BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 188/03

Verkündet am:
24. März 2004
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 3;
EGBGB Art. 232 § 2 Abs. 2

Der ersatzlose Abriß eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

Eine zu diesem Zweck ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter ist daher in den neuen Bundesländern nicht durch Art. 232 § 2 Abs.2 EGBGB ausgeschlossen.

BGH, Urteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 188/03 - LG Gera
AG Jena

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. März 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Gera vom 25. Juni 2003 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Rechtsvorgängerin der Klägerin und der Beklagte zu 1 schlossen am 15. Januar 1974 einen Mietvertrag über die im Haus P. -Straße in Jena, rechter Aufgang, 4. Obergeschoß rechts gelegene Wohnung. In das Mietverhältnis, das bereits am 20. Juni 1973 begonnen hatte, wurde gemäß § 100 Abs. 3 Satz 1 ZGB/DDR auch die Beklagte zu 2, die Ehefrau des Beklagten zu 1, einbezogen.

Die Wohnung befindet sich in einem elfgeschossigen Plattenbau des Typs P2 mit vier Eingängen und insgesamt 176 Wohneinheiten. Das nicht sanierte Gebäude liegt im Stadtteil Lobeda-Mitte, der durch einen verdichteten Wohnungsbau in Plattenbauweise geprägt ist. In den Jahren 1995 bis 2000

sank die Einwohnerzahl in diesem Stadtteil um 38% auf knapp 6.600 Einwohner. Nach den Untersuchungen der Stadt Jena wird die demographische Entwicklung bis zum Jahr 2010 zu einem Leerstand von 3.700 bis 4.000 Wohnungen in Lobeda führen. Am stärksten betroffen wird Lobeda-Mitte sein. Die dortigen Plattenbauten des Typs P2 entsprechen wegen ihrer neun- bis elfgeschossigen Bauweise und der ungünstigen Wohnungszuschnitte mit innen liegenden Küchen und Bädern nicht mehr den Anforderungen des Wohnungsmarktes. Wegen eines jetzt schon vorhandenen Leerstandes zahlloser Wohnungen beschloß der Rat der Stadt Jena am 20. Februar 2002 ein Stadtentwicklungskonzept, das in einer ersten Phase bis zum 31. Dezember 2004 den ersatzlosen Abriß von 25 elfgeschossigen Plattenbauten vorsieht. Für den Abriß des Gebäudes, in dem sich die Wohnung der Beklagten befindet, wurden der Klägerin Fördermittel in Höhe von 270.882,44 € bewilligt.

In diesem Gebäude sind die Beklagten, die berufsbedingt bereits seit DDR-Zeiten eine weitere Wohnung in Berlin unterhalten und nach dorthin abgemeldet sind, die einzigen verbliebenen Mieter. Mit anderen Mietern vereinbarte die Klägerin einvernehmliche Lösungen wie die Beschaffung von Ersatzwohnungen oder die Übernahme von Umzugskosten. Die Klägerin bot auch den Beklagten zahlreiche Wohnungen in anderen, teilweise bereits sanierten Plattenbauten in Lobeda, eine Altbauwohnung in Jena-Nord und ein Reihenhaus in Jena-Ost an. Diese Angebote lehnten die Beklagten ab, ebenso die Übernahme von Umzugskosten und eine Abstandszahlung von 20.000 €. Mit Schreiben vom 28. März 2002, das den Beklagten am gleichen Tag zuging, kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgerecht zum 31. Dezember 2002. Dem widersprachen die Beklagten.

In dem vorliegenden Rechtsstreit hat die Klägerin die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung in Anspruch genommen. Die Klägerin

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

hat behauptet, der Unterhalt des Gebäudes koste sie jährlich 77.172,62 €, denen lediglich die von den Beklagten gezahlte Miete gegenüberstehe, die einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen 3.719,16 € pro Jahr beträgt. Die Parteien haben insbesondere darüber gestritten, ob der von der Klägerin geplante ersatzlose Abriß des Gebäudes eine Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB darstellt und die Kündigung der Klägerin deswegen nach Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB ausgeschlossen ist.

Das Amtsgericht hat die Beklagten antragsgemäß verurteilt (ZMR 2003, 505). Die Berufung der Beklagten hat das Landgericht unter Gewährung einer Räumungsfrist bis zum 31. Juli 2003 zurückgewiesen (NJW-RR 2003, 1166 = ZMR 2003, 680). Hiergegen wenden sich die Beklagten mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision. Am 10. September 2003 wurde ihre Wohnung durch den Gerichtsvollzieher geräumt.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Beklagten seien gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Rückgabe der Mietwohnung verpflichtet, weil das Mietverhältnis durch die fristgerechte Kündigung der Klägerin vom 28. März 2002 zum 31. Dezember 2002 gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB beendet worden sei. Die Klägerin habe zwar in dem Kündigungsschreiben vom 28. März 2002 selbst darauf abgestellt, daß der Abriß des Gebäudes wirtschaftlich zwingend sei. Gleichwohl liege keine Kündigung zum Zwecke einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vor, die in den neuen Bundesländern nach Art. 232 § 2 Abs. 2

EGBGB unzulässig sei. Allen Fallgruppen, die von der Rechtsprechung zu § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB (§ 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB alter Fassung) entwickelt worden seien, sei gemeinsam, daß sich mit der wirtschaftlichen Verwertung ein in dem Grundstück liegender Wert realisieren lasse. Das gelte zum Beispiel bei Verkauf, gewerblicher Vermietung und Begründung dinglicher Rechte, aber auch bei Abriß mit nachfolgendem Neubau. Bei dem hier vorgesehenen ersatzlosen Abriß werde dagegen kein in dem Hausgrundstück liegender Wert realisiert.

Die Klägerin habe ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB. Die Aufzählung der in § 573 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BGB genannten Gründe sei nicht abschließend, wie sich bereits aus dem Wort "insbesondere" ergebe. Die anderen Gründe müßten jedoch ein vergleichbares Gewicht haben. Hier sei zu berücksichtigen, daß der Wohnungsleerstand durch die demographische Entwicklung verursacht und nicht von der Klägerin verschuldet worden sei. Nach dem Stadtentwicklungskonzept sei der Abriß von Häusern unerläßlich. Das liege auch im öffentlichen Interesse. Dafür müßten die betreffenden Gebäude frei gemacht werden. Entgegen der Ansicht der Beklagten sei nicht zu beanstanden, daß sich die Klägerin für den Abriß des Gebäudes mit der Wohnung der Beklagten entschieden habe. Unabhängig von der Lage wiesen die Plattenbauten vom Typ P2 den höchsten Leerstand auf. Wegen des ungünstigen Zuschnitts der Wohnungen und der dadurch erforderlichen Umbauten sei auch die Sanierung dieses Gebäudetyps am aufwendigsten. Darüber hinaus entstünden der Klägerin auf Dauer erhebliche wirtschaftliche Nachteile, wenn sie den Beklagten nicht kündigen dürfe. Sie habe dargelegt, daß ihr allein durch das Verbleiben der Beklagten in dem Haus jährliche Kosten in Höhe von über 70.000 € entstünden. Dem stehe das Vorbringen der Beklagten nicht entgegen. Die Klägerin habe die schutzwürdigen Interessen der Beklagten in überobligatorischer Weise berück-

sichtigt, indem sie ihnen eine Vielzahl von Ersatzwohnungen, die Übernahme der Umzugskosten und die Zahlung einer Entschädigung von 20.000 € angeboten habe. Nachvollziehbare Gründe für die Ablehnung der Ersatzwohnungen hätten die Beklagten erstinstanzlich nicht vorgetragen. Mit ihrem diesbezüglichen Vortrag in der Berufungsinstanz seien sie gemäß § 531 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZPO ausgeschlossen. Die Beklagten hätten im übrigen nicht dargelegt, weshalb sie gerade auf die streitige Wohnung angewiesen seien.

II.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand, so daß die Revision der Beklagten zurückzuweisen ist.

1. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Beklagten nach § 546 Abs. 1 BGB zur Rückgabe der Mietwohnung verpflichtet sind, weil das Mietverhältnis der Parteien durch die fristgerechte Kündigung der Klägerin vom 28. März 2002 zum 31. Dezember 2002 gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB beendet worden ist.

a) Eine Kündigung nach der vorgenannten Bestimmung ist hier nicht deswegen ausgeschlossen, weil ihr eine Kündigung nach der spezielleren Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorginge und diese Kündigung in den neuen Bundesländern nach Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB unzulässig wäre. Vergeblich wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht eine Kündigung zum Zwecke einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB (sog. Verwertungskündigung) verneint hat. Der von der Klägerin geplante ersatzlose Abriß des Gebäudes mit der

Mietwohnung der Beklagten ist keine wirtschaftliche Verwertung in dem genannten Sinne.

aa) Der Begriff der wirtschaftlichen Verwertung ist im Gesetz nicht definiert. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch wird eine Sache wirtschaftlich verwertet, wenn der ihr innewohnende materielle Wert realisiert wird. Dies geschieht in erster Linie durch Vermietung und Veräußerung (zu letzterer BVerfGE 79, 283, 289 ff.). Zwei Sonderfälle dieser beiden Verwertungsformen werden in § 573 Abs. 2 Nr. 3 Halbs. 2 bzw. 3 BGB selbst angesprochen. Neben der Vermietung und Veräußerung liegt eine wirtschaftliche Verwertung unter anderem auch dann vor, wenn ein auf dem Grundstück stehendes Gebäude mit der Mietwohnung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird (BayObLG, Rechtsentscheid zu § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB a.F., ZMR 1993, 560 = WuM 1993, 660; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 8. Aufl., § 573 BGB Rdnr. 147; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearbeitung 2003, § 573 Rdnr. 105; Palandt/Weidenkaff, BGB, 63. Aufl., § 573 Rdnr. 35, jew. m.w.Nachw.). Auch in diesem Fall wird der Wert des Grundstücks durch die Nutzung des Neubaus realisiert. Anders verhält es sich dagegen beim ersatzlosen Abriß eines Gebäudes. Hierdurch können zwar Unkosten vermieden werden. Das stellt jedoch keine Realisierung eines dem Grundstück innewohnenden Wertes dar. Demgemäß ist der ersatzlose Abriß eines Gebäudes keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB (so neben den beiden vorinstanzlichen Gerichten, aaO, AG Halle-Saalkreis, NJW 2002, 3413 = WuM 2002, 428 mit zustimmender Anmerkung Wall, aaO, 430; AG Leipzig, WuM 2003, 276; Schmidt-Futterer/Blank, aaO, Rdnr. 148; wohl auch Grundmann, NJW 2001, 2497, 2503).

bb) Aus den Gesetzesmaterialien ergibt sich nichts anderes. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB entspricht im wesentlichen § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB a.F., der wiederum die Regelung des hierdurch ersetzten Art. 1 § 1 Abs. 2 Nr. 3 des

Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes - 1. WKSchG - vom 25. November 1971 (BGBl. I 1971 S. 1839) übernommen hat. Bereits in der Begründung des Entwurfs des letztgenannten Gesetzes ist als Beispiel für eine wirtschaftliche Verwertung neben dem Verkauf ausdrücklich der "Abbruch des Gebäudes mit anschließendem Wiederaufbau" angeführt (BT-Drucks. VI/1549, Einzelbegründung zu § 1, S. 8). Soweit der Bundesrat später vorgeschlagen hat, Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB, durch den die Verwertungskündigung in den neuen Bundesländern ausgeschlossen wird, für den Fall des Abrisses des Gebäudes unter bestimmten Voraussetzungen einzuschränken (BR-Drucks. 439/00 (Beschluß) S. 32 zu Nr. 38 = BT-Drucks. 14/4553 S. 95 zu Nr. 38), läßt dies entgegen der Ansicht der Revision keinen verbindlichen Rückschluß darauf zu, daß der Gesetzgeber zu dem maßgeblichen Zeitpunkt des Erlasses des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB beziehungsweise der vorausgegangenen Vorschriften unter der wirtschaftlichen Verwertung auch den ersatzlosen Abriß des Gebäudes verstanden wissen wollte.

cc) Entgegen der Ansicht der Revision (wie diese auch Sternel, WuM 2003, 243; Taubenek, NZM 2003, 337, 342; ders. ZMR 2003, 633, 639) ist im Hinblick auf die Interessen des Vermieters auch aus verfassungsrechtlichen Gründen keine andere Auslegung geboten. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB bringt die Interessen der Parteien des Mietvertrages zu einem angemessenen Ausgleich. Auf Seiten des Vermieters trägt die Vorschrift dem durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Interesse an der freien wirtschaftlichen Verfügbarkeit seines Eigentums Rechnung (vgl. BVerfGE 79, 283, 289 zu § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB a.F.). Dieses Interesse erfordert es nicht, unter der wirtschaftlichen Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auch den ersatzlosen Abriß des Gebäudes mit der Mietwohnung zu verstehen. Liegen die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung mangels einer Verwertung des Grundstücks nicht vor, schließt das eine Kündigung nach der allgemeinen Regelung des § 573 Abs. 1

BGB nicht aus (vgl. BVerfG, NJW 1992, 105, 106 zu § 564b BGB a.F., m.w.Nachw.). Danach kann dem genannten Interesse des Vermieters auch im Fall des ersatzlosen Abrisses des Gebäudes Rechnung getragen werden.

Andererseits erscheint es auch nicht geboten, den Begriff der wirtschaftlichen Verwertung im Hinblick auf die durch Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB geschützten Belange des Mieters in den neuen Bundesländern weiter auszulegen. Gegen Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB, durch den die Verwertungskündigung in den neuen Bundesländern ohne zeitliche Begrenzung ausgeschlossen wird, bestehen inzwischen erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken (so bereits BezG Cottbus, WuM 1992, 301, 302; ferner Beuermann, GE 1995, 1504, 1505; MünchKomm/Voelskow, BGB, 3. Aufl., § 564b Rdnr. 66a; Schmidt-Futterer/Blank, aaO, § 573 Rdnr. 143; Sternel, aaO, 244; Taubenek, aaO, 640). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts verbietet es Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, den beabsichtigten Verkauf des Grundstücks vom Anwendungsbereich des § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB a.F. auszunehmen und eine Kündigung erst dann durchgreifen zu lassen, wenn der Eigentümer andernfalls in Existenznot gerät (BVerfGE 79, 283, 289 ff. und 84, 382, 384 f.; zuletzt ZMR 2004, 95, 96). Erst recht dürfte danach eine Vorschrift zu beanstanden sein, die die Verwertung des Grundstücks auf Dauer vollständig ausschließt. Der Ausschluß der Verwertungskündigung mag zwar in der Zeit unmittelbar nach dem Beitritt der neuen Bundesländer zur Bundesrepublik Deutschland noch im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums gelegen haben. Angesichts der seither eingetretenen demographischen Entwicklung und der hiermit verbundenen Entwicklung des Wohnungsmarktes in den neuen Bundesländern, die durch einen erheblichen Leerstand gekennzeichnet ist, dürften jedoch inzwischen die Grenzen einer verfassungskonformen Einschränkung der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG überschritten sein (vgl. die Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf des Mietrechtsreformgesetzes, BR-Drucks. 439/00 (Beschluß)

S. 32 zu Nr. 38 = BT-Drucks.14/4553 S. 96 zu Nr. 38). Aus diesem Grund hat der Bundesrat zunächst (aaO) die bereits oben (unter II 1 a bb) erwähnte Einschränkung des Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB und zuletzt (BT-Drucks. 15/1490 S. 5) die vollständige Aufhebung des Absatzes 2 dieser Vorschrift vorgeschlagen.

b) Soweit das Berufungsgericht mit eingehender Begründung auf Seiten der Klägerin ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 1 BGB bejaht hat, erhebt die Revision keine Einwendungen und bestehen auch sonst keine Bedenken.

2. Dadurch, daß der Gerichtsvollzieher inzwischen im Wege der Zwangsvollstreckung aus dem vorläufig vollstreckbaren Urteil des Amtsgerichts die Wohnung der Beklagten geräumt hat, ist eine Erfüllung des Räumungsanspruchs der Klägerin nicht eingetreten (vgl. BGHZ 86, 267, 269).

Dr. Deppert Dr. Beyer Dr. Leimert

Wiechers Dr. Wolst