

Nachkriegsbauten

Erfolgreiche Kündigung des Mietverhältnisses aus wirtschaftlichen Gründen

Das Thema „Verwertungskündigung“, also die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses aus wirtschaftlichen Gründen (Abriss, Umbau), nimmt zunehmend Raum in der Rechtsprechung ein. Grund hierfür ist, dass insbesondere Wohnanlagen, die unmittelbar nach Ende des zweiten Weltkriegs in den frühen 50er Jahren des letzten Jahrhunderts gebaut wurden, heutigen Wohnanforderungen nicht mehr genügen und aufgrund der damals nur zur Verfügung stehenden einfachen Baumaterialien auch nicht erhaltens- oder modernisierungswürdig sind.

Die Kosten für eine Modernisierung würden häufig die Kosten des Neubaus erreichen oder sogar noch übersteigen. Auch bei der besten Modernisierung bleiben aber die baulichen Grundprobleme – Brandschutz, Lärmschutz, nicht zeitgemäße Grundrisse – ungelöst.

Hinzu kommen weitere rechtliche Probleme: Was ist mit dem Bestandsschutz? Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geht der Bestandsschutz verloren, wenn umfangreiche bauliche Änderungen erfolgen, insbesondere Eingriffe in die Statik. Am Ende einer umfangreichen, kostenintensiven und aufwendigen Modernisierung könnte dann ein Gebäude stehen, das aufgrund fehlenden Bestandsschutzes nicht bewohnt werden darf, da es heutigen Normen des Bauordnungsrechts, wie eben Lärmschutz, Brandschutz oder Stellplätze, nicht mehr genügt.

Das Amtsgericht Hamburg-St.Georg hat am 23. Dezember 2014 zu einem solchen Fall ein Urteil verkündet (920 C 171/14, nicht rechtskräftig). Dort ging es um die Verwertungskündigung einer Vermieterin (Wohnungsbaugenossenschaft) zu einer Wohnanlage aus den 50er Jahren (Wiederaufbau). Das Amtsgericht hat die dortige Mieterin zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt. Das Gericht hob hervor, dass die Vermieterin ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1, 2 BGB habe, da der gesamte Gebäudekomplex in einem Zustand sei, der umfangreiche Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich mache. Nach dem – außergerichtlichen – Gutachten der Vermieterin lagen die Kosten des Neubaus mit knapp 2.930 Euro/qm zwar mehr als 50 Prozent über den Kosten einer weitgehenden Instandsetzung mit Teilmodernisierung, das Gericht hob aber

hervor, dass die mit dieser einmaligen Investition einhergehenden Vorteile eines Neubaus im Ergebnis deutlich überwiegen. Im Übrigen laufe die Vermieterin bei einem Neubau nicht Gefahr, dass bei einer Sanierung die Notwendigkeit weiterer (bis dahin unerkannter) Instandsetzungsmaßnahmen zutage trete. Das Gericht verzichtete in diesem Fall auf die Einholung eines weiteren, von der Beklagten geforderten Sachverständigengutachtens.

Weiter betonte das Gericht, der Wunsch der Vermieterin, mit dem Neubau größere und familiengerechte Wohnungen zu errichten und die bisherigen kleinen Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen abzureißen, sei vernünftig und nachvollziehbar. So stelle die Sanierung im Vergleich zum Abriss für die Vermieterin einen erheblichen Nachteil dar, da sie dann ihre Mitgliederstruktur durch die Schaffung attraktiver familiengerechter Wohnungen nicht verbreitern könnte. Dem Gericht sei es auch grundsätzlich verwehrt, Planungen des Eigentümers durch eigene, vermeintlich vernünftigere Entscheidungen zu ersetzen. Ebenso wenig könne das Gericht der Klägerin vorschreiben, welche Maßnahmen sie ergreife, solange die Entscheidung für den Abriss nachvollziehbar und vernünftig wäre. Dem Eigentümer sei ein anerkennenswertes Interesse daran nicht abzuspochen, eine angesichts des sanierungsbedürftigen Gebäudezustands bereits gebotene nachhaltige Verbesserung oder dauerhafte Erneuerung seines Eigentums alsbald und nicht erst bei vollständigem Verbrauch der bisherigen Baubsubstanz zu realisieren.

Jörg Hamann
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Rechtsanwaltskanzlei Kues

*Wir vermitteln Ihr Zinshaus zu einem äußerst
attraktiven Kaufpreis. Zügige, vertrauliche Abwicklung.
Zuverlässig, hanseatisch*



Immobilienmakler und
Grundstücksverwaltungen seit 1913

Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
Peter Berge 040/35 75 88-17
Winfried Lux 040/35 75 88-61



Unser Firmensitz
im Heine-Haus

IVD VHH EEK

www.richardgrossmann.de