

## **Die Verwertungskündigung im Lichte der Immobilienentwicklung:**

Ist eine Immobilie, die zu Wohnzwecken genutzt wird, nicht mehr in einem akzeptablen Zustand oder erweisen sich notwendige Investitionen als unwirtschaftlich, stehen Eigentümer häufig vor der Entscheidung zwischen Abriss nebst Neubau oder der Kernsanierung. Eine solche Maßnahme hat jedoch weitreichende Konsequenzen – insbesondere für bestehende Mietverhältnisse. Vermieter bzw. Eigentümer müssen in solchen Fällen deshalb den Ausspruch einer sog. Verwertungskündigung in Erwägung ziehen. Welche rechtlichen Anforderungen eine solche Verwertungskündigung mit sich bringt, wird im nachfolgenden Beitrag beleuchtet.

### **1. Einleitung**

In der Praxis ist es nicht unüblich, dass Grundstücke erworben werden, um diese sodann (gerade kurzfristig) für die Realisierung baulicher Vorhaben zu verwerten. Es kann sich aber auch um Bestandsbauten handeln, die abgerissen und anschließend durch einen Neubau ersetzt werden, um diese sodann erneut zu vermieten/verpachten.

Den benannten Vorhaben ist gemein, dass bestehende Mietverhältnisse gekündigt werden müssen. Eine sog. Verwertungskündigung, normiert in § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, muss in Betracht gezogen werden. Dies gilt umso mehr, wenn absehbar ist, dass eine einvernehmliche Lösung mit den Mietparteien nicht möglich ist. Eine solch einvernehmliche Lösung kann bspw. der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages sein.

Es stehen also auf der einen Seite die Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Haus- und Grundbesitzes, also die Belange des Eigentümers an der freien wirtschaftlichen Verfügbarkeit und Verwertung seines Eigentums. Auf der anderen Seite stehen die Nutzungsinteressen der Mieter, die im Zweifel Vorrang vor den Renditeinteressen des Eigentümers haben. Es bleibt mithin stets bei einer Einzelfallabwägung.

An welchen materiellen Anforderungen sich eine Verwertungskündigung im Einzelfall messen lassen muss, wird im Weiteren verkürzt erläutert, sodass bereits im Vorfeld eine selbständige Abwägung vorgenommen werden kann.

### **2. Absicht wirtschaftlicher Verwertung**

Der Eigentümer muss die Absicht haben, das Objekt wirtschaftlich zu verwerten. Dies kann durch Abriss und Neubau geschehen. Ziel muss es sein, den der Mietsache oder dem Grundstück innewohnenden Wert zu realisieren. Wenn die Kündigung ausgesprochen wird, muss diese Absicht auch bereits bestehen, also ernsthaft bestehen. Teilweise wird daher gefordert, dass bereits zu diesem Zeitpunkt schon eine Baugenehmigung für das Vorhaben vorliegt, jedenfalls aber ein Bauantrag gestellt ist.

### **3. Hinderung durch das bestehende Mietverhältnis**

Das bestehende Mietverhältnis muss die Verwertung auch hindern. Dies ist dann der Fall, wenn die angestrebte Verwertung gerade wegen des bestehenden Mietverhältnisses nicht durchgeführt werden kann.

#### **4. Gefahr erheblicher Nachteile für den Vermieter**

Durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses muss der Vermieter selbst erhebliche Nachteile erleiden. In diesem Zusammenhang erfolgt in der Regel eine umfassende Abwägung, wobei die (widerstreitenden) Interessen benannt und gewichtet werden müssen.

Gerade dem Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung wird ein nicht zu verkennendes Gewicht beigemessen. Andererseits dürfen die dem Vermieter entstehenden Nachteile jedoch keinen Umfang annehmen, der die Nachteile weit übersteigt, die dem Mieter im Falle des Verlusts der Wohnung entstehen, so der Bundesgerichtshof.

#### **5. Angemessenheit der Verwertung**

Die wirtschaftliche Verwertung muss auch angemessen sein. Dies ist dann der Fall, wenn die Verwertung von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen des Vermieters getragen wird. Insoweit geht es also im Kern um die Frage, ob die Gründe, die den Vermieter bzw. Eigentümer zum Entschluss der Verwertung veranlassen haben, nachvollziehbar bzw. „triftig“ sind, so der Bundesgerichtshof. Auch in diesem Zusammenhang bedarf es einer Bewertung der Umstände des Einzelfalls.

#### **6. Empfehlung**

Die vorstehend beschriebenen rechtlichen Rahmenbedingungen zeigen, dass eine Verwertungskündigung dem Grunde nach eine Abwägungsentscheidung im Einzelfall bleibt. Eine solche Abwägung kann und sollte daher bereits im Vorfeld möglichst konkret vorgenommen werden. Gerade bei einem Abriss nebst Neubau sind die Kosten einer möglichen Sanierung den Kosten für den Neubau gegenüberzustellen. Hierbei sollten möglichst realistische Werte in Ansatz gebracht werden, da stets damit zu rechnen ist, dass die Werte einer gerichtlichen Überprüfung zugeführt werden.

Gern unterstützen wir bereits im Vorfeld, sodass eine spätere Interessenabwägung bspw. im gerichtlichen Verfahren möglichst keine Überraschungen bereithält.