BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 9/08

Verkündet am:
28. Januar 2009
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. November 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Hermanns und Dr. Milger sowie den Richter Dr. Achilles

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Heidelberg vom 30. November 2007 wird zurückgewiesen.

Der Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31. Mai 2009 eingeräumt.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte ist seit dem 1. Februar 1998 Mieterin einer Wohnung in einem 1914 errichteten Gebäude in H. , das nach Vornahme von Umbauten seit Jahrzehnten als Mehrfamilienhaus (sechs Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 280 qm) genutzt wird und sich auf einem rund 600 qm großen Grundstück in innenstadtnaher Wohnlage befindet. Die Klägerin hat das Objekt Anfang 2005 für 653.500 € erworben und danach sämtlichen Mietern mit Schreiben vom 22. April 2005 zum 31. Januar 2006 gekündigt. Sie plant den Abriss des bestehenden sanierungsbedürftigen Gebäudes und die Neuerrichtung einer Wohnanlage mit sechs Eigentumswohnungen (Gesamtwohnfläche

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

610 qm). Sowohl der geplante Abriss als auch der Neubau sind baurechtlich genehmigt. Die Klägerin bietet die projektierten Eigentumswohnungen bereits zum Kauf an.

2 Das Amtsgericht hat die von der Klägerin erhobene Räumungsklage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht die Beklagte unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils zur Räumung verurteilt. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten, mit der sie die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erstrebt.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

5 Die Beklagte sei zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verpflichtet, weil die Kündigung der Klägerin vom 22. April 2005 das Mietverhältnis der Parteien zum 31. Januar 2006 beendet habe. Die Klägerin sei gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt gewesen, denn sie würde durch den Fortbestand des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Gebäudes gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden. Die Klägerin könne mit dem von ihr beabsichtigten Verkauf der neu zu errichtenden Wohnungen einen Erlös erzielen, der ihre Aufwendungen um 831.000 € übersteige. Wenn dieser Betrag in Relation zu dem von der Sachverständigen errechneten Reinertrag bei einer Vermietung der neu

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

errichteten Wohnungen für die Dauer von 90 Jahren gesetzt werden solle, müsse eine angemessene Verzinsung des Verkaufserlöses über den gleichen Zeitraum angesetzt werden. Bei Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4 % errechne sich daraus eine Rendite des eingesetzten Kapitals in Höhe von 16 %.

6 Der von der Klägerin beabsichtigte Abriss und anschließende Neubau sei angesichts der Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes wirtschaftlich vernünftig und nach den Gesamtumständen angemessen. Der Grundstückseigentümer dürfe nicht darauf verwiesen werden, sich auf Sanierungsmaßnahmen zu beschränken, die nur zu einer Behebung des Instandhaltungsstaus und einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 15 bis 20 Jahren führen würden. Vielmehr stelle sich in einem solchen Fall die Entscheidung des Eigentümers für eine nachhaltige Sanierung oder einen Abriss und anschließenden Neubau als angemessene wirtschaftliche Verwertung dar; auch die Entscheidung für den gegenüber der Vollsanierung wirtschaftlich günstigeren Abriss und anschließenden Neubau sei nicht zu beanstanden.

7 Die Klägerin würde bei Fortbestand des Mietverhältnisses auch erhebliche Nachteile erleiden. Nicht erforderlich sei, dass der Vermieter bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses keine Rendite mehr erwirtschafte oder gar Verluste erleide. Es genüge vielmehr, dass der Vermieter seine Rendite mit der von ihm beabsichtigten Verwertung erheblich verbessern könne. Dies sei hier der Fall, weil die Klägerin mit der von ihr geplanten Verwertung eine Rendite von 16 % erzielen könne, während sowohl bei einer Minimal- als auch bei einer Vollsanierung nur eine Rendite von 2,5 % erzielbar sei, die deutlich unter der in H. für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 4 Wohnungen erzielbaren Rendite von 3,5 % bis 4,5 % liege.

8 Die Ausübung des Kündigungsrechtes durch die Klägerin sei auch nicht deswegen rechtsmissbräuchlich, weil sie das Grundstück in Kenntnis der Sanierungsbedürftigkeit und Unrentabilität des Gebäudes gekauft habe. Da der Abriss und anschließende Neubau wirtschaftlicher Vernunft entspreche, sei es unerheblich, ob die gebotenen Maßnahmen durch den bisherigen Eigentümer oder einen Erwerber durchgeführt würden.

II.

9 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Die Beklagte ist gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe ihrer Mietwohnung verpflichtet, denn die Kündigung der Klägerin vom 22. April 2005 hat das Mietverhältnis zu dem in der Kündigungserklärung angegebenen Zeitpunkt (31. Januar 2006) beendet. Die Klägerin war gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zur Kündigung berechtigt.

10 1. Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Klägerin durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert würde.

11 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).

12 b) Angemessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist eine wirtschaftliche Verwertung dann, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen wird (MünchKommBGB/Häublein, 5. Aufl., § 573 Rdnr. 88; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 573 Rdnr. 131; Erman/Jendrek, BGB, 12. Aufl., § 573 Rdnr. 24; Schach in: Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietpro-

zessrecht, 5. Aufl., § 573 Rdnr. 44; AnwK/Hinz, BGB, § 573 Rdnr. 58). Dies hat das Berufungsgericht für die von der Klägerin geplanten Baumaßnahmen rechtsfehlerfrei bejaht. Denn gegen Investitionen in das vorhandene sanierungsbedürftige Gebäude sprechen die verhältnismäßig geringe Restnutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren und der allein für eine "Minimalsanierung" erforderliche Kostenaufwand von 70.000 €. Da dem Abriss des sanierungsbedürftigen Gebäudes städtebauliche Gründe (Denkmalschutz) nicht entgegenstehen und eine Abrissgenehmigung bereits vorliegt, entspricht die Errichtung des von der Klägerin geplanten und baurechtlich ebenfalls bereits genehmigten Neubaus, mit dem zudem in erheblichem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, vernünftigen wirtschaftlichen Überlegungen.

13 2. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass der Klägerin erhebliche Nachteile entstehen würden, wenn sie infolge des fortbestehenden Mietverhältnisses an der von ihr beabsichtigten wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert würde.

14 a) 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. Das Eigentum gewährt dem Vermieter vor diesem Hintergrund keinen Anspruch auf Gewinnoptimierung oder auf Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeiten, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil versprechen (vgl. BVerfGE 84, 382, 385 = NJW 1992, 361, 362). Auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und deshalb grundgesetzlich geschützt (BVerfGE 89, 1, 6 ff. = NJW 1993, 2035, 2036). Auf der anderen Seite dürfen die dem Vermieter entstehenden Nachteile jedoch

keinen Umfang annehmen, welcher die Nachteile weit übersteigt, die dem Mieter im Falle des Verlustes der Wohnung erwachsen (BVerfGE 79, 283, 290 = NJW 1989, 972, 973).

15 Die im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erforderliche Abwägung zwischen dem grundsätzlichen 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 (LG Berlin, NJW-RR 1988, 527, 528; Staudinger/Rolfs, BGB (2006), § 573 Rdnr. 156; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Aufl., § 573 Rdnr. 168; MünchKomm/Häublein, aaO Rdnr. 90; Bub/Treier/Grapentin, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., IV 1 Rdnr. 82). 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. Einen dem Berufungsgericht in dieser Hinsicht unterlaufenen Fehler zeigt die Revision nicht auf.

16 b) Das Berufungsgericht hat seine Beurteilung, dass der Klägerin im Falle des Fortbestands der Mietverhältnisse erhebliche Nachteile entstünden, nicht isoliert darauf gestützt, dass die Klägerin dann den geplanten Neubau nicht errichten und den damit erstrebten Gewinn nicht erzielen könnte, sondern maßgeblich auch darauf abgestellt, dass der schlechte Zustand des Gebäudes eine umfassende und nachhaltige Sanierung oder einen Abriss mit anschließendem Neubau gebiete und die Klägerin nicht auf eine bloße "Minimalsanierung", mit der eine Verlängerung der Nutzungsdauer des Objektes nicht erzielt werde, verwiesen werden könne.

17 aa) Diese Beurteilung ist angesichts der zum Zustand des Gebäudes vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Denn nach dem Gutachten der Sachverständigen B. , auf das das Berufungsgericht Bezug nimmt, sind schon für eine "Minimalsanierung" des Gebäudes, die nur die dringendsten Maßnahmen – vor allem die Beseitigung der Feuchtigkeit im Keller und eine Hausschwammbehandlung – umfasst und nicht zu einer Verlängerung der mit 15 bis 20 Jahren geschätzten Restlebensdauer des Gebäudes führt, Kosten von rund 70.000 € zu veranschlagen, worin der Aufwand für – inzwischen nach der Energieeinsparverordnung vorgeschriebene – Nachrüstungsmaßnahmen (Dämmung zugänglicher oberster Geschoßdecken beheizter Räume sowie zugänglicher Heizungs- und Wasserleitungen in unbeheizten Räumen) noch nicht enthalten ist. Um eine Grundrissgestaltung nach heutigen Bedürfnissen und eine Ausstattung nach heutigen Anforderungen zu erreichen, ist nach dem Gutachten eine "Vollsanierung" erforderlich. Dazu müssten das Gebäude mit einem Investitionsaufwand von 580.000 € entkernt sowie Teile des Rohbaus und der gesamte Innenausbau erneuert und die Wohnungsgrundrisse neu gestaltet werden.

18 bb) Bei einer Fortsetzung der Mietverhältnisse könnte die Klägerin weder die von der Sachverständigen beschriebene, gemessen an üblichen Wohnverhältnissen gebotene "Vollsanierung" noch den von ihr vorgesehenen Abriss des Gebäudes mit anschließendem (größeren) Neubau verwirklichen; sie wäre stattdessen auf eine "Minimalsanierung" des vorhandenen Gebäudes verwiesen, die nach allgemeiner Lebenserfahrung mit dem – kaum kalkulierbaren – Risiko verbunden wäre, dass alsbald die Notwendigkeit weiterer in keinem angemessenen Verhältnis zur Restnutzungsdauer des Gebäudes stehender Instandsetzungsmaßnahmen zu Tage tritt. Im Übrigen ist dem Eigentümer auch allgemein ein anerkennenswertes Interesse daran nicht abzusprechen, eine angesichts des sanierungsbedürftigen Gebäudezustands – wie hier – bereits

gebotene nachhaltige Verbesserung oder dauerhafte Erneuerung seines Eigentums alsbald und nicht erst bei vollständigem Verbrauch der bisherigen Bausubstanz zu realisieren. Schließlich wird auch in den Gesetzesmaterialien der Abbruch des Gebäudes zum Zweck der Sanierung mit anschließendem Wiederaufbau ausdrücklich als Beispielsfall für eine Verwertungskündigung des Vermieters genannt (vgl. BT-Drs. 6/1549, S. 8 zu Art. 1 § 1 Abs. 2 Nr. 3 des 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes, dessen Regelungen durch das 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz im wesentlichen inhaltsgleich in § 564b BGB aF und später durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 [BGBl. I S. 1149] in § 573 BGB übernommen wurden).

19 c) Das Berufungsgericht hat deshalb ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses mit der Beklagten rechtsfehlerfrei bejaht. Für das Vorliegen von Härtegründen in der Person der Beklagten, aus denen sie nach §§ 574, 574a BGB einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses herleiten könnte, bieten die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts keinen Anhaltspunkt; übergangenen Sachvortrag hierzu zeigt die Revision nicht auf.

20 d) Ohne Erfolg macht die Revision geltend, es handele sich bei dem Vorhaben der Klägerin um ein rein spekulatives, von der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG nicht geschütztes Geschäft. Die der Klägerin bei Fortbestand der Mietverhältnisse entstehenden Nachteile, die sie zur Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB berechtigen, bestehen – wie oben dargelegt – vor allem darin, dass die in diesem Fall erforderliche weitere Bewirtschaftung des sanierungsbedürftigen Objekts in Form einer "Minimalsanierung" mit schwer kalkulierbaren Risiken verbunden ist und keine nachhaltige Verbesserung der Bausubstanz sicherstellt. Entgegen der Auffassung der Revision handelt es sich bei dem von der Klägerin verfolgten Projekt nicht deshalb

um ein von der Rechtsordnung missbilligtes oder außerhalb der Eigentumsgarantie liegendes Geschäft, weil die Klägerin das Grundstück angesichts der objektiv bestehenden Sanierungsbedürftigkeit des vorhandenen Gebäudes von vornherein zum Zweck eines Neubaus erworben und für das Grundstück einen Preis gezahlt hat, der durch die Erwartung beeinflusst worden ist, dass die Klägerin mit dem Neubau und anschließendem Verkauf – auch wegen der besseren Ausnutzung der bebaubaren Fläche – voraussichtlich einen erheblichen Gewinn realisieren kann.

21 e) Entgegen der Auffassung der Revision muss sich die Klägerin auch nicht auf einen Anbau an das vorhandene Gebäude verweisen lassen; denn selbst wenn eine solche Maßnahme technisch und bauordnungsrechtlich realisiert werden könnte, ließen sich damit die mit einer weiteren Bewirtschaftung des sanierungsbedürftigen Gebäudes verbundenen Nachteile nicht vermeiden.

22 3. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass die Kündigung der Klägerin nicht deshalb als rechtsmissbräuchlich anzusehen ist, weil die Voreigentümer über viele Jahre keine Investitionen in das Grundstück getätigt haben und die Klägerin das Objekt in Kenntnis dieses Umstands erworben hat. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Voreigentümer das Gebäude bewusst herunter gewirtschaftet hätten, um den Abriss des Gebäudes leichter durchsetzen zu können. Allein der Umstand, dass der jetzige sanierungsbedürftige Zustand des Gebäudes bei nachhaltigen Investitionen der Voreigentümer hätte vermieden werden können, lässt die von der Klägerin wegen der nunmehr erforderlichen baulichen Maßnahmen erklärte Kündigung des Mietverhältnisses mit der Beklagten noch nicht als treuwidrig erscheinen.

23 4. Auch die Regelung des § 573 Abs. 2 Nr. 3 Halbs. 3 BGB steht der Kündigung der Klägerin nicht entgegen. Wie auch die Revision nicht verkennt, ist diese Vorschrift, nach der sich der Vermieter nicht darauf berufen kann, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit der beabsichtigten oder nach der Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will, auf den vorliegenden Sachverhalt nicht direkt anwendbar. Denn die Klägerin will die Wohnung der Beklagten nicht im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum veräußern, sondern das Gebäude einschließlich der bisher von der Beklagten bewohnten Räume abreißen.

24 Eine analoge Anwendung dieser Bestimmung kommt gleichfalls nicht in Betracht, denn eine planwidrige Regelungslücke liegt nicht vor. Der in § 573 BGB geregelte Kündigungsschutz dient dem Bestandsschutz des einzelnen Mietverhältnisses, das heißt dem Interesse des Mieters, die gemietete Wohnung als seinen Lebensmittelpunkt beizubehalten und diese nur bei einem berechtigten Interesse des Vermieters aufgeben zu müssen. Ein solches berechtigtes Interesse der Klägerin liegt hier – wie ausgeführt – darin, dass wegen des sanierungsbedürftigen Zustands des Gebäudes umfassende bauliche Maßnahmen erforderlich sind, die zum Wegfall der bisherigen Mietwohnungen führen. Entgegen der Auffassung der Revision geht der Zweck des in § 573 BGB geregelten Kündigungsschutzes des Mieters nicht – wie etwa das Instrument des Zweckentfremdungsverbots in Gemeinden mit Wohnraummangel – dahin, allgemein einen Bestand von Mietwohnungen oder von Altbauwohnungen mit günstigem Mietzins zu erhalten.

25 5. Der Beklagten war eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gemäß § 721 Abs. 1 Satz 1 ZPO zu gewähren.

Ball Dr. Frellesen Hermanns

Dr. Milger Dr. Achilles

Vorinstanzen:
AG Heidelberg, Entscheidung vom 03.07.2007 - 61 C 582/05 -
LG Heidelberg, Entscheidung vom 30.11.2007 - 5 S 87/07 -