

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 6 – 20. März 2018

> Kündigung bei „gefährdet erscheinender“ finanzieller Leistungsfähigkeit des nach dem Tod des Mieters Eintretenden

Bundesgerichtshof, Urteil vom 31.01.2018, Az.: VIII ZR 105/17

Der BGH erschwert die Anforderungen an eine Kündigung bei „gefährdet erscheinender“ finanzieller Leistungsfähigkeit des bei Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden.

Die verstorbene Lebensgefährtin des Klägers war Mieterin einer Wohnung des Beklagten, die sie mit dem Kläger gemeinsam bewohnte. Der Kläger teilte nach dem Tod der Mieterin dem Beklagten mit, dass er als Lebensgefährte der Mieterin in das Mietverhältnis eintrete. Da der Kläger sich jedoch noch in Ausbildung befand, war der Beklagte der Ansicht, dass er sich mit seinem Ausbildungsgehalt die monatliche Nettomiete von EUR 545 (zzgl. Nebenkosten von EUR 170) nicht leisten könnte. Deswegen kündigte der Beklagte das Mietverhältnis gemäß § 564 Abs. 4 BGB unter Berufung auf einen in der Person des Klägers liegenden wichtigen Grund. Der Kläger widersprach dem und verlangte weiter, dass der Beklagte einer geplanten Untervermietung zustimmt. Hierdurch würde sich der Kläger die Mietkosten leisten können.

Der BGH entschied, dass eine Kündigung wegen „gefährdet erscheinender“ finanzieller Leistungsfähigkeit nur in besonderen Ausnahmefällen ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung sein kann. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses müsste dem Vermieter gerade aus diesem Grund unzumutbar sein. Bei einer objektiv feststehenden Unfähigkeit des neuen Mieters zur vollständigen bzw. pünktlichen Zahlung kann dies der Fall sein, da ein Abwarten des Zahlungsverzugs des neuen Mieters für den Vermieter unzumutbar sein kann. Anders jedoch hier, wenn die Leistungsfähigkeit nur gefährdet erscheint oder Unfähigkeit droht. Die Unzumutbarkeit müsse hier auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven

Umständen beruhen, die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen, sondern den zuverlässigen Schluss der Zahlungsunfähigkeit zulassen. Hierfür sind Geldquellen jeglicher Art des Mieters zu berücksichtigen, ebenso ein mögliches Untermietverhältnis, wenn ein berechtigtes Interesse hierfür vorliegt.

Fazit: Für eine Kündigung aus wichtigem Grund, die in der Person des eintretenden Mieters liegt, kann die „gefährdet erscheinende“ Leistungsfähigkeit nur dann einen solchen Grund darstellen, wenn sich eine solche sicher nach objektiven Anhaltspunkten prognostizieren lässt.

> Bundesgerichtshof schärft Voraussetzungen der Verwertungskündigung

Bundesgerichtshof, Urteil vom 27.09.2017, Az.: VIII ZR 243/16

Die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen geplanter Erweiterung des benachbarten Modehauses ist unwirksam, wenn dem Eigentümer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses kein „erheblicher Nachteil“ entsteht.

Die Beklagten haben im Jahr 2012 eine Wohnung gemietet, die die Klägerin nun an sie vermietet. Die Klägerin hat die Immobilie 2015 erworben und ist als Vermieter in den Mietvertrag eingetreten. Sie ist zudem Eigentümerin des mit Gewerberäumen bebauten Nachbargrundstücks, das sie an einen Dritten verpachtet hat, der dort ein Modehaus betreibt. Die Klägerin und der Dritte sind beide Kommanditgesellschaften und persönlich sowie wirtschaftlich miteinander verbunden. Die Klägerin teilte den Beklagten mit, dass sie das Mietverhältnis nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB kündige und das gesamte Gebäude abreißen wolle, um ein Objekt mit Gewerberäumen zur Erweiterung des Modehauses zu errichten. Hierdurch wäre zukünftig ein höherer Ertrag zu erwirtschaften.

Der BGH hat entschieden, dass die Kündigung unwirksam ist, da der Klägerin bei Fortbestand des Mietverhältnisses keine erheblichen Nachteile drohen würden. Der Abriss des Gebäudes zur Erweiterung des Modehauses sei zwar vernünftig und von nachvollziehbaren Erwägungen getragen, allerdings reicht dies nicht für eine Verwertungskündigung aus. Eine solche sei nämlich nur unter der Voraussetzung zulässig, dass dem Eigentümer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses ein „erheblicher Nachteil“ droht. Dabei seien nicht nur die Interessen und die drohenden Nachteile für den Vermieter, sondern auch jene für den Mieter zu beachten und gegeneinander abzuwägen.

Das Eigentum des Vermieters gebe ihm keinen uneingeschränkten Anspruch auf Gewinnoptimierung oder eine Nutzungsmöglichkeit, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil bringt. Andererseits müssen die entstehenden Nachteile durch den Fortbestand des Mietverhältnisses auch nicht einen Umfang annehmen, welche die Nachteile des Mieters wegen des Verlustes der Wohnung weit übersteigen. Es sind jedoch allein die drohenden Nachteile für den Vermieter persönlich zu berücksichtigen und nicht solche für Dritte, wie hier den Pächter des Modehauses. Daran ändert auch die persönliche und wirtschaftliche Verflechtung zwischen der Klägerin und dem Pächter nichts.

Fazit: An eine Verwertungskündigung sind von Gesetzes wegen hohe Anforderungen zu stellen, mithin bedarf es eines „erheblichen Nachteils“, der bei Fortbestand des Mietverhältnisses drohen muss. Ein bloßes Gewinnoptimierungsinteresse des Vermieters reicht hierfür nicht aus.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 20. März 2018

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
 Harald Reitze / Jörg Schielein
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
 Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.