

Ein Rechtstipp von

Margit Krönert

Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Verkehrsrecht
Tel. 0355 / 22 523
info@rechtsanwalt-bk.de
www.rechtsanwalt-bk.de



Verwertungskündigung (Abrisskündigung) bei Wohnraummiete

Der **Bundesgerichtshof** hat in einer Entscheidung vom 09.02.2011 (Az. VIII ZR 155/10) die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung, oft als Abrisskündigung bezeichnet, präzisiert.

Die beklagte Mieterin war seit 1995 Mieterin der Wohnung. Die Eigentümerin wechselte und damit auch das Konzept. Angedacht war der **Abriss** der in den 30-iger Jahren in einfacher Bauweise errichteten Häuser und die Errichtung moderner, geförderter Mietwohnungen. Teilweise wurde dieses Konzept bereits umgesetzt.

Die beklagte Mieterin war als letzte von 9 Mietern in einem der Wohnblöcke verblieben und hatte so den Abriss verhindert. Die Vermieterin kündigte unter Verweis auf § 573 II Nr. 3 BGB und erhob anschließend **Räumungsklage**.

Das Amtsgericht lehnte die Räumungsklage ab, das Landgericht gab ihr statt. Die hiergegen gerichtete Revision der Mieterin wurde vom BGH abgelehnt.

Der zuständige Senat des BGH führte aus, dass die von der Eigentümerin geplanten Baumaßnahmen eine im Sinne des § 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB **angemessene wirtschaftliche Verwertung** des Grundstückes darstellen würde. Die Entscheidung der Vermieterin ist vernünftig und nachvollziehbar. Der Gebäudezustand war baulich schlechten Zustands bzw. genügte modernen Wohnvorstellungen in mehrfacher Hinsicht nicht mehr. Dem konnte nur durch einen kompletten Neubau abgeholfen werden. Auch bei einer Abwägung des **Bestandsinteresses** der Mieterin mit den Belangen der Vermieterin überwiegen letztere. Die Vermieterin würde erhebliche Nachteile erleiden, da auch bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen kein zeitgemäßer Zustand der Wohnung erreichbar sei. Ihr ist daher eine weitere Bewirtschaftung nicht zuzumuten. Die Kündigung des Mietvertrages hat daher Bestand und die Mieterin muss ausziehen.

Fazit:

Als Vermieter sollte bei Ausspruch einer Verwertungskündigung das Konzept transparent und konkret dargestellt werden und bereits für den Ausspruch der Kündigung anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen werden. Umgekehrt sollte der Mieter anwaltlich überprüfen lassen, ob der Vermieter die hohen Anforderungen an die Formalien der Kündigung eines



Büro Cottbus
Berliner Straße 157, 03046 Cottbus
Tel: 0355 / 22 523
Fax: 0355 / 35 555 08

Büro Hoyerswerda
Wittichenauer Straße 8,
02977 Hoyerswerda
Tel: 03571 / 60 277 08

Wohnungsmietvertrages eingehalten hat und so seine Verhandlungsposition verbessern. In vielen Fällen einer Abrisskündigung kann so eine Übernahme von Kosten oder sonstige geldwerte Leistungen im Wege einer Einigung der Parteien erreicht werden.

Margit Krönert

Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Verkehrsrecht

Wir beraten und vertreten Sie als Anwalt nicht nur in Cottbus, Hoyerswerda, Senftenberg, Spremberg, Kamenz oder Bautzen, sondern bundesweit z.B. in Bußgeldsachen und Strafsachen, als Strafverteidiger oder bei der Unfallregulierung bzw. Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen. Sie hat weiterhin den Kurs für den Titel Fachanwalt für Mietrecht und WEG-Recht erfolgreich abgeschlossen.

Durch Rechtsanwalt Bandmann verfügt die Kanzlei über einen weiteren Anwalt mit dem Titel Fachanwalt für Verkehrsrecht.

Dieser Beitrag ist urheberrechtlich geschützt. Der genannte Rechtsanwalt/in ist Urheber. Eine Verwendung ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung zulässig.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei Urteilen um Einzelfallentscheidungen zu einem konkreten Zeitpunkt handelt. Inwiefern diese auf Ihren Fall heute anwendbar sind, muss konkret geprüft werden. Der Beitrag wurde gewissenhaft zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit des Inhaltes wird aber nicht übernommen.



Büro Cottbus
Berliner Straße 157, 03046 Cottbus
Tel: 0355 / 22 523
Fax: 0355 / 35 555 08

Büro Hoyerswerda
Wittichenauer Straße 8,
02977 Hoyerswerda
Tel: 03571 / 60 277 08