Fachinformationen Zivilrecht, Dienstag, 10. März 2020

Mietrecht: Hohe Anforderungen an Verwertungskündigung einer Mietwohnung

Das LG Osnabrück (Urt. 12.02.2020, Az. 1 S 117/19) hat die Anforderungen an die sogenannte Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB präzisiert.

Diese Vorschrift erlaubt dem Vermieter einer Wohnung, den Mietvertrag zu kündigen, wenn er nur so die Immobilie wirtschaftlichen verwerten kann und ihm durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliche wirtschaftliche Nachteile drohen. Die Hürden für eine solche Kündigung seien hoch, so das Landgericht.‘

Geklagt hatte eine Gemeinde aus dem Emsland in der Nähe von Sögel. Sie war Eigentümerin eines Gebäudes mit ursprünglich vier Wohnungen. Tatsächlich lebte jedoch nur noch ein einziger Mieter in dem Haus. Er nutzte für eine Monatsmiete von 40 Euro das gesamte Dachgeschoss des Hauses, obgleich er dort eigentlich nur eine von zwei Wohnungen angemietet hatte. Im Übrigen stand das Haus leer. Die Miete hatte die Gemeinde zuletzt in den 1950er Jahren erhöht. Sanierungsmaßnahmen an dem Gebäude hatte die Gemeinde seit Jahrzehnten nicht durchgeführt, weshalb das Haus mittlerweile einen erheblichen Investitionsstau aufwies. Im Jahr 2016 plante die Gemeinde, sich der Immobilie zu entledigen. Sie bot sie deshalb an ihrem "Schwarzen Brett" zu einem Mindestkaufpreis von 60.000 Euro zum Verkauf an. Gleichzeitig kündigte die Gemeinde das Mietverhältnis mit dem letzten verbliebenen Mieter mit der Begründung, die notwendige Sanierung des Hauses durch die Gemeinde sei wirtschaftlich nicht darstellbar. Der Verkauf des Hauses stelle die einzig sinnvolle Nutzung der Immobilie dar. Ein Käufer lasse sich aber nur finden, sofern das Haus nicht mehr vermietet sei. Der Mieter lehnte jedoch einen Auszug ab. Er sah die Kündigung als unwirksam an.

Die Gemeinde klagte schließlich vor dem AG Meppen gegen den Mieter auf Räumung des Hauses. Das Amtsgericht hatte der Gemeinde in erster Instanz recht gegeben und den Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt. Beraten durch einen Sachverständigen für Immobilienbewertung kam das Amtsgericht zu dem Ergebnis, die Gemeinde habe eine sog. Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB aussprechen dürfen. Sie habe ein berechtigtes Interesse daran, das Haus zu einem bestmöglichen Kaufpreis auf den Markt zu bringen. Veräußerbar sei das Haus aber nur im geräumten Zustand. Im vermieteten Zustand sei hingegen ein Verkauf unmöglich, da durch die geringe Miete eine Sanierung nicht zu refinanzieren sei. Die Alternative zum Verkauf, eine Sanierung des Gebäudes durch die Gemeinde, sei aus demselben Grund ebenfalls wirtschaftlich nicht zumutbar. Dabei spiele keine Rolle, dass die Gemeinde zuvor jahrzehntelang nicht in das Haus investiert habe. Denn der Mieter habe in dieser Zeit weder Mängel angezeigt noch sonst Reparaturmaßnahmen verlangt.

Das LG Osnabrück hat das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und die Räumungsklage der Gemeinde abgewiesen. Nach Auffassung des Landgerichts ist keine Grundlage für eine Verwertungskündigung zu sehen. Ob eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar sei, sei eine Frage der Abwägung. Diese falle hier zum Nachteil der Gemeinde aus.

Zunächst sei berücksichtigen, dass die geringe Rendite des Objekts letztlich auf Versäumnissen der Gemeinde beruhte, ebenso der hohe Sanierungsaufwand. Die Gemeinde hatte nach den Feststellungen des Landgerichts die Miete seit mehr als 50 Jahren nicht erhöht, obwohl dies möglich gewesen wäre. Zudem hatte sie das Haus über Jahrzehnte verfallen lassen. Dabei spielte in den Augen des Landgerichts keine Rolle, dass dies nicht von vorneherein mit dem Ziel geschehen war, später eine Verwertungskündigung auszusprechen. Unerheblich war für das Landgericht auch, dass der Mieter seinerseits nie Mängel angezeigt habe. Als Vermieter wäre die Gemeinde vielmehr von sich aus verpflichtet gewesen, die Immobilie laufend instand zu halten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Gegen diese Pflicht habe sie erkennbar verstoßen und das Haus dem sichtbaren Verfall preisgegeben.

Zudem habe die Gemeinde nicht ausreichend belegen können, dass tatsächlich ein Verkauf des Hauses im vermieteten Zustand nicht zu wirtschaftlich zumutbaren Bedingungen möglich sei. Bei der Frage, ob zur wirtschaftlichen Verwertung einer Immobilie die Kündigung der bestehenden Mietverhältnisse erforderlich sei,

komme es generell darauf an, welcher Preis im vermieteten Zustand und welcher im unvermieteten Zustand zu erzielen sei. Ein gewisser Preisnachteil durch einen Verkauf im vermieteten Zustand sei dem Vermieter dabei zumutbar. Bei einer Gemeinde als öffentlich-rechtlicher Körperschaft gelte dies noch mehr als bei einem privaten Vermieter.

Insoweit hatte die Gemeinde aus Sicht des Landgerichts keine ausreichenden Bemühungen unternommen, das Haus überhaupt im vermieteten Zustand anzubieten. Das Angebot am Schwarzen Brett habe erkennbar nur einen sehr kleinen Kreis lokaler Interessenten angesprochen. Dies zeigte sich in den Augen des Landgerichts nicht zuletzt daran, dass sich auf dieses Angebot nur ein einziger Kaufinteressent gemeldet hatte. Den aus Sicht des Landgerichts gebotenen Versuch, durch Angebote im Internet oder über einen Makler die Immobilie einem größeren Personenkreis im vermieteten Zustand anzubieten, hatte die Gemeinde dagegen nicht unternommen. Angesichts der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt sei jedoch keineswegs fernliegend, dass so ein Käufer hätte gefunden werden können, der das Haus auch im vermieteten Zustand zu einem attraktiven Preis übernommen hätte.

Rechtsmittel gegen sein zweitinstanzliches Urteil hat das Landgericht nicht zugelassen.

(Quelle: Pressemitteilung des LG Osnabrück Nr. 8/2020 v. 12.02.2020)