



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 226/09

Verkündet am:
8. Juni 2011
Vorusso
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 3

Zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung zum Zweck der Veräußerung einer im vermieteten Zustand unrentablen und nicht oder nur unter erheblichem Preisabschlag verkäuflichen Immobilie.

BGH, Urteil vom 8. Juni 2011 - VIII ZR 226/09 - LG Potsdam
AG Potsdam

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juni 2011 durch den Richter Dr. Frellesen als Vorsitzenden, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 23. Juli 2009 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 26. August 2009 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte zu 1 mietete im Jahr 1953 - zusammen mit ihrem inzwischen verstorbenen Ehemann - von einem volkseigenen Betrieb der ehemaligen DDR ein dem Rechtsvorgänger der Kläger gehörendes, unter staatlicher Verwaltung stehendes Einfamilienhaus in K. . Nach der Beendigung der staatlichen Verwaltung mit Ablauf des Jahres 1992 traten die Kläger in un-

geteilter Erbengemeinschaft nach dem ehemaligen Eigentümer in das Mietverhältnis ein.

2 Mit Schreiben vom 16. Juli 2007 sowie nochmals mit der Klageschrift erklärten die Kläger die Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB mit der Begründung, sie beabsichtigten, das verlustbringende Mietobjekt zum Zweck der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zu veräußern; daran seien sie durch den Fortbestand des Mietverhältnisses gehindert. Die Beklagte zu 2 wird von den Klägern als Mitbesitzerin auf Räumung in Anspruch genommen.

3 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

6 Den Klägern stehe der geltend gemachte Räumungsanspruch nicht zu, weil die von ihnen erklärte Verwertungskündigung das Mietverhältnis der Parteien nicht beendet habe. Es sei nicht ersichtlich, dass die Kläger bei Fortbestand des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile erleiden würden.

- 7 Grundsätzlich sei ein erheblicher Nachteil zu bejahen, wenn der Vermieter das Haus in vermietetem Zustand überhaupt nicht oder nur wirtschaftlich unangemessen verwerten könne, so dass ein Verkauf als wirtschaftlich sinnlos erscheine und der Kündigungsschutz des Mietverhältnisses damit zu einem faktischen Verkaufshindernis werde. Ein derartiger Nachteil liege aber nicht vor. Nachdem die Erben das Objekt in vermietetem Zustand erworben hätten, sei Bezugspunkt für die Vergleichsrechnung nicht der absolute Vorteil, der den Erben bei Veräußerung in unvermietetem Zustand entstehen würde, sondern ihre Vermögenslage zum Zeitpunkt des Erwerbs der Wohnung. Insoweit sei nicht auf den Zeitpunkt des Erbfalls, sondern auf die Aufhebung der staatlichen Verfügungsbefugnis Ende 1992 abzustellen, durch die die Kläger erst tatsächlich in die Vermieterstellung eingetreten seien.
- 8 Dass das Grundstück nach dem Vorbringen der Kläger zwölf Jahre lang nur Verluste eingebracht habe, genüge für die Darlegung eines erheblichen Nachteils im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht. Dem Grundstück habe von Anfang an der durch die Vermietung begründete Minderwert angehaftet. Die Kläger seien auch schon bei dem tatsächlichen Eintritt in das Mietverhältnis am 1. Januar 1993 hoch betagt gewesen; auch damals sei das Grundstück bereits unrentabel gewesen.
- 9 Dem Beweisantritt der Kläger zur Unverkäuflichkeit des Grundstücks im vermieteten Zustand sei nicht nachzugehen. Ein allgemeiner Erfahrungssatz, dass als Renditeobjekt ungeeignete Wohnungen nur im unvermieteten Zustand verkäuflich seien, existiere nicht. Eine Existenzbedrohung durch die Unterhaltung der Immobilie sei gleichfalls nicht dargetan.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Wirksamkeit der von den Klägern ausgesprochenen Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) nicht verneint werden. Ein Räumungsanspruch kann auch gegenüber der Beklagten zu 2 bestehen, weil diese nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachvortrag der Kläger Mitbesitzerin der Wohnung ist.

11 1. Im Ansatzpunkt zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Beurteilung der Frage, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrages ein erheblicher Nachteil im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB entsteht, 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 ist. Das Eigentum gewährt dem Vermieter vor diesem Hintergrund keinen Anspruch auf Gewinnoptimierung oder auf Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeiten, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil versprechen. 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. 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 (Senatsurteil vom 28. Januar 2009 - VIII ZR 8/08, NZM 2009, 234 Rn. 14 unter Bezugnahme auf BVerfGE 84, 382, 385; 89, 1, 6 ff.; 79, 283, 290).

- 12 2. Die im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorzunehmende Abwägung zwischen dem Verwertungsinteresse des Eigentümers und dem Bestandsinteresse des Mieters obliegt dem Tatrichter. Dessen Beurteilung kann vom Revisionsgericht nur eingeschränkt dahin überprüft werden, ob das Berufungsgericht die Wertungsgrenzen erkannt, die tatsächliche Wertungsgrundlage ausgeschöpft und die Denk- und Erfahrungssätze beachtet hat (Senatsurteil vom 28. Januar 2009 - VIII ZR 8/08, aaO Rn. 15). Dem Berufungsgericht sind, wie die Revision zu Recht geltend macht, in dieser Hinsicht Rechtsfehler unterlaufen.
- 13 a) Die Annahme des Berufungsgerichts, ein erheblicher Nachteil der Kläger sei hier schon deshalb zu verneinen, weil sie das Grundstück in einem schlechten und unrentablen Zustand erworben und eine seither eingetretene wesentliche Verschlechterung nicht dargetan hätten, ist sachwidrig und lässt wesentliche Umstände des Sachverhalts unberücksichtigt.
- 14 aa) Entgegen der vom Berufungsgericht unter Verweis auf eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart (GE 2006, 323, 324) vertretenen Meinung ist ein erheblicher Nachteil im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht schon deshalb zu verneinen, weil der Vermieter das vermietete Grundstück im Erbgang erworben hat und sich der Verkehrswert des Objekts seither nicht verschlechtert hat. Mit dieser Sichtweise verkürzt das Berufungsgericht die erforderliche Abwägung und Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls auf den singulären Aspekt, ob seit dem Erwerb des Objekts durch den jetzigen Vermieter eine Verschlechterung des Verkehrswertes oder der Rentabilität eingetreten ist.
- 15 Dabei übersieht das Berufungsgericht, dass weder der Rechtsvorgänger der Kläger, von dem diese das Grundstück im Erbgang erworben haben, noch die Kläger selbst das Grundstück vermietet haben. Vielmehr ist die Vermietung

durch einen volkseigenen Betrieb der ehemaligen DDR während der Zeit der staatlichen Verwaltung des Grundstücks erfolgt, worauf die Kläger ebenso wenig Einfluss hatten wie auf die Fortdauer der staatlichen Verwaltung bis zum Ablauf des Jahres 1992. Auch deshalb ist die Argumentation des Berufungsgerichts, es sei maßgeblich auf den Wert des Grundstücks im vermieteten Zustand abzustellen, weil es bereits im Zeitpunkt des Erbfalls vermietet gewesen sei, verfehlt.

16 bb) Mit der Erwägung des Berufungsgerichts, bezüglich der Frage des erheblichen Nachteils sei maßgeblich auf den schlechten Zustand und geringen Verkehrswert des vermieteten Grundstücks im Zeitpunkt der Beendigung der staatlichen Verwaltung abzustellen, der sich seither nicht noch weiter verschlechtert habe, kann ein Vorrang des Bestandsinteresses der Beklagten gegenüber dem Verwertungsinteresse der Kläger nicht begründet werden; die Auffassung des Berufungsgerichts liefe darauf hinaus, Eigentümer ehemals staatlich verwalteter Wohnungen - wie den Klägern - an den bei der Aufhebung der staatlichen Verwaltung gegebenen Zuständen auch nach deren Beendigung festzuhalten und ihnen zuzumuten, auch dauerhaft Verluste ohne eine Verwertungsmöglichkeit hinzunehmen; dies ist mit dem Eigentumsgrundrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) nicht vereinbar. Zutreffend weist die Revision in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Gesetzgeber den Interessen der Mieter ehemals staatlich verwalteter Wohnungen dadurch Rechnung getragen hat, dass bis zum 30. April 2004 eine Berufung des Vermieters auf berechnigte Interessen gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ausgeschlossen und somit eine Verwertungskündigung nicht möglich war (vgl. Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB in der bis zum 30. April 2004 gültigen Fassung).

17 b) Zu Recht rügt die Revision ferner, dass das Berufungsgericht das Vorbringen der Kläger zur Unverkäuflichkeit des Grundstücks in vermietetem

Zustand für unsubstantiiert gehalten hat. Die Kläger hatten sich keineswegs pauschal auf eine generelle Unverkäuflichkeit des Grundstücks berufen, sondern substantiiert und unter Beweisantritt vorgetragen, dass als Käufer für das Einfamilienhaus von seinem Zuschnitt her nur ein "Normalverdiener" in Betracht komme, der es selbst nutzen wolle. Ein solcher Kaufinteressent müsse aber für die Verwirklichung einer Eigenbedarfskündigung mehrere Jahre einkalkulieren und werde deshalb vom Kauf Abstand nehmen, so dass das Objekt - jedenfalls auf absehbare Zeit - praktisch unverkäuflich sei. Hierüber durfte sich das Berufungsgericht nicht mit generalisierenden Überlegungen zur grundsätzlichen Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung eines potentiellen Erwerbers hinwegsetzen.

III.

18 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif und deshalb an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO). Das Berufungsgericht wird zu der von den Klägern behaupteten Unrentabilität des Grundstücks, zur Höhe des Mindererlöses bei einem Verkauf im vermieteten Zustand beziehungsweise zur Unverkäuflichkeit im vermieteten Zustand und gegebenenfalls zu den von der Beklagten zu 1 geltend gemachten Härtegründen die erforderlichen Feststellungen zu treffen ha-

ben. Bei der Zurückverweisung macht der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch.

Dr. Frellesen

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Vorinstanzen:

AG Potsdam, Entscheidung vom 09.10.2008 - 24 C 264/08 -

LG Potsdam, Entscheidung vom 23.07.2009 - 11 S 230/08 -