



Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München
Tel. (089) 2332 4334
Fax (089) 2332 11 80

Mail: mieterbeirat@ems.muenchen.de
18. Juli 2011

Antrag Nr. 3/2011: Abschaffung des Kündigungsgrundes „wirtschaftliche Verwertung“ in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Der Mieterbeirat möge beschließen:

Die Bundesregierung wird aufgefordert, den Kündigungsgrund wegen nicht ausreichender wirtschaftlicher Verwertung von Wohngebäuden in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf ersatzlos zu streichen.

Begründung:

Nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB kann der Vermieter den Mietvertrag ordentlich kündigen, wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleidet. In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf wie in München stellt dies die Mieterinnen und Mieter vor erhebliche Probleme. Immer öfter sind die Bewohnerinnen und Bewohner älterer Mietshäuser von Kündigungen betroffen, weil die Eigentümer die Gebäude an finanzkräftige Investoren verkaufen wollen. Ein leeres Haus verkauft sich allerdings besser als ein bewohntes. Also greifen die Eigentümer immer wieder zum Kündigungsgrund der mangelnden wirtschaftlichen Verwertung und kündigen alle Mietverträge, um das Gebäude besser verkaufen zu können.

Die Mieterinnen und Mieter, die oft schon sehr lange in diesen Wohnungen leben und auch ein entsprechendes fortgeschrittenes Alter haben, sind oft gezwungen aus der Wohnung ausziehen, da die Erwerber die Gebäude in der Regel aufwändig sanieren und die Wohnungen zu Eigentumswohnungen umwandeln, die sich die Mieterinnen und Mieter nicht leisten können. Vor den Gerichten haben die Mieterinnen und Mieter wenig Erfolg, sich gegen die Kündigung zu wehren, da die Gerichte das Argument der mangelnden wirtschaftlichen Verwertung als Kündigungsgrund immer öfter anerkennen.

Gerade in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf wird durch diese Praxis bezahlbarer Wohnraum zugunsten hochpreisiger Eigentumswohnungen vernichtet. Die Pflicht zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums wird immer mehr den Kommunen und damit der öffentlichen Hand auferlegt. Die soziale Verpflichtung des privaten Eigentums in Art. 14 Abs. 2 GG tritt bei dieser Praxis immer weiter in den Hintergrund zu Lasten sozial schwacher Menschen.