

BGH ENTSCHIEDET ERNEUT ZUR VORAUSSETZUNG EINER VERWERTUNGSKÜNDIGUNG

29.07.2011 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 8. Juni 2011 (Az. VIII ZR 226/09) seine vorherige Rechtsprechung vom 9. Februar 2011 (Az. VIII ZR 09/08) zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 BGB bestätigt. In dem jetzt entschiedenen Fall ging es um die Kündigung eines Mietverhältnisses in einem Ein-Familien-Haus, das in der ehemaligen DDR in den 50er Jahren unter staatlicher Verwaltung gestanden hatte. Dieses war damals an die jetzt beklagte Mieterin vermietet worden. Vermieter war jetzt aktuell eine ungeteilte Erbengemeinschaft, die nach dem Ende der staatlichen Verwaltung in das Mietverhältnis eingetreten war. Sie kündigten den Mietvertrag im Juli 2007 und beriefen sich darauf, dass sie beabsichtigten das sanierungsbedürftige und verlustbringende Mietobjekt zum Zweck der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zu verkaufen. Die erstrebte Erbauseinandersetzung lasse sich nur durch Verkauf bewerkstelligen, der in absehbarer Zeit nur in unvermieteten Zustand möglich sei. Das Amtsgericht hatte die Räumungsklage der Erbengemeinschaft abgewiesen, das Landgericht hatte diese Entscheidung in der Berufung bestätigt. Hiergegen hat die Erbengemeinschaft Revision eingelegt, die erfolgreich war. Der BGH bestätigt mit diesem Urteil seine Rechtsprechung, dass bei Beurteilung, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrages erhebliche Nachteile entstehen und er deshalb zur Kündigung des Mietvertrages gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB berechtigt ist, auch das grundsätzliche Interesse des Mieters, in der bisherigen Wohnung zu verbleiben, zu berücksichtigen ist. Es habe dann eine Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalles zu erfolgen. Anders als die Vorinstanzen führt der BGH aus, dass ein erheblicher Nachteil nicht schon deshalb verneint werden könne, weil die Vermieter das Grundstück als Erben bereits im vermieteten und unrentablen Zustand übernommen hätten und seit dem tatsächlichen Eintritt in das Mietverhältnis, bei Beendigung der staatlichen Verwaltung, keine wesentliche Verschlechterung eingetreten sei. Dies würde darauf hinauslaufen, die Eigentümer ehemals staatlicher Wohnungen an der bei Aufhebung der Verwaltung gegebenen Zuständen auch nach deren Beendigung festzuhalten und ihnen zuzumuten, dauerhaft Verluste ohne eine Verwertungsmöglichkeit hinzunehmen. Dies sei mit dem Eigentumsrecht des Artikels 14 Absatz 1 GG unvereinbar. Der BGH hat die Sache zur weiteren Aufklärung insbesondere hinsichtlich der Unverkäuflichkeit des Grundstückes im vermieteten Zustand dann an das Landgericht Potsdam zurückverwiesen, um dies im Einzelnen zu klären und insoweit dann eine Abwägung der verschiedenen Interessen vorzunehmen. Download des BGH-Urteils

Downloads

2A81E6_VIII%20ZR%20226-09

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-entscheidet-erneut-zur-voraussetzung-einer-verwertungskuendigung>