



Nr.11 vom 15.03.2017



Die Expertenrunde

zum Thema:

Anbietpflicht bei Eigenbedarf

Herr Frank R. aus München möchte wissen: Da meine Tochter zu Hause ausziehen wollte, habe ich eine meiner Wohnungen wegen Eigenbedarfs gekündigt. Zeitgleich wird nun aber eine andere, wesentlich kleinere Wohnung im gleichen Anwesen frei. Müsste sich meine Tochter mit der kleineren Wohnung zufrieden geben oder bin ich zumindest verpflichtet, die kleinere Wohnung dem gekündigten Mieter anzubieten?



RA Dr. Benjamin Merkel
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Der Vermieter ist dann zur Inanspruchnahme einer Alternativwohnung im gleichen Anwesen verpflichtet, wenn diese frei steht bzw. während der Kündigungsfrist frei wird und die Wohnung den Wohnbedürfnissen des Begünstigten ebenso entspricht (zuletzt BGH mit Beschluss vom 23.08.2016, VIII ZR 178/15). Wenn sie allerdings vernünftige und nachvollziehbare Gründe anführen, warum ihre Tochter eine größere Wohnung benötigt, können Sie trotz freier werdender Alternativwohnung ihrem Mieter kündigen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) müssen sie aber als Vermieter dann dem gekündigten Mieter die freie Alternativwohnung anbieten. Dies gilt zumindest für den Fall, dass sich die betreffende Wohnung im selben Haus oder derselben Wohnanlage befindet, der Vermieter sie wieder vermieten will und die Wohnung spätestens bis zum Ende des Mietverhältnisses frei wird. Nicht von Bedeutung ist es hingegen, ob die Wohnung für den Mieter objektiv (z.B. zu klein) geeignet ist. Die Entscheidung, ob der leer stehende bzw. frei werdende Wohnraum für die Wohnbedürfnisse des Mieters geeignet ist, obliegt ausschließlich dem gekündigten Mieter. Sie müssen daher ihrem Mieter die frei werdende Wohnung grundsätzlich zu markgerechten Konditionen anbieten. Eine Anbietpflicht bestünde nur dann nicht, wenn besondere Umstände die Neubegründung eines Mietverhältnisses mit dem Mieter als unzumutbar (z.B. vertragswidriges Verhalten) erscheinen lassen.

Bei einem Verstoß gegen diese Anbietpflicht hatte der BGH bislang eine Kündigung wegen unzulässiger Rechtsausübung (§ 242 BGB) als unwirksam eingestuft. Diese Rechtsprechung hat der BGH nun mit Urteil vom 14.12.2016 (VIII ZR 232/15) aufgegeben und entschieden, dass ein Verstoß gegen die Anbietpflicht die Wirksamkeit der Kündigung nicht tangiert. Allerdings stellt dies nach Auffassung des BGH eine Pflichtverletzung i.S.v. § 280 Abs.1 BGB dar und kann daher zu nicht unerheblichen Schadensersatzansprüchen des Mieters (z.B. Makler- und Umzugskosten) führen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366

www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de

