

RECHT | 09.02.2011

BGH erlaubt Verwertungskündigung bei schlechtem Bauzustand

VON DANIELA BREITBART

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat heute ein Urteil zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung gefällt. Eine solche wurde von der Eigentümerin der Ried-Siedlung in Hamburg gegenüber einem Mieter ausgesprochen. Die Eigentümerin will die Siedlung abreißen und an ihrer Stelle Neubaumietwohnungen errichten. Der Mieter wehrte sich gegen die Kündigung - ohne Erfolg, wie ihm die Karlsruher Richter beschieden (Az. VIII ZR 155/10).



Ist die Sanierung keine Alternative zum Abriss, müssen die Mieter weichen.

Bild: law

Sie stellten fest, dass die von der Eigentümerin geplanten Baumaßnahmen eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks darstellten, die die Eigentümerin zur Kündigung berechtigen. Der Wohnblock, in dem der Mieter lebte, befand sich in einem schlechten Bauzustand und entspreche nicht den heutigen Wohnvorstellungen. Diese könnten auch durch bloße Sanierung nicht hergestellt werden. Das Bestandsinteresse des Mieters müsse deshalb hinter dem Interesse der Eigentümerin an der Verwirklichung ihres städtebaulichen Konzepts zurücktreten.

"Ein relativ klarer Fall, den man fast nicht anders entscheiden kann", kommentiert Rechtsanwalt Stefan Osing von Heuking Kühn Lüer Wojtek in Düsseldorf das Urteil. "Der BGH hat die Grenze neu zementiert, wo die Sozialbindung aufhört und der Eigentumsschutz anfängt." Die Entscheidung entspreche insoweit der gefestigten Rechtsprechung von BGH und Bundesverfassungsgericht, so der Experte.