

Zum Thema:

Eigenbedarfskündigung – Anbietspflicht

Frage: Frau Hilde K. aus Aschheim möchte wissen: Ich bin Eigentümerin eines Mehrparteienhauses, in dem meine Tochter mit ihrem Verlobten im 1. OG eine kleine 2-Zimmerwohnung bewohnt. Da die beiden jetzt Nachwuchs erwarten, benötigen sie eine größere Wohnung. Ich möchte daher die vermietete 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoß wegen Eigenbedarfs kündigen. Bin ich verpflichtet, die dann freiwerdende 2-Zimmerwohnung den gekündigten Mietern als Ersatzwohnung anzubieten?



**RA Dr. Benjamin
Merkel**

Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) hat der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter dem Mieter eine andere, ihm zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung während der Kündigungsfrist zur Anmietung anzubieten, sofern sich die Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet (BGH, Urteil v. 09.07.2003, VIII ZR 276/02). An die Vergleichbarkeit der Wohnungen dürfen dabei keine zu hohen Maßstäbe angelegt werden. Eine Vergleichbarkeit darf nur nicht von vornherein ausgeschlossen sein, weil beispielsweise die Wohnungsgrößen zu stark voneinander abweichen (BGH, Urteil v. 13.10.2010, VIII 78/10). Im Zweifel obliegt es aber der Beurteilung des Mieters, ob die Alternativwohnung für ihn geeignet ist.

Nach früherer Rechtsprechung des BGH wurde eine Kündigung bei Verletzung der Anbietspflicht wegen unzulässiger Rechtsausübung als unwirksam angesehen. Diese Rechtsprechung hat der BGH inzwischen aufgegeben und entschieden, dass ein solcher Verstoß die Wirksamkeit der Kündigung nicht tangiert, sondern lediglich Schadensersatzansprüche des Mieters nach sich ziehen kann, z.B. Umzugskosten, höhere Miete etc. (BGH, Urteil v. 14.12.2016, VIII ZR 232/15). Eine Ausnahme von dieser Anbietspflicht hat der BGH ferner hinsichtlich der vom Vermieter bzw. der Bedarfsperson selbst bewohnten Wohnung angenommen. Denn diese Wohnung wird denotwendig erst nach dem Auszug des Mieters frei. Der Vermieter müsse sich nicht auf einen „fliegenden Wohnungswechsel“ einlassen. Diese Ansicht beruht auf einer einseitigen an den Interessen des Mieters ausgerichteten, den Charakter von Rücksichtnahmepflichten jedoch grundlegend verkennenden Bewertung (BGH, Urteil v. 19.07.2017, VIII ZR 284/16). Im vorliegenden Fall ist somit Frau K. nicht verpflichtet, die freiwerdende Wohnung dem Mieter als Ersatzwohnung anzubieten.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und 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 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

