

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein vermietetes Haus soll einem Neubau weichen: Den behaupteten Verwertungsnachteil konkret prüfen

Ein wirtschaftlich interessanter Neubau ist noch keine tragfähige Kündigungsgrundlage. Die Prüfung braucht einen konkreten Verwertungsplan und belegte eigene Nachteile bei Fortbestand der Miete.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Eigentümerin hält im fiktiven Fall ein vermietetes kleines Wohnhaus. Sie möchte es abreißen und durch ein größeres vermietetes Gebäude ersetzen. Die erste Projektskizze zeigt mehr künftige Mietfläche. Eine darauf beruhende Notiz lautet: Neubau bringt mehr Ertrag, deshalb können wir kündigen. Für die rechtliche Entscheidung fehlen darin mehrere wesentliche Schritte.

Dieser Beitrag behandelt die Prüfung einer möglichen Verwertungskündigung. Er ist weder eine Kündigungsvorlage noch eine wirtschaftliche Empfehlung zum Abriss.

Den gesetzlichen Grund nicht mit dem Projektwunsch gleichsetzen

§ 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB verlangt eine durch den Mietfortbestand verhinderte angemessene wirtschaftliche Verwertung mit erheblichen Nachteilen. Die Chance auf höhere Miete durch anderweitige Wohnraumvermietung bleibt außer Betracht. Auch die dort genannte Veräußerung im Zusammenhang mit Wohnungseigentumsbegründung ist ausgeschlossen. [\[B573\]](#)

Die Eigentümerin braucht deshalb eine genauere Frage als lohnt sich mein Neubau. Sie muss prüfen lassen, welches konkrete Vorhaben verfolgt wird, was das bestehende Mietverhältnis daran hindert und welcher eigene erhebliche Nachteil daraus folgen soll. Die bloße Reihenfolge Wunschprojekt, Kündigung, später weitere Planung wäre keine sorgfältige Vorbereitung.

Aus einer Möglichkeit einen nachvollziehbaren Plan machen

Im Urteil VIII ZR 243/16 unterscheidet der BGH ein unbestimmtes späteres Verwertungsinteresse von einem ausreichend konkreten Interesse an alsbaldiger Umsetzung. [\[BGH243\]](#) Für die eigene Vorbereitung werden daher bestätigter Projektstand und offene Bedingungen auseinandergehalten.

Im Beispiel gibt es zunächst zwei widersprüchliche Flächenentwürfe. Die Finanzierung wurde nur grob angesprochen. Die Eigentümerin erklärt deshalb nicht sämtliche Voraussetzungen für erledigt. Sie benennt den aktuellen Plan, die noch benötigten Entscheidungen und die Frage, ob auf diesem Stand überhaupt eine hinreichend konkrete rechtliche Prüfung möglich ist.

Dazu gehört eine Beschreibung der tatsächlichen Abhängigkeit vom bestehenden Mietverhältnis. Welche Arbeiten betreffen welche vermieteten Räume? Welche anderen Nutzungen oder Verträge sind ebenfalls betroffen? Die Zusammenstellung soll den Gesamtzusammenhang zeigen, nicht einzelne Hindernisse ausblenden. Sie bestätigt keine baurechtliche Zulässigkeit.

Den eigenen Nachteil mit einer belastbaren Vergleichsgrundlage prüfen

Der BGH betont im genannten Urteil, dass bloße Gewinnoptimierung nicht genügt. Zugleich darf die Prüfung nicht ausschließlich auf einen drohenden Existenzverlust verengt werden; die Umstände sind einzeln abzuwägen. Nachteile einer rechtlich anderen, verbundenen Gesellschaft ersetzen den eigenen Nachteil nicht. [\[BGH243\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung für den fiktiven Fall ist deshalb eine klare Trennung der Unterlagen. Die Projektkalkulation beschreibt, was der Neubau voraussichtlich kostet und erbringen soll. Die Bestandsbetrachtung beschreibt das weitere Halten des vorhandenen Hauses mit nachvollziehbaren Annahmen. Die rechtliche Prüfung beurteilt anschließend, ob und welche der belegten Unterschiede die gesetzliche Voraussetzung tragen könnten.

Die Eigentümerin behandelt eine unverbindliche Schätzung nicht als feststehenden Verlust. Behauptete Erhaltungsaufwendungen bekommen eine konkrete Grundlage; erwartete künftige Einnahmen bleiben als Annahmen bezeichnet. Es wird nicht durch einen günstiger gewählten Zeitraum oder weggelassene Kosten künstlich ein bestimmtes Ergebnis erzeugt.

Diese Aufbereitung entscheidet die Rechtsfrage nicht. Sie verhindert, dass ein allgemeines rentabler nur durch häufige Wiederholung zu einem vermeintlichen Nachweis wird.

Die Erklärung erst nach einer vollständigen Bewertung vorbereiten

§ 573 Absatz 3 verlangt die Angabe der Gründe im Kündigungsschreiben; weitere Gründe werden nur bei nachträglicher Entstehung berücksichtigt. [\[B573\]](#) Ein späterer Versuch, eine ungenaue Ausgangsbegründung mit ganz anderen Umständen zu ersetzen, ist daher keine verlässliche Planung.

Die Eigentümerin lässt den vollständigen Sachverhalt vor jeder Erklärung beurteilen. Dazu gehören auch die weiteren Voraussetzungen, mögliche Einwendungen und der konkrete Ablauf. Dieses Ergebnis kann gegen eine Kündigung auf dem vorhandenen Stand sprechen.

Der entscheidende Arbeitsschritt ist die begründete Verbindung zwischen tatsächlich verfolgtem Projekt, bestehendem Mietverhältnis und belegter eigener wirtschaftlicher Lage. Erst dann lässt sich über einen passenden weiteren Weg entscheiden. Die attraktivere Zeichnung des Neubaus allein liefert diese Verbindung nicht.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Geplantes Vorhaben

Was soll konkret entstehen? Aktueller Planstand, Fläche und Datum des Entwurfs.

02 / Offene Bedingungen

Welche Entscheidungen, Genehmigungen oder Finanzierungszusagen fehlen noch?

03 / Betroffene Mietverhältnisse

Welche vermieteten Räume und weiteren Verträge sind vom Vorhaben betroffen?

04 / Projektkalkulation

Voraussichtliche Kosten und Erträge des Neubaus mit Quelle und Stand der Annahmen.

05 / Bestandsbetrachtung

Was kostet und bringt das Weiterhalten des Hauses? Belegte Aufwendungen und Annahmen getrennt.

06 / Eigentumsverhältnisse

Wem gehört das Grundstück genau? Name der Eigentümerseite laut Grundbuch.

07 / Rechtliche Begleitung

Wer bewertet den vollständigen Sachverhalt vor jeder Erklärung? Name, Kontakt, Übergabedatum.

08 / Ergebnis der Prüfung

Was hat die Prüfung ergeben, und welcher weitere Weg wurde gewählt?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[B573] BGB § 573 – Ordentliche Kündigung des Vermieters

. Abruf am 17.10.2026.

[BGH243] BGH, Urteil vom 27. September 2017 – VIII ZR 243/16

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0082-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.