Grundstück befinden sich noch eine Scheune und ein Nebengebäude. Der Eigentümer und Vermieter, ein Verein, ist Mitgesellschaft der G.G.P., die ihrerseits Trägerin

- 213 -

MietRB 2017, 213-214

- 214 -

vielfältiger Einrichtungen mit umfassender medizinischer, sozialer, pädagogischer und rehabilitativer Betreuung ist. Der Vermieter beabsichtigt, das gesamte Grundstück an die G.G.P. zu vermieten, die dort das Arbeits- und Lebensprojekt HKM realisieren will. Die G.G.P. will die Gebäude unter Nutzung von Fördermitteln und ohne finanzielle Belastung für den Vermieter sanieren und umbauen. Im Wohnhaus sollen so insgesamt neun Wohnplätze und in der Scheune weitere vierzehn Wohnplätze für psychosoziale Wohngruppen entstehen. Der Vermieter kündigt unter Darlegung des beschriebenen Projekts das – zu diesem Zeitpunkt allein noch bestehende – Mietverhältnis gem. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB .

Er macht u.a. geltend, ohne die Beendigung des allein noch bestehenden Mietverhältnisses könne das geplante Arbeits- und Lebensprojekt nicht realisiert werden; denn die Zahlung eines Investitionszuschusses von 2,1 Mio. € sei unabdingbar verbunden mit den neun Wohnplätzen, die in dem Wohngebäude eingerichtet werden sollten. Mehreinnahmen seien durch die Sanierung des Grundstücks allerdings nicht zu erwarten, es werde ausschließlich die Absicht verfolgt, das Anwesen der gewerblichen Nutzung zur Umsetzung eines sozialpolitisch erwünschten Zwecks zuzuführen.

Die Entscheidung des Gerichts

Der BGH gibt dem Mieter Recht. Eine Verwertungskündigung setze voraus, dass der Vermieter durch das bestehende Wohnraummietverhältnis an einer **wirtschaftlichen Verwertung** des Grundstücks, also an einer Realisierung des diesem innewohnenden materiellen Werts, gehindert sei. Die bloße Verfolgung eines erwünschten sozialpolitischen Zwecks ohne Mehreinnahmen stelle keine beabsichtigte wirt-

schaftliche Verwertung i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar. Dies gelte selbst dann, wenn der Eigentümer erhebliche Sanierungskosten spare und das Grundstück nach der Sanierung einen höheren Wert habe.

Konsequenzen für die Praxis Nicht jedes wirtschaftliche Interesse genügt der in § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB normierten wirtschaftlichen Verwertungsabsicht. Die Einsparung von Sanierungskosten und die Wertsteigerung des Grundstücks reichen jedenfalls dann nicht, wenn sie sich nicht in einer höheren Miete oder in einem höheren Verkaufserlös niederschlagen.

Beraterhinweis Ob eine wirtschaftliche Verwertung u.U. auch darin liegen kann, dass ein bisher zu Wohnzwecken genutztes Grundstück zu besseren Konditionen an Gewerbebetreibende, Freiberufler oder eine Behörde vermietet werden soll, hat der BGH ausdrücklich offengelassen.

RAin *Monique Sandidge*, RA *Dr. Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt a.M./Berlin, www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

S.a. die weiteren Besprechungen der Entscheidung, MietRB 2017, 213 und MietRB 2017, 214.

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln