

# Inhalt

Vorwort .....	1
Kündigung wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung (§ 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB) Hinweise auf die grundlegende Judikatur .....	2
Text des § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB (Auszug) .....	3
Bundesverfassungsgericht: Eigentumsgarantie und Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen .....	6
Bundesverfassungsgericht stärkt Rechte der Vermieter .....	9
Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne des Grundgesetzes .....	12
Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks: Ein Exkurs .....	13
BVerfG kippt Urteil des LG München I: Kündigung wegen beabsichtigten Wohnungsverkaufs / Gericht verweigert Gewährung effektiven Rechtsschutzes .....	16
Kündigung aus Gründen der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zum Aufbau einer beruflichen Existenz und Einrichtung von Arbeitsplätzen .....	20
Kündigungsschutz stellt sich als faktisches Verkaufshindernis dar .....	24
BVerfG rügt LG Berlin: Erheblichkeit des dem Vermieter entstehenden Nachteils nicht zur Kenntnis genommen .....	27
Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung mit Absicht eines wertsteigernden Verkaufs: Kein Schutz vor enttäuschten Gewinnerwartungen .....	31
Erwerb eines Hauses mit Wiederverkaufsabsicht nach durchgeführter Modernisierung: "Spekulation" - mietrechtlich nicht schutzwürdig .....	38

Rechtsmißbräuchliche Verwertungskündigung: Erwerb eines vermieteten Grundstücks, um es alsbald gewinnbringend zu veräußern .....	39
Erwerb eines Grundstücks zum Zwecke der Verkaufs- preisssteigerung durch Mieterfreisetzung: Kündigung ist rechtsmißbräuchlich .....	41
Hausverkauf als Kündigungsgrund nach § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB .....	44
Bei Verkaufsabsicht genügt ein Interessent nicht / Keine Berufung des Erwerbers auf Kündigung des Veräußerers .....	46
Kündigung zwecks Verkaufs leerstehenden Hauses .....	48
Verkauf des Hauses: Erlös soll der Schuldentilgung dienen .....	49
Verkauf des Hauses: Mangelnde Rendite .....	51
Mangelnde wirtschaftliche Verwertung zwecks "Schaffung von Verlusten" kann nicht als erheblicher Nachteil berücksichtigt werden .....	54
Kündigung aus Rentabilitätsgründen steht Leitgedanken des sozialen Mietrechts entgegen .....	60
Angestrebte Verwertung eines Hauses: "Berechtigtes Interesse" .....	62
Wirtschaftliches Risiko eines Immobiliengeschäfts nicht auf Mieter abwälzbar .....	64
Ineffektive Verwaltung des Vermieters blockiert Kündigung .....	66
"Erheblicher Nachteil" bemißt sich nicht nur nach erzielbarem Mehrerlös für eine unvermietete Wohnung.....	69
Zulässige Beurteilung der schlechten Situation am Immobilienmarkt offenkundig: Vermietete Objekte mit reduzierten Kaufpreisangeboten ....	71

Keine Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung: Verkauf einer vermieteten Eigentumswohnung .....	73
Vermieter muß Verwendung der erwarteten Kaufpreisdifferenz des zu veräußernden Hauses stichhaltig darlegen ....	76
Modernisierung und anschließender Kauf geplant: Gegenüberstellung der Ertragsberechnung vor und nach Modernisierung erforderlich .....	80
Verkauf einer Eigentumswohnung bei fast gleicher Gesamtbelastung und gleichen Vermögensverhältnissen / Mietgarantien und steuerliche Vorteile bleiben außer acht .....	83
Bei der Verwertungskündigung sind auch die Interessen des Mieters abzuwägen: Vorgehen des Vermieters muß "angemessen" sein / Steuerliche Nachteile sind darzulegen / Keine Berufung auf Datenschutz .....	85
Wegfall der Wohnung durch Modernisierung: Kündigung kann berechtigt sein .....	90
Kündigung wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung, wenn Verkauf wirtschaftlich sinnvoll ist .....	92
Kündigung wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung zwar berechtigt, aber unwirksam .....	97
Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung: Kündigung wegen beabsichtigtem Abriß des Hauses .....	100
Abriß eines Wohnhauses.....	105
Modernisierung und Bildung neuer Wohneinheiten: Kündigung muß durch Darlegung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme begründet werden.....	106
Finanzielle Nachteile des Vermieters im Kündigungsschreiben aufdecken.....	109

Angemessene wirtschaftliche Verwertung: Beabsichtigter Verkauf / Kein Nachschieben von Kündigungsgründen bei Mängeln des Kündigungsschreibens .....	111
Grundlegende Sanierung des Hauses begründet Kündigung / Keine Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter eine andere Wohnung zu überlassen .....	113
Kleingartenfläche: Kündigung des Pachtvertrages, wenn andere Nutzung planungsrechtlich möglich ist .....	115
Keine überspannte Anforderung an Begründung einer Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung .....	117
Keine angemessene Rendite bei Kündigung wegen beabsichtigten Verkaufs .....	119
Beabsichtigter Verkauf umgewandelter Wohnung zur Ertragsverbesserung: Selbstverschuldete fehlende angemessene wirtschaftliche Verwertung .....	121
Darlegung des erheblichen Nachteils bei geerbtem Grundstück bedarf bei beabsichtigtem Verkauf einer rechnerischen Nachvollziehbarkeit .....	123
Kündigung wegen einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung: Einzelheiten zur Begründung nennen .....	126
Kündigung aus Gründen der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks: Darstellung des Vermögensstatus des Vermieters nicht erforderlich / Abriß des Hauses zwecks Errichtung eines Neubaus .....	127
§ 564b BGB: Beschränkung des Kündigungsrechts .....	131
Wichtige Entscheidungen in Leitsätzen .....	135
Rechtsprechungsregister mit Fundstellennachweis .....	138
Stichwortverzeichnis .....	144