

Dr. Ulrich Schumacher
Richter am Amtsgericht

I.

Der Gesetzentwurf des Bundesrates (BT-Drucks. 15/2951) schlägt vor, die so genannte Abrisskündigung als neuen Kündigungstatbestand in § 573 BGB aufzunehmen. Begründet wird dies mit aktuellen Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft und mit insoweit fehlender Rechtssicherheit.

Nach meiner Einschätzung als Richter und Mietrechtspraktiker reichen allerdings die vorhandenen Vorschriften aus (dazu II.). Ich vermag auch keine fehlende Rechtssicherheit zu erkennen (dazu III.). Schließlich muss bedacht werden, dass durch die Schaffung eines neuen Kündigungstatbestandes die sorgfältige Balance von Vermieter- und Mieter-Interessen in § 573 BGB zu Lasten der Mieter verändert wird (dazu IV.).

II.

1.) Zunächst ist zu berücksichtigen, dass seit dem 01. Mai 2004 die Verwertungskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auch in den neuen Bundesländern für Altmietverträge zulässig ist (Gesetz zur Aufhebung des Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB vom 31. März 2004 (BGBl. I, S. 478)). Die Verwertungskündigung erfasst zwar nicht die Fälle des ersatzlosen Abrisses, die der Entwurf regeln will. Gleichwohl ist nicht zu verkennen, dass seit dem 01. Mai 2004 die Kündigungs- und damit Handlungsmöglichkeiten für Vermieter in den neuen Bundesländern erweitert worden sind.

2.) In städtebaulicher Hinsicht steht § 182 Abs. 1 BauGB zur Verfügung. Nach dieser Vorschrift besteht die Möglichkeit für Gemeinden, Miet- oder Pachtverhältnisse aufzuheben. Diese Möglichkeit besteht auch und gerade zum Zweck der Sanierung oder zur Durchführung von Rückbaugeschäften gemäß § 179 BauGB. Da Eigentümer insoweit eine Antragsbefugnis haben, ist die Beteiligung von Vermietern und die Berücksichtigung von Vermieterinteressen gewährleistet.

3.) Vornehmlich steht allerdings als Kündigungstatbestand für Abrisskündigungen bereits schon nach geltendem Recht die Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Verfügung. Nach dieser Vorschrift kann der Vermieter kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Mittlerweile ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass eine Kündigung in Abrissfällen ohne anschließenden Neubau zwar nicht auf § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, unter bestimmten (engen) Voraussetzungen allerdings auf § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gestützt werden kann. Die insoweit aufgestellten Kriterien sind m. E. sachgerecht und ermöglichen einen fairen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern. Dabei gehen die Gerichte unter Berücksichtigung der Mieterinteressen zunächst davon aus, dass ein Kündigungsgrund gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB ein gleiches Gewicht haben muss, wie die Kündigungsgründe gemäß § 573 Abs. 2 BGB (vgl. etwa LG Gera, NJW-RR 2003, 1166). Dies steht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des BVerfG (NJW 1992, 105, 106). Zugleich werden aber auch eindeutige Kriterien für das Vorliegen eines solchen berechtigten Interesses in Abrissfällen genannt:

- krasses Missverhältnis von Unterhaltskosten des Gebäudes und Mietzahlungen der verbliebenen Mieter,
- Leerstand ist demographisch bedingt und nicht vom Vermieter zu vertreten,
- nachvollziehbare Gründe für den Abriss des konkreten Gebäudes (hoher Leerstand, ungünstiger Wohnungszuschnitt),
- Einbindung des Abrisses in ein Stadtentwicklungskonzept,
- keine besondere Schützbedürftigkeit der Mieter,
- Angebot von Ersatzwohnungen und Übernahme von Umzugskosten

(vgl. AG Halle-Saalkreis, NJW 2002, 3413; AG Leipzig, WuM 2003, 276; AG Jena, NJW-RR 2003, 730; LG Gera, NJW-RR 2003, 1166 bestätigt durch BGH NJW 2004, 1736). Anhand dieser Kriterien kann m. E. jeder Einzelfall differenziert und angemessen beurteilt werden. Gleichwohl kann nicht verkannt werden, dass es überaus problematische Fallgruppen geben wird, etwa dann, wenn sehr hohe Verluste bei einem Leerstand von nur 60 % auftreten.

III.

Ich vermag insoweit auch keine übermäßige und ungewöhnliche Rechtsunsicherheit zu erkennen. M. E. kann mittlerweile von einer gefestigten Rechtsprechung zur Abrisskündigung gesprochen werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass mittlerweile auch eine einschlägige BGH-Entscheidung vorliegt (NJW 2004, 1736), die die Entscheidungen des Amtsgerichts Jena und des Landgerichts Gera bestätigt hat. Auch in der Kommentarliteratur wird diese Rechtsprechung gebilligt (vgl. etwa MünchKommBGB-Häublein, 4. Aufl., § 573 Rn 38; Blank/Börstinghaus-Blank, Miete, 2. Aufl., § 573 Rn 118).

IV.

M. E. muss § 573 BGB auch im Gesamtzusammenhang gesehen werden. Die Vorschrift bildet das „Kernstück des mietrechtlichen Bestandsschutzes“ (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 8. Aufl., § 573 Rn 2). Der Besitz des Mieters stellt ein eigentumsähnliches Recht i. S. d. Art. 14 GG dar (BVerfG, NJW 1993, 2035). Allerdings wird § 573 BGB, der ja drei konkrete Kündigungsgründe benennt und zusätzlich eine Generalklausel vorsieht, auch den Eigentumsinteressen der Vermieter gerecht (st. Rspr. des BVerfG nach BVerfG NJW 1985, 2633). Insgesamt gesehen enthält § 573 BGB ein verfassungsrechtlich wie einfachrechtlich sorgfältig ausbalanciertes und austariertes System von Kündigungsgründen einerseits und Bestandsschutz andererseits: „Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Gesetzgeber ... sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in angemessener Weise berücksichtigt hat. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung, die als solche mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozial gebundenen Privateigentums nicht in Einklang stünde ..., ist nicht erkennbar“ (BVerfG, NJW 1985, 2633, 2634 zur Vorgängervorschrift § 564 b BGB a. F.). Auch in der täglichen Gerichtspraxis hat sich die Vorschrift meiner Einschätzung nach bewährt.

Wer nun einen neuen Kündigungstatbestand schaffen will, der über die bislang von der Rechtsprechung anerkannten Fälle hinausgeht, muss bedenken, dass dadurch die sorgfältige Balance von Vermieter- und Mieter-Interessen, die der geltende § 573 BGB gewährleistet, einseitig zu Lasten der Mieter verändert wird. Hierbei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass ein solcher Kündigungstatbestand zu Lasten von vertragstreuen Mietern geschaffen werden soll.