



MietR: Anbietspflicht einer Ersatzwohnung

Der Bundesgerichtshof [vgl. Beschluss vom 19. Juli 2017 zu Az: VIII ZR 284/16] hatte zu entscheiden, ob bei einer Kündigung des Vermieters eine Anbietspflicht einer Ersatzwohnung besteht.

Sachverhalt: Die beiden Mieter hatten im Jahr 2000 eine ca. 170 m² großen 6-Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Frankfurt am Main angemietet. In der Wohnung lebte zugleich deren erwachsene Tochter. Eine Tochter der Vermieterin bewohnte zusammen mit ihrem Ehemann eine knapp 100 m² große 4-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss des Hauses. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Diesen stützte sie darauf, dass ihre im 4. Obergeschoss lebende Tochter die Wohnung der Beklagten aus näher bezeichneten gesundheitlichen Gründen benötige.

Die auf diese Kündigung wegen Eigenbedarfs gem. § 573 II Ziff 2 BGB* gestützte Räumungsklage ist von Amts- und Landgericht abgewiesen worden. Das Landgericht hatte die Klageabweisung wohl darauf gestützt, dass die Vermieterin den Mietern nicht die Wohnung der Tochter im gleichen Haus, zu deren Gunsten die Eigenbedarfskündigung ausgesprochen worden war, angeboten hatte. Dieses stellte nach Auffassung des Landgerichts einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar.

Gründe: Der BGH hatte letztendlich zwei Fragen zu klären, nämlich

- ① ob eine Anbietspflicht überhaupt besteht und
- ② wenn ja, ob ein Verstoß gegen die Anbietspflicht die Abweisung der Räumungsklage rechtfertigt.

zu ①: Im Falle der Kündigung des Vermieters besteht die Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter eine Ersatzwohnung anzubieten nur dann, wenn die Ersatzwohnung in der gleichen Wohnanlage gelegen ist, also eine räumliche Nähe zur gekündigten Wohnung aufweist und dem Vermieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist die freie Ersatzwohnung auch zur Verfügung steht.

Der Vermieter ist aufgrund des Gebotes der Rücksichtnahme aber nicht gehalten, die eigene, bisher von ihm selbst bewohnte Wohnung dem Mieter anzubieten, da diese Wohnung denotwendig erst frei wird, wenn der Vermieter nach dem Auszug des Mieters in die gekündigte Wohnung eingezogen ist. Der Vermieter muss sich nicht auf einen „fliegenden Wohnungswechsel“ mit dem Mieter einlassen.



zu ②: In einer vorangegangenen Entscheidung hat sich der BGH zu den Rechtsfolgen eines Verstoßes geäußert [BGH, Urt. v. 14.12.2016 - VIII ZR 232/15]. Danach hat ein Verstoß gegen die Anbietspflicht nicht (so aber früher) zur Folge, dass die berechtigt ausgesprochene Eigenbedarfskündigung nachträglich rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam wird. Rechtsfolge des Verstoßes ist lediglich noch ein Anspruch auf Schadensersatz in Geld hinsichtlich der zusätzlichen Kosten, die dem Mieter bei Beachtung der Anbietspflicht nicht entstanden wären.

Fazit: Die Frage leer stehenden Alternativwohnraums ist für die Wirksamkeit der vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung irrelevant. Für das Kündigungsrecht gibt es daher keine Anbietspflicht des Vermieters. Er muss dem Mieter keine leer stehende Ersatzwohnung anbieten.

Ein Verstoß gegen die Anbietspflicht kann Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter auslösen. Dann kann der Mieter beziffern, welche Kosten er zusätzlich zu den sowieso auch bei einem Umzug im Haus angefallenen Kosten hat aufwenden müssen. Dies können Maklerkosten, Kosten für den Umzug, ggf. Zusatzkosten für sonst nicht erforderliche neue Möblierungen oder auch Fahrtkosten zur Arbeit u.s.w. sein.

*

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. ...

2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder

3. ...

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.