



Mietrecht aktuell

Kündigung eines Mietvertrags wegen Modernisierung zulässig

Im vorliegenden Streitfall kündigte die Eigentümerin eines Wohnblocks aus den 1930er Jahren die Wohnung der Klägerin nach **§ 573 Abs. 2 Nr. 3** Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Diese wohnte dort seit 1995. Begründet wurde die Kündigung damit, dass der betreffende Wohnblock städtebauliche und gebäudetechnische Mängel aufweist. Das Gebäude, das als letzter Teil eines bereits modernisierten Areals noch steht, soll abgerissen und durch moderne, staatlich geförderte Neubaumietwohnungen ersetzt werden.

Berufung und Revision der Mieterin erfolglos

Die Eigentümerin klagte vor dem Amtsgericht gegen die Mieterin auf Räumung der Wohnung. Die dagegen gerichtete Berufung der Mieterin vor dem Landgericht hatte keinen Erfolg. Die gegen das Berufungsurteil gerichtete Revision vor dem Bundesgerichtshof (BGH) hatte keinen Erfolg, denn die Eigentümerin des Wohnblocks hatte ein Recht zur Kündigung des Mietvertrags.

Baumaßnahmen wirtschaftlich nachvollziehbar

Der Abriss des Wohnblocks und die Errichtung von modernen Wohnungen stellt eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar, da die Gründe für die Modernisierung vernünftig und nachvollziehbar sind. Die Bausubstanz des in den 1930er Jahren in einfacher Bauweise errichteten Wohnblocks ist schlecht und entspricht heutigen Standards und Vorstellungen nicht. Durch die Errichtung eines neuen Wohnblocks könnten moderne Wohnungen errichtet werden.

Bloße Sanierung nicht zumutbar

Müsste der Mietvertrag mit der Mieterin weiter bestehen und die Wohnung erhalten bleiben, so würden der Eigentümerin erhebliche Nachteile entstehen, denn durch bloße Sanierung der alten Bausubstanz würde trotzdem kein Zustand der Bausubstanz erreicht, der heutigen Bedürfnissen entspricht. Der Verzicht der Eigentümerin auf die vollständige Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist ihr nicht zuzumuten, sodass das Bestandsinteresse der Mieterin nachrangig ist. (WEI)

(BGH, Urteil v. 09.02.2011, Az.: VIII ZR 155/10)

Quelle: www.immoscout24.de
Hinweis: Aufgrund der unvorhersehbaren und schnellen Änderungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung kann weder die ImmobilienScout24 GmbH noch die anwalt.de services AG eine Haftung für die juristische Richtigkeit und Aktualität der von anwalt.de gelieferten Inhalte übernehmen.