

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Verwertungskündigung – Keine Anspruch auf Gewinnoptimierung

Nach dem Gesetz kann der Vermieter einem vertragstreuen Mieter nicht nur wegen Eigenbedarfs kündigen, sondern auch, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert wird und er hierdurch erhebliche Nachteile erleidet. Auf diesen Kündigungsgrund berief sich ein Geschäftsmann, der im Jahr 2015 ein Haus mit einer vermieteten 7-Zimmer-Wohnung gekauft hatte. Er kündigte noch im gleichen Jahr und argumentierte, er wolle das Haus abreißen, um an dieser Stelle Gewerberäume zu errichten. Damit solle das auf dem – dem Vermieter ebenfalls gehörenden – Nachbargrundstück gelegene Modehaus erweitert werden. Das Modehaus wird von einer Kommanditgesellschaft betrieben, deren alleiniger Geschäftsführer der Vermieter selbst ist.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 243/16) urteilte jetzt, der geplante Abriss des Gebäudes zur Erweiterung des benachbarten Modehauses könne zwar eine angemessene wirtschaftliche Verwertung darstellen. Allerdings sei eine Verwertungskündigung nur unter der zusätzlichen hohen Voraussetzung zulässig, dass dem Eigentümer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses anderenfalls ein „erheblicher Nachteil“ entstehen würde. Hier hätten die Gerichte zu beachten, dass nicht nur die Rechtsposition des Vermieters, sondern auch das Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie geschützt sei. Vor diesem Hintergrund gewähre das Eigentum dem Vermieter keinen uneingeschränkten Anspruch auf Gewinnoptimierung oder Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeit, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil verspricht. Auf der anderen Seite dürften aber auch die Nachteile, die dem Vermieter bei Fortsetzung des Mietverhältnisses drohten, keinen Umfang annehmen, welcher die Nachteile weit übersteigt, die dem Mieter im Falle des Verlustes der Wohnung erwachsen würden. Vorliegend habe die Vorinstanz, das Landgericht Waldshut-Tiengen, lediglich oberflächlich und pauschal festgestellt, der Vermieter sei maßgeblich auf die langfristige Sicherstellung von Mieteinnahmen angewiesen, die Erweiterung sei für das Modehaus existenziell. Dies aber werde den hohen gesetzlichen Anforderungen an eine Verwertungskündigung nicht gerecht.

Außerdem betonte der Bundesgerichtshof, dass auf der Vermieterseite nur die Nachteile berücksichtigt werden könnten, die ihm selbst entstehen würden. Das Modehaus werde aber nicht vom Vermieter betrieben, sondern von einer anderen Gesellschaft. Daran ändere auch die persönliche und wirtschaftliche Verflechtung des Vermieters mit dieser Gesellschaft nichts.

## Aktuelle Infos

- **Traumwohnung = 3 bis 4 Zimmer mit Balkon:** Die Traumwohnung der Deutschen hat laut einer Umfrage von Immowelt hat 3 bis 4 Zimmer und ist 81 bis 105 qm groß. Idealerweise verfügt die Wohnung über einen Balkon oder eine Terrasse und verursacht aufgrund hoher Energieeffizienz niedrige Nebenkosten. Diese Traumwohnung hat aber ihren Preis, sie kostet im Durchschnitt in München 1.500 Euro, in Frankfurt am Main 1.170 Euro, in Stuttgart 1.080 Euro, in Hamburg 1.030 Euro und in Berlin und Düsseldorf 900 Euro. Am günstigsten sind die Durchschnittspreise für eine derartige Traumwohnung in Dortmund mit 570 Euro und in Essen mit 600 Euro.
- **Berliner Immobilienmarkt und ausländische Investoren:** Jede 3. Berliner Neubauwohnung kostet mehr als 5.000 Euro/qm. Die Wohnungen werden auf Immobilienmessen in Shanghai, Moskau oder Istanbul vermarktet. Jede zweite Wohnung geht an einen ausländischen Investor. In einem RBB-Interview erklärte Empirica-Vorstand Rainer Braun: Nur etwa 6 % der Berliner Haushalte könnten sich theoretisch die derzeit aufgerufenen Kaufpreise noch leisten. Die enorme Nachfrage nach dem Berliner Betongold läge an den niedrigen Zinsen. Sie bewirkten, dass Kapitalanleger bereit seien, sehr viel Geld für eine Immobilie zu bezahlen, um eine Rendite zu bekommen. Schließlich werfe das Geld auf der Bank keine Zinsen mehr ab. Deutschland gelte als sicherer Hafen und außerdem gebe es Millionäre und Gutverdienende, die es schick fänden, Wohnungen in New York, Rio, Tokio und Berlin zu sammeln. Ausländischen Investoren werde von Projektentwicklern eine Rendite von rund 4 % versprochen. Diese Rechnung gehe aber nur auf, wenn die Wohnung auch für 16 bis 18 Euro/qm kalt vermietet werden könne. Das sei aber nicht gewährleistet. Er könne sich gut vorstellen, dass einige, die heute Preise von 5.000 oder 6.000 Euro pro Quadratmeter kauften, damit auf die Nase fielen.

## Mieter-Tipp

### Belegprüfung

Nach dem Gesetz muss der Mieter spätestens 12 Monate nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung seine Einwendungen geltend gemacht haben. Danach werden seine Beanstandungen nicht mehr berücksichtigt – egal, ob berechtigt oder nicht. Legt der Vermieter bei der Belegeinsicht und –prüfung der Betriebskostenabrechnung aber nicht alle Unterlagen vor und hat der Mieter dies ausdrücklich beanstandet, kann sich der Vermieter später nicht darauf berufen, der Mieter habe seine Einwendungen gegen die Abrechnung nicht rechtzeitig innerhalb von 12 Monaten erhoben (LG Berlin 63 S 132/16).



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre  
**Die zweite Miete**  
96 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



**Mieterlexikon**  
2015/2016  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)