BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 155/10

Verkündet am:
9. Februar 2011
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 3 Abs. 3

a) Eine vom Vermieter wegen eines geplanten Abrisses und Neubaus ausgesprochene Kündigung genügt dem Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB, wenn dem Mieter mitgeteilt wird, aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant.

b) Zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung (hier: Abriss eines Gebäudes mit geringem, angemessenen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechendem Wohnwert zwecks Errichtung von Neubaumietwohnungen).

BGH, Urteil vom 9. Februar 2011 - VIII ZR 155/10 - LG Hamburg
AG Hamburg-St. Georg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Februar 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 34, vom 10. Juni 2010 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte hat im Jahr 1995 von der Stadt H. als Rechtsvorgängerin der Klägerin eine Zweieinhalbzimmerwohnung im ersten Obergeschoss des Wohnblocks R. gemietet. Der Wohnblock gehört zu einer ursprünglich aus rund 500 Wohneinheiten bestehenden, in den 1930er Jahren in einfacher Bauweise errichteten Siedlung.

2 Die Klägerin hat die "R. -Siedlung" im Oktober 1996 erworben. Ein Teil der Siedlung ("He. ") wurde von der Stadt H. unter Milieuschutz gestellt und von der Klägerin mit verhältnismäßig geringen Maßnahmen instand gesetzt. Die grundlegenden Nachteile der Wohnungen - kleine, gefangene

Räume mit niedrigen Decken, schlechte Belichtung, Ausstattung nur mit kleinem WC-Raum und Waschbecken - konnten dadurch nicht beseitigt werden. Für die übrigen 20 Wohnblocks der ehemaligen R. siedlung hat die Stadt H. eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt, die auf der Planung der Klägerin beruht, nach dem Abriss der bestehenden Gebäude zeitgemäß zugeschnittene und ausgestattete, auch für Familien geeignete Mietwohnungen mit einer größeren Gesamtwohnfläche zu errichten. Die Klägerin hat hierfür ein städtebauliches Konzept der neuen Siedlung mit aufeinander abgestimmten Neubauhäusern erstellt und öffentliche Fördermittel erhalten.

3 Die Klägerin hat das Mietverhältnis mit der Beklagten mit Schreiben vom 31. Januar 2008 gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ordentlich gekündigt. Zu diesem Zeitpunkt waren - abgesehen von dem unter Milieuschutz gestellten Siedlungsteil - sämtliche Wohnhäuser der alten Siedlung bis auf den Block, in dem sich die von der Beklagten gemietete Wohnung befindet, bereits abgerissen und durch Neubauwohnungen ersetzt. Die Beklagte ist die einzig verbliebene Mieterin im letzten Block; die Anschlüsse für den an seiner Stelle geplanten Neubau sind in dem neu errichteten Nachbarhaus Nr. schon vorhanden.

4 Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen. Das Landgericht hat das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und der Klage stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Klägerin hat in der Revisionsinstanz den Rechtsstreit in der Hauptsache (einseitig) für erledigt erklärt, nachdem die Beklagte die Wohnung nach dem Erlass des Berufungsurteils geräumt hatte.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

7 Die Kündigung der Klägerin vom 31. Januar 2008 habe das Mietverhältnis mit der Beklagten beendet.

8 Die Kündigung sei nicht aus formellen Gründen unwirksam, denn die Klägerin habe die Gründe für die Beendigung des Mietverhältnisses im Kündigungsschreiben hinreichend konkret bezeichnet. Die Wirksamkeit der Kündigung scheitere nicht daran, dass die Klägerin keine ausreichenden Berechnungen zur wirtschaftlichen Rentabilität einer etwaigen Sanierung des von der Beklagten bewohnten Altbaus angestellt und mitgeteilt hätte. Es genüge vielmehr, dass die Klägerin im Einzelnen dargelegt habe, dass sie wegen der nach heutigen Maßstäben unzulässig niedrigen Raumhöhen, der mangelhaften Belichtung, fehlenden Wärmedämmung sowie wegen der gravierenden Schäden an der Bausubstanz den Abriss der vorhandenen Bebauung und seine Ersetzung durch moderne Neubauten für erforderlich halte.

9 Die Kündigung der Klägerin sei auch begründet, weil sie durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Kammer sei aufgrund einer Inaugenscheinnahme der Häuserzeile R. und der bereits errichteten öffentlich geförderten Neubaumietwohnungen in der Umgebung davon überzeugt, dass der Abriss des letzten Blocks und die Errichtung moderner Neubauten einer angemessenen

wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks entspreche. Entgegen der Auffassung der Beklagten könne insoweit nicht allein auf einen Vergleich der Erträge im Falle einer Sanierung der Häuser einerseits und im Falle des Abrisses und der Errichtung von Neubauten andererseits abgestellt werden.

10 Dem Vermieter könne die Möglichkeit, sich für einen Abriss der sanierungsbedürftigen Bausubstanz und die Bebauung des Grundstücks mit Neubauwohnungen zu entscheiden, nicht verwehrt werden, wenn auch im Falle der Sanierung nur ein mit heutigen Wohnbedürfnissen und Vorstellungen nicht im Einklang stehender baulicher Zustand geschaffen würde. Dies sei hier der Fall, denn die vorhandenen Unzulänglichkeiten wie geringe Deckenhöhen, kleine Fenster, steile Treppen und gefangene Räume könnten nur unter gravierenden Eingriffen in die Bausubstanz und die Grundrissgestaltung behoben werden. Die Klägerin würde durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch erhebliche Nachteile erleiden. Sie wäre gezwungen, erhebliche finanzielle Mittel für den Erhalt der vorhandenen minderwertigen Bebauung aufzuwenden, und könnte das von ihr für die Flächen der R. siedlung erstellte städtebauliche Konzept mit diversen aufeinander abgestimmten Neubauhäusern bezüglich des verbleibenden Wohnblocks nicht verwirklichen.

II.

11 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen. Durch die Räumung der Wohnung durch die Beklagte nach Erlass des Berufungsurteils ist keine Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache eingetreten, weil die Räumung (lediglich) zur Abwendung der bevorstehenden Zwangsvollstreckung aus dem vorläufig vollstreckba-

ren Berufungsurteil erfolgt ist (vgl. BGH, Urteil vom 24. Juni 1981 - IVa ZR 104/80, NJW 1981, 2244 unter III mwN).

12 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Klägerin ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses ausreichend begründet hat (§ 573 Abs. 3 Satz 1 BGB).

13 Nach § 573 Abs. 3 BGB sind die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen (vgl. BT-Drucks. 6/1549, S. 6 f. zu § 564a Abs. 1 Satz 1 BGB aF). Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann (Senatsurteile vom 17. März 2010 - VIII ZR 70/09, NZM 2010, 400 Rn. 8, sowie vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845 Rn. 23).

14 Entgegen der Auffassung der Revision wird das Kündigungsschreiben der Klägerin vom 31. Januar 2008 diesen Anforderungen gerecht. Die Klägerin hat darin im Einzelnen ausgeführt, dass die in der Zeit von 1934 bis 1939 als Behelfsheim gebaute R. siedlung sowohl erhebliche städtebauliche Mängel (geringe bauliche Dichte, fehlende Zuordnung der gemeinschaftlichen Freiflächen zu den einzelnen Wohnungen sowie fehlende Gliederung der Siedlung in überschaubare Nachbarschaften) als auch gravierende gebäudetechnische Mängel (unzulässig niedrige Raumhöhen, geringe Haustiefe, beengte Erschließung, mangelnde Belichtung und Ausstattung) aufweise und die Kosten einer Modernisierung mit 1.250 € je qm fast die mit 1.650 € je qm kalkulierten Neu-

baukosten erreichten. Da auch mit der Modernisierung ein großer Teil der städtebaulichen Mängel nicht beseitigt würde, sei im Jahr 1998 - auch im Interesse des Allgemeinwohls - die Entscheidung für einen Abriss und den Neubau einer auch für größere Familien attraktiven Siedlung mit deutlich größerer Gesamtwohnfläche und besserer Nutzung der vorhandenen Flächen gefallen; die Stadt H. habe insoweit die erforderliche Abriss- und Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt.

15 Aus dem Kündigungsschreiben ergibt sich mithin, dass die Klägerin die Wohnung beansprucht, um das von ihr für die R. siedlung geplante und im Einzelnen dargelegte städtebauliche Konzept der Schaffung moderner bedarfsgerechter Neubaumietwohnungen anstelle der alten und heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechenden Bebauung zu verwirklichen. Ohne Erfolg macht die Revision demgegenüber geltend, das Kündigungsschreiben sei deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil die Klägerin keine aktuellen Berechnungen dazu vorgelegt habe, welche Kosten bei einer Sanierung entstünden, sondern sich mit veralteten Berechnungen aus dem Jahr 1998 begnügt habe. Die Revision überspannt damit die an die Begründung einer Kündigung zu stellenden Anforderungen. Bei einer Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB wegen eines geplanten Abrisses und Neubaus ist dem Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB Genüge getan, wenn dem Mieter mitgeteilt wird, aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant. Damit erhält der Mieter eine ausreichende Grundlage für die von ihm zu treffende Entscheidung, ob er der Kündigung widersprechen oder sie hinnehmen will. Entgegen der Auffassung der Revision und einer zum Teil in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der Literatur vertretenen Auffassung (LG Aachen, WuM 1991, 495, 496; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 10. Aufl., § 573 BGB Rn. 186; wohl auch Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 6. Aufl.,

§ 573 Rn. 46, 52) bedarf es deshalb zur Begründung einer Verwertungskündigung im Rahmen des § 573 Abs. 4 BGB keiner Vorlage von Wirtschaftlichkeitsberechnungen, etwa zu einer "Sanierungsalternative". Etwaige Fehler einer solchen vom Vermieter gleichwohl vorgelegten Berechnung oder die Bezugnahme des Vermieters auf eine nicht mehr aktuelle Berechnung führen nicht dazu, dass die Kündigung aus formellen Gründen unwirksam ist. Die Frage, ob der vom Vermieter für den Fall des Fortbestehens des Mietverhältnisses geltend gemachte erhebliche Nachteil angesichts einer wirtschaftlich vertretbaren Sanierungsmöglichkeit tatsächlich besteht, betrifft die materielle Berechtigung der Kündigung und ist, soweit es im Einzelfall darauf ankommt, im Prozess durch Beweisaufnahme zu klären. Die von der Revision an die Begründung einer Verwertungskündigung gestellten Anforderungen laufen darauf hinaus, dass bereits das Kündigungsschreiben selbst die gerichtliche Feststellung des Vorliegens der Kündigungsvoraussetzungen erlauben müsste; dies ist durch das berechtigte Informationsbedürfnis des Mieters nicht geboten (vgl. BVerfG, NJW 1998, 2662, 2663; NZM 2003, 592 f.).

16 2. Zutreffend hat das Berufungsgericht ferner angenommen, dass die Klägerin durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre und ihr dadurch erhebliche Nachteile entstehen würden.

17 a) Der von der Klägerin geplante Abriss des vorhandenen Gebäudes und seine Ersetzung durch einen Neubau stellt eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks dar (Senatsurteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 188/03, NJW 2004, 1736 unter II 1 a aa). Angemessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist eine wirtschaftliche Verwertung dann, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen wird (Senatsurteil vom 28. Januar 2009 - VIII ZR 8/08, NZM 2009, 234 Rn. 12). Dies hat das Berufungsgericht auf der Grundlage

der von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen für die von der Klägerin geplanten Baumaßnahmen rechtsfehlerfrei bejaht. Denn der noch vorhandene Wohnblock befindet sich in einem schlechten Bauzustand und entspricht heutigen Anforderungen an eine angemessene Wohnraumversorgung nicht; die erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung wurde der Klägerin bereits erteilt. Unter diesen Umständen beruhen der von der Klägerin beabsichtigte Abriss und die Errichtung der geplanten Neubaumietwohnungen auf vernünftigen und nachvollziehbaren wirtschaftlichen Überlegungen.

18 b) Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass der Klägerin erhebliche Nachteile entstehen würden, wenn sie durch den Fortbestand des Mietverhältnisses mit der Beklagten an der von ihr beabsichtigten wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert würde.

19 aa) Die Beurteilung der Frage, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrages ein erheblicher Nachteil entsteht, ist vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und damit des grundsätzlichen Bestandsinteresses des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorzunehmen. Die im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erforderliche Abwägung zwischen dem Bestandsinteresse des Mieters und dem Verwertungsinteresse des Eigentümers entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung; sie lässt sich nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und der konkreten Situation des Vermieters treffen. Dabei handelt es sich um eine tatrichterliche Frage, die vom Revisionsgericht nur eingeschränkt dahin überprüft werden kann, ob das Berufungsgericht die Wertungsgrenzen erkannt, die tatsächliche Wertungsgrundlage ausgeschöpft und die Denk- und Erfahrungssätze beachtet hat (Senatsurteil vom 28. Januar 2009 - VIII ZR 8/08, aaO Rn. 15). Einen dem Berufungsgericht in dieser Hinsicht unterlaufenen Fehler zeigt die Revision nicht auf.

20 bb) Ohne Erfolg rügt die Revision, das Berufungsgericht habe die Wertungsgrenzen verkannt und die tatsächliche Wertungsgrundlage nicht ausgeschöpft, indem es einen erheblichen Nachteil der Klägerin bejaht habe, ohne dass ihm eine (aktuelle) Vergleichsrechnung dazu vorgelegen habe, welche Kosten bei einer Sanierung unter Erhalt der Wohnung der Klägerin entstanden wären und wie die Wirtschaftlichkeit dieser "Sanierungsalternative" zu beurteilen sei.

21 Das Berufungsgericht hat den "erheblichen Nachteil" darin gesehen, dass die Klägerin bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der Beklagten den Wohnblock, in dem sich die Wohnung der Beklagten befindet, nicht durch einen Neubau ersetzen und somit das von ihr mit der "R. siedlung" verfolgte städtebauliche Konzept nur unvollständig verwirklichen könne. Nach den - von der Revision nicht angegriffenen - Feststellungen des Berufungsgerichts kann durch bloße Sanierungsmaßnahmen der alten Bausubstanz unter Erhalt der Wohnung der Beklagten ein baulicher Zustand, der einer angemessenen Wohnraumversorgung entspricht, nicht erreicht werden.

22 Die hierauf gestützte Würdigung des Berufungsgerichts, der Klägerin könne nicht zugemutet werden, mit Rücksicht auf das Mietverhältnis mit der Beklagten den letzten noch vorhandenen Wohnblock trotz seines nicht behebbaren niedrigen Wohnwerts weiter zu bewirtschaften und insoweit auf die Verwirklichung ihres an einer angemessenen Wohnraumversorgung ausgerichteten städtebaulichen Konzepts zu verzichten, weist keinen Rechtsfehler auf. Entgegen der Auffassung der Revision kommt es angesichts der hier vom Berufungsgericht festgestellten Umstände nicht darauf an, welche Kosten bei der von der Klägerin befürworteten "Sanierungsalternative" (Instandsetzung des Wohnblocks unter Erhalt der Wohnung der Beklagten) aufzuwenden wären und ob die Klägerin auch in diesem Fall noch eine Rendite erzielen könnte. Es ist des-

halb auch nicht erheblich, ob der schlechte bauliche Zustand des noch vorhandenen Wohnblocks - wie die Beklagte behauptet hat - auch darauf zurückzuführen ist, dass die Klägerin seit Ende der 1990er Jahre im Hinblick auf den geplanten Abriss keine Erhaltungsmaßnahmen mehr vorgenommen hat.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Hamburg-St. Georg, Entscheidung vom 05.08.2009 - 919 C 101/09 -
LG Hamburg, Entscheidung vom 10.06.2010 - 334 S 46/09 -