

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 14/2015 vom 9. April 2015
www.immobilien-zeitung.de

Mietrecht

15% Wertabschlag reicht nicht für eine Verwertungskündigung

Die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung sind erfüllt, wenn durch den Mietvertrag eine angemessene Verwertung der Immobilie verhindert wird oder so erhebliche Nachteile entstehen, dass ein Verkauf nicht möglich oder wegen zu geringen Erlöses sinnlos ist.

LG Potsdam, Urteil vom 10. September 2014,
Az. 4 S 163/11

Rechtsanwältin
Ulrike Janssen
von Hogan Lovells



Der Fall

Die Kläger sind Eigentümer einer Immobilie, die seit 1953 an die Beklagte vermietet ist. Sie kündigten das Mietverhältnis mit einer sogenannten Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB), um durch den Verkauf der Immobilie die Erbaueinandersetzung zu realisieren. Laut ihrer

Begründung kann das Grundstück in vermietetem Zustand nur mit einem erheblichen Mindererlös von 25% bis 30% verkauft werden. Es sei in vermietetem Zustand nicht möglich, eine rentable Bewirtschaftung des sanierungsbedürftigen Grundstücks zu realisieren.

Die Folgen

Eine Verwertungskündigung setzt die Verwertungsabsicht und die Hinderung einer angemessenen Verwertung durch das Mietverhältnis voraus, weil sie mit erheblichen Nachteilen für den Vermieter verbunden wäre. Wann der Vermieter einen solchen Nachteil erleidet, wird durch Abwägung im Einzelfall ermittelt. Er ist zwar nicht schon ausgeschlossen, wenn die Immobilie in vermietetem Zustand erworben wurde. Allerdings muss das Eigentumsrecht des Vermieters das Bestandsinteresse des Mieters weit übersteigen. Einzubeziehen ist die Sozi-

alpflichtigkeit des Eigentums, Mietdauer, persönliche Umstände und Alter des Mieters. Ein erheblicher Nachteil entsteht erst, wenn die Immobilie in vermietetem Zustand nicht oder zu einem so niedrigen Verkaufserlös verwertet werden kann, dass ein Verkauf wirtschaftlich sinnlos wird. Zugrunde gelegt wird hierbei der Verkehrswert des Grundstücks unter Abzug eines Vermietungsabschlags. Laut LG liegt auch bei einem Abschlag von 15% kein erheblicher Nachteil vor, sondern ist in etwa gleichwertig mit dem vom Mieter hinzunehmenden Nachteil.

Was ist zu tun?

Das LG stellte klar, dass die Voraussetzungen für die wirksame Kündigung vom Vermieter darzulegen und zu beweisen sind. Dem Vermieter ist es zwar nicht zuzumuten, dauerhaft Verluste ohne Verwertungsmöglichkeit hinzunehmen. Allerdings sind die Anforderungen an die Verwertungskündigung extrem hoch. Die Verwertung muss nämlich gerade durch die Vermietung verhindert werden. Der Vermieter muss den erwarteten Mindererlös durch plausible Zahlenwerte begründen und sowohl das konkrete Verwer-

tungsinteresse als auch dessen geplante Realisierung angeben. Wer eine Immobilie bereits vermietet erworben hat, muss sich zusätzlich den Vorteil für den günstigen Erwerbspreis (unrentabler Mietvertrag) anrechnen lassen. Zwar gibt es bereits Forderungen in der Literatur, die kaum erfüllbaren Voraussetzungen der Rechtsprechung niedriger anzusetzen, allerdings zeigt das Urteil, dass der Vermieter in der Praxis immer noch vor große Hürden gestellt ist. **ba**