

Eigenbedarfskündigung - Die Anbietspflicht des Vermieters und ihre Reichweite sowie die Folgen ihrer Verletzung. Ein Beitrag von Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Brederick, Berlin und Essen.

Wenn der Vermieter wegen Eigenbedarf kündigen will, muss er dem Mieter freie Wohnungen aus seinem Bestand anbieten. Die Anbietspflicht des Vermieters (gelegentlich auch Anbietspflicht genannt) resultiert aus seiner Treuepflicht gemäß §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB, die aus dem Verlust der Wohnung für den Mieter resultierenden negativen Folgen, soweit es ihm möglich ist, zu mildern. Verletzt der Vermieter eine tatsächlich bestehende Anbietspflicht, für dies regelmäßig dazu, dass das auf die Eigenbedarfskündigung gestützte Räumungsbegehren rechtsmissbräuchlich wird. Unter welchen Umständen konkret einer an die Pflicht besteht und welche Wohnungen aus dem Bestand des Vermieters wie lange angeboten werden müssen, ist Gegenstand diverser Rechtstreitigkeiten gewesen. Ich fasse den Stand nachfolgend zusammen. Bitte beachten Sie, dass es mir nicht um eine vollständige Darstellung sämtlicher möglicher Probleme geht, sondern um eine, speziell auf die Probleme die aus meiner Sicht in der Praxis immer wieder auftauchen, reduzierte Zusammenfassung. Meiner Erfahrung nach nehmen die Instanzgerichte zu Gunsten der Vermieter die Anbietspflicht nicht ausreichend ernst. Trotzdem kann darüber ein Räumungsprozess jederzeit kippen. Für Mieter bietet eine Verletzung der Anbietspflicht einer der wenigen durchgreifenden Möglichkeiten, sich gegen eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erfolgreich zu wehren oder entsprechende Schadenersatzansprüche durchzusetzen.

Dabei sind im Wesentlichen folgende Themenkomplexe zu unterscheiden:

1. Gesetzliche Grundlagen der Anbietspflicht
2. Folgen einer Verletzung der Anbietspflicht
3. Reichweite der Anbietspflicht
 - a. Reichweite in räumlicher Hinsicht (Entfernung von der bisherigen Wohnung)
 - b. Reichweite mit Blick auf die Vergleichbarkeit der Wohnung mit der bisherigen Wohnung (Größe, Beschaffenheit, Mietzins)
 - c. Anbietspflicht auch für freiwerdende Wohnungen
 - d. Anbietspflicht auch für Wohnungen, die der Vermieter nicht mehr vermieten will?
4. Dauer der Anbietspflicht
 - a. Beginn der Anbietspflicht
 - b. Ende der Anbietspflicht
5. Ausnahmen von einer grundsätzlich bestehenden Anbietspflicht
 - a. Ausnahmen wegen Vertragsverstößen des Mieters die den Vermieter zur fristlosen oder ordentlichen Kündigung des Mietverhältnis berechtigen würden
 - b. Ausnahmen wegen Vertragsverstößen des Mieters die den Vermieter nicht zur fristlosen oder ordentlichen Kündigung des Mietverhältnis berechtigen würden

6. Wegfall der Anbietspflicht wegen Ablehnung eines Angebots durch den Mieter
7. Notwendige Konditionen der Anbietspflicht
8. Folgen einer Verletzung der Anbietspflicht nach dem Verfahrensstand dargestellt
9. Fazit für Vermieter
10. Fazit für Mieter

Nachfolgend dazu genauer unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung:

1. Gesetzliche Grundlagen der Anbietspflicht

Die Gerichte stützen die Anbietspflicht auf § 241 BGB.

§ 241 BGB

(1) ...

(2) Das Schuldverhältnis kann nach seinem Inhalt jeden Teil zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils verpflichten.

2. Folgen der Verletzung der Anbietspflicht

Kommt der Vermieter seiner Anbietspflicht nicht nach, so ist die Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam (BGH, Urteil vom 09. Juli 2003 – VIII ZR 276/02 –, juris, BGH, Urteil vom 13. Oktober 2010 – VIII ZR 78/10 –, juris). Je nachdem in welchem Verfahrensstadium die Anbietspflicht verletzt wird, können daraus unterschiedliche Folgen resultieren. Diese stelle ich unten unter 9. näher dar.

3. Reichweite der Anbietspflicht

Die Frage der Reichweite der Anbietspflicht ist unter zwei Aspekten relevant. Zum einen ist die Frage, ob der Vermieter in räumlicher Sicht jede in seinem Bestand befindliche freie Wohnung anbieten muss oder nur Wohnungen zum Beispiel im Haus, im Stadtbezirk oder in der Stadt? Zum anderen ist die Frage relevant unter dem Gesichtspunkt inwieweit Wohnungen angeboten werden müssen, die entweder viel teurer, viel größer, viel kleiner usw. als die bisherige Mietwohnung sind.

a. Reichweite in räumlicher Hinsicht (Entfernung von der bisherigen Wohnung)

Teilweise wird die Anbietspflicht nur auf Wohnungen im selben Haus beschränkt. Das ist zu eng.

Amtsgericht Tiergarten: *Die Anbietspflicht des Vermieters erstreckt sich nur auf vergleichbare Wohnungen in dem Haus, in dem sich die von der Eigenbedarfskündigung betroffene Wohnung*

befindet, nicht auf andere Wohnungen aus dem Bestand des Vermieters (AG Tiergarten, Urteil vom 13. Januar 2011 – 8 C 66/10 –, juris).

Der Bundesgerichtshof beschränkt die Anbietspflicht auf Wohnungen im selben Haus oder derselben Wohnanlage.

Bundesgerichtshof: *Die Anbietspflicht beschränkt sich auf eine im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindliche Wohnung. Die Anbietspflicht dient dem Ziel, dem Mieter zu ermöglichen, eine Wohnung in seiner vertrauten häuslichen Umgebung zu beziehen. Dagegen besteht ihr Zweck nicht darin, dem Mieter nach einer berechtigten Kündigung die ihn belastende Wohnungssuche abzunehmen (BGH, Urteil vom 09. Juli 2003 – VIII ZR 276/02 –, juris).*

Teilweise wird die Anbietspflicht aber auch weiter gefasst, so auf den gesamten Stadtbezirk.

Der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin: *Die Pflicht des Vermieters eine Ersatzwohnung anzubieten, ist auf eine in der näheren Umgebung gelegene Wohnung begrenzt. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter eine in einem anderen Stadtbezirk liegende freie Wohnung aus seinem Bestand anzubieten (Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, Beschluss vom 24. August 2000 – 107 A/99, 107/99 –, juris).*

Landgericht Berlin: *Eine Pflicht des wegen Eigenbedarfs kündigenden Vermieters, dem Mieter eine (freie oder freiwerdende) Ersatzwohnung aus seinem eigenen Wohnungsbestand anzubieten, besteht grundsätzlich nur dann, wenn die Ersatzwohnung in räumlicher Nähe zu der gekündigten Wohnung (gleicher Stadtbezirk) liegt (LG Berlin, Urteil vom 21. September 1999 – 64 S 113/99 –, juris).*

Noch weiter gehen einige Instanzgerichte, wenn sie die Anbietspflicht auf die nähere Umgebung der Wohnung ausdehnen.

Das Amtsgericht Köln für eine Verwertungskündigung: *Will eine Genossenschaft das Mietobjekt abreißen, muss sie im Hinblick auf die genossenschaftliche Mitgliedschaft im Rahmen der bestehenden Rücksichtnahmepflicht dem Mieter innerhalb der Kündigungsfrist freiwerdende Wohnungen auch dann anbieten, wenn sie sich nicht in der selben Wohnanlage, sondern in der näheren Umgebung befinden. (AG Köln, Urteil vom 22. März 2013 – 208 C 465/12 –, juris).*

b. Reichweite mit Blick auf die Vergleichbarkeit der Wohnung mit der bisherigen Wohnung (Größe, Beschaffenheit, Mietzins)

Der Vermieter muss grundsätzlich auch Wohnungen anbieten, die hinsichtlich ihrer Größe, Beschaffenheit usw. von der bisher vom Mieter genutzten Wohnung, für die Eigenbedarf geltend gemacht wird, abweichen. Ein Standardfall: Der Vermieter kündigt wegen Eigenbedarf, weil ihm die bisher genutzte und in seinem eigenen Bestand befindliche Wohnung zu klein geworden ist. Insbesondere die Wohnung viel kleiner ist, als die vom Mieter genutzte Wohnung, für die Eigenbedarf geltend gemacht wird, stellt sich die Frage, ob der Vermieter die freiwerdende zu kleine Wohnung dem Mieter anbieten muss. Diese Frage hat

das Bundesverfassungsgericht beantwortet und dieses geht von einer sehr weiten an die Pflicht aus.

Bundesverfassungsgericht: Die Tragweite von Art. 2 Abs. 1 Grundgesetz ist verkannt, wenn im Rahmen einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sich das vom Gericht bei der Beurteilung der von ihm für möglich gehaltenen Anbietspflicht des Vermieters ausschließlich an abstrakten Vorstellungen darüber orientiert, wieviel Platz der Mieter zu einem familiengerechten Wohnen benötigt. Das Recht des Wohnungssuchenden auf freie Entfaltung der Persönlichkeit erlaubt es, seinen Wohnbedarf zu bestimmen, also auch einzuschränken (hier: Nutzung einer 56 qm großen Zweizimmerwohnung mit Korridor, Bad mit Toilette und Kellerraum durch einen Erwachsenen und drei Kleinkinder). Wegen des Vorbehalts von GG Art 2 Abs 1 Halbs 2 sind die Gerichte allerdings nicht daran gehindert zu prüfen, ob eine dem Vermieter nicht mehr zumutbare Überbelegung vorliegt, und die gegebenen Wohnmöglichkeiten an bau- oder polizeirechtlichen Vorschriften zu messen (BVerfG, Beschluss vom 28. Januar 1992 – 1 BvR 1054/91 –, BVerfGE 85, 214-219).

Fazit: Bis zur Grenze der baurechtlich unzulässigen Überbelegung muss der Vermieter auch deutlich kleinere Wohnungen dem Mieter anbieten. Vermieter, die eine Verletzung der Anbietspflicht vermeiden wollen, sollten vor diesem Hintergrund vorsorglich auch deutlich kleinere Wohnungen dem Mieter anbieten. Es ist Sache des Mieters, zu entscheiden, ob er es vorzieht in eine deutlich kleinere Wohnung zu ziehen oder ob er sich dann lieber etwas auf dem Wohnungsmarkt sucht. Gerade wenn es aufgrund der allgemeinen Wohnungsknappheit für den Mieter schwierig wird in der Umgebung eine bezahlbare Wohnung zu finden, kann es ein berechtigtes Interesse sein, dann zumindest weiterhin eine kleinere Wohnung nutzen zu können.

c. Anbietspflicht auch für freiwerdenden Wohnungen

Umstritten ist auch die Frage, ob der Mieter Wohnungen, die erst durch den die Umsetzung des Eigenbedarfs frei werden, anbieten muss. Ob er zum Beispiel die Wohnung anbieten muss, die ihm zu klein ist und die aufgrund seines Eigenbedarfswunsches nach Einzug in die vom Mieter derzeit bewohnte Wohnung frei werden würde.

Rechtsentscheid Oberlandesgericht Karlsruhe: Die Anbietspflicht bezieht sich auch auf die zum Tausch zur Verfügung stehende und von dem Vermieter noch bewohnte eigene Wohnung des Vermieters (RE OLG Karlsruhe vom 27. Januar 1993 - 3 REMiet 2/92).

d. Anbietspflicht auch für Wohnungen, die der Vermieter nicht mehr vermieten will?

Grundsätzlich besteht keine Anbietspflicht für Wohnungen, die der Vermieter dauerhaft nicht mehr vermieten will.

Bundesverfassungsgericht: Im Rahmen einer Kündigung wegen Eigenbedarfs steht allein dem Vermieter die Disposition zu, welche Wohnungen aus seinem weiteren Immobilienbestand er dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stellt. In diese Dispositionsfreiheit greifen die Fachgerichte in einer gegen GG Art 14 Abs 1 S 1 verstoßenden Weise ein, wenn sie eine Anbietspflicht auch für solche Wohnungen entwickeln, die der Vermieter gerade nicht

anderweitig vermieten, sondern selbst (hier: Übergangswohnung für Ehefrau) nutzen will (BVerfG, Kammerbeschluss vom 23. November 1993 – 1 BvR 904/93 –, juris).

Verfassungsgerichtshof Berlin: *Denn der Entschluss eine Immobilie zukünftig gewerblich zu nutzen, ist nicht als rechtsmissbräuchlich anzusehen. Jedenfalls dann nicht, wenn der Vermieter eine freie Wohnung im selben Haus nicht (mehr) anbietet, die nicht weiterhin vermietet werden soll (Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, Beschluss vom 13. Dezember 2005 – 199/03 –, juris).*

Problematisch sind in diesem Zusammenhang die Fälle, in denen der Vermieter die Wohnung nur vorübergehend nicht mehr am Markt zur Vermietung anbieten will, bzw. schon in der Vergangenheit nicht mehr angeboten hat.

OLG Düsseldorf: *Der Vermieter ist bei einer Wohnraumkündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich verpflichtet, dem Mieter eine im selben Haus bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung zur Anmietung anzubieten. Anderenfalls ist die Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam. Die Anbieterpflicht erstreckt sich aber nicht auf eine Wohnung, die seit 5 Jahren zum Zwecke der Erzielung einer höheren Miete möbliert vermietet worden ist (OLG Düsseldorf, Urteil vom 02. April 2009 – I-10 U 149/08, 10 U 149/08 –, juris)*

Wenn der Vermieter behauptet, die Alternativwohnung für einige Monate nicht vermieten zu wollen, kann er damit jedenfalls nicht die Verpflichtung zur Anmietung umgehen.

Amtsgericht Gießen: *Die Pflicht zum Anbieten der Alternativwohnung kann nicht dadurch umgangen werden, dass der Vermieter für ein bis zwei Monate keine Vermietungsabsicht haben will (AG Gießen, Urteil vom 28. April 2011 – 48 C 180/10 –, juris).*

Umgekehrt darf der Vermieter auch nicht über die Anbieterpflicht gezwungen werden, eine Wohnung, die er glaubhaft nicht vermieten will, zu vermieten. Hier handelte sich aber häufig um Fragen der Glaubwürdigkeit, bzw. Plausibilität. Je konstruierter die Behauptungen des Vermieters erscheinen, umso intensiver wird er sie erklären müssen. Das Problem wird von der Rechtsprechung über eine gesteigerte Darlegungslast des Vermieters geklärt werden müssen.

AG Köln: *Der Vermieter hat während der Kündigungsfrist renoviert und die Wohnung dann einen Monat leer stehen lassen, und danach neu vermietet. Hier hätte er anbieten müssen: Im vorliegenden Fall ist der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter nun auf die Idee gekommen, die freiwerdende Wohnung dadurch faktisch dem Wohnungsmarkt zu entziehen, dass er sie in Eigenregie kernsanierte. Er meinte nun, er müsse die Wohnung nicht anbieten und nahm sich für die Sanierung so lange Zeit, bis die Kündigungsfrist abgelaufen war. Einen Monat nach Ablauf der Kündigungsfrist vermietete er die Alternativwohnung weiter (AG Köln, Urteil vom 08. Februar 2013 – 205 C 3/12 –, juris) Die Berufung wurde vom Landgericht Köln zurückgewiesen.*

Fazit insoweit: Wenn der ehrliche Wunsch besteht, die Wohnung dauerhaft nicht zu vermieten oder jedenfalls nur möbliert für eine gewisse Zeit und dies auch zu Umsetzung gelangt, besteht für die jeweilige Wohnung keine Anbieterpflicht. Je abenteuerlicher/konstruierter das Vorhaben

des Vermieters erscheint, umso eher muss er damit rechnen, dass das Gericht eine Anbietspflicht annimmt.

4. Dauer der Anbietspflicht

Wann beginnt und wann endet die Anbietspflicht? Muss die Wohnung bereits bei Ausspruch der Kündigung frei sein? Sind auch nach Ausspruch der Eigenbedarfskündigung freiwerdende Wohnungen anzubieten? Sind auch Wohnungen die erst nach Auszug der Mieter freiwerden anzubieten?

a. Beginn der Anbietspflicht

Einigkeit besteht darüber, dass die Pflicht eine Ersatzwohnung anzubieten jedenfalls mit Ausspruch der Eigenbedarfskündigung beginnt. Die Pflicht kann jedoch auch schon vorher beginnen, wenn nämlich dem Vermieter den Eigenbedarf bereits bekannt ist.

Amtsgericht Mannheim: *Die Anbietspflicht beginnt bereits vor dem Ausspruch der Kündigung, wenn dem Vermieter der Eigenbedarf bekannt war (AG Mannheim, Urteil vom 17. Dezember 2007 – 9 C 560/07 –, juris)*

b. Ende der Anbietspflicht

Die Anbietspflicht besteht jedenfalls noch für Wohnungen die nach Ausspruch der Eigenbedarfskündigung frei werden.

Landgericht Berlin: *Wird nach Ausspruch der Eigenbedarfskündigung eine andere Wohnung des Vermieters frei, die den Bedürfnissen des Mieters entsprechen kann, so trifft den Vermieter eine Anbietspflicht (LG Berlin, Urteil vom 01. September 2000 – 65 S 558/99 –, juris).*

Landgericht Osnabrück: *Wird nach Ausspruch der Eigenbedarfskündigung und vor Ablauf der Kündigungsfrist eine andere, für den Eigenbedarf des Vermieters ungeeignete Wohnung in dem Haus frei, so muß diese dem betroffenen Mieter angeboten werden. Bei Verletzung der Anbietspflicht ist das auf Eigenbedarf gestützte Räumungsverlangen rechtsmißbräuchlich. (LG Osnabrück, Urteil vom 05. März 1997 – 1 S 220/96 –, juris). Diese Entscheidung wurde durch den Bundesgerichtshof nachgehend bestätigt (BGH 8. Zivilsenat, 9. Juli 2003, Az: VIII ZR 276/02 - juris).*

Die Anbietspflicht besteht für alle Wohnungen, die bis zum Ende der Kündigungsfrist frei werden, nicht aber für Wohnungen die in diesem Zeitraum zwar gekündigt aber erst nach Ablauf der Kündigungsfrist frei werden.

Bundesgerichtshof: *Eine Wohnung, die zwar vor Ablauf der Kündigungsfrist für die wegen Eigenbedarfs gekündigte Wohnung gekündigt worden ist, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt frei werden soll, wird von dieser Anbietspflicht nicht erfasst (BGH, Urteil vom 04. Juni 2008 – VIII ZR 292/07 –, juris).*

Besonderheit der Räumungsrechtsstreit: Im laufenden Rechtsstreit freiwerdende Alternativwohnung muss dem Mieter noch angeboten werden.

Landgericht Frankfurt: Wird nach einer Wohnraumkündigung wegen Eigenbedarfs ein Räumungsrechtsstreit geführt, so ist eine im laufenden Rechtsstreit freiwerdende Alternativwohnung dem gekündigten Mieter noch bis zum rechtskräftigen Verfahrensabschluss anzubieten (LG Frankfurt, Urteil vom 01. Oktober 2002 – 2/11 S 381/01, 2-11 S 381/01 –, juris).

Ist das Mietverhältnis beendet, besteht auch keine Anbietspflicht mehr für danach freiwerdende Wohnungen.

Landgericht Berlin: Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter nicht mehr verpflichtet, dem Mieter eine später in dem Haus frei gewordene Wohnung zum Bezug anzubieten (LG Berlin, Beschluss vom 04. November 2010 – 67 S 33/10 –, juris).

5. Ausnahmen von einer grundsätzlich bestehenden Anbietspflicht

Es gibt Fälle, in denen die Gerichte eine Ausnahme von der grundsätzlich bestehenden Anbietspflicht des Vermieters bei einer Eigenbedarfskündigung annehmen. Da sich die Anbietspflicht auf das aus § 241 Abs. 2 BGB resultierende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Vertragsverhältnis stützt, kann dies entfallen, wenn die andere Vertragspartei (der Mieter) seinerseits gegen dieses Gebot verstoßen hat. Das nimmt die Rechtsprechung zum Beispiel an, wenn der Mieter seinerseits Anlass für eine ordentliche oder außerordentliche des Vermieters wegen Vertragsverstößen gesetzt hat. Das ist nur konsequent. Die Vertragsparteien sich selbst vertragswidrig verhält, kann sich nicht auf die Treuepflichten der anderen Vertragspartei berufen. Nachfolgend schildere ich die von der Rechtsprechung hierzu entschieden. Mein Eindruck ist, dass man hier bereits früher ansetzen müsste, also schon bei Vertragsverstößen die möglicherweise noch gar nicht geeignet wären, eine Kündigung (außerordentliche oder ordentliche) zu rechtfertigen.

a. Ausnahmen wegen Vertragsverstößen des Mieters die den Vermieter zur fristlosen oder ordentlichen Kündigung des Mietverhältnis berechtigen würden

Vertragsverstöße des Mieters lassen die Anbietspflicht nur dann entfallen, wenn der Vermieter wegen dieser Verstöße zur außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt wäre. Geringfügige Vertragsverstöße berühren die Anbietspflicht demgegenüber nicht.

Landgericht Mannheim: Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn der Mieter Vertragsverletzungen begangen hat, die den Tatbestand der außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung erfüllen. Durch "Spannungen" unterhalb der Kündigungsschwelle wird die Anbietspflicht nicht berührt (LG Mannheim, Urteil vom 03. April 1996 – 4 S 148/95 –, juris).

b. Ausnahmen wegen Vertragsverstößen des Mieters die den Vermieter nicht zur fristlosen oder ordentlichen Kündigung des Mietverhältnis berechtigen würden

Soweit ich dies überblicken kann, nimmt die Rechtsprechung bei Vertragsverstößen des Mieters unterhalb der Schwelle die zu einer Kündigungsberechtigung führen würde, keinen Wegfall der Anbietspflicht an. Ich habe Zweifel, ob dies so korrekt ist. Der Mieter der seinerseits

Vertragsverstößen begeht, kann sich meiner Ansicht nach nicht auf verletzte Treuepflichten des Vermieters. Natürlich sieht es ganz anders aus, wenn der Verdacht besteht, dass der Vermieter die Eigenbedarfskündigung nur zum Vorwand nimmt, um Streitigkeiten mit dem Mieter auf elegante Weise zu beenden. Dies berührt allerdings die Plausibilität der Eigenbedarfskündigung.

6. Wegfall der Anbietspflicht wegen Ablehnung eines Angebots durch den Mieter

Der Mieter lehnt eine angebotene Wohnung nicht ab, wenn er darauf besteht, dass die Ersatzwohnung zu demselben Qm-Preis vermietet wird; die Anbietspflicht ist keine Option zur Mieterhöhung (AG Mannheim, Urteil vom 17. Dezember 2007 – 9 C 560/07 –, juris).

7. Nachträgliche Heilungsmöglichkeiten einer Verletzung der Anbietspflicht?

Eine einmal verletzte Anbietspflicht wird jedenfalls nicht dadurch geheilt, dass der Vermieter sich später entschließt die freie Wohnung nicht zu vermieten, sondern für einen Angehörigen zu nutzen. Hätte der Vermieter die Wohnung gleich für einen Familienangehörigen vorgesehen, wäre eine Anbietspflicht erst gar nicht entstanden

Landgericht Berlin: Die Wirkung der Verletzung der Anbietspflicht entfällt nicht dadurch, dass der Vermieter nachträglich von seiner Absicht, die eigene Wohnung wieder zu vermieten, Abstand nimmt, um sie nunmehr einem Familienangehörigen zur Verfügung zu stellen (LG Berlin, Urteil vom 19. Dezember 2001 – 61 S 620/00 –, juris).

Immer wieder problematisch ist auch die Frage, wie lange der Vermieter warten muss, bis er eine wegen Verletzung der Anbietspflicht unwirksame Eigenbedarfskündigung wiederholen kann. Problem: Der Vermieter kann die Anbietspflicht bei der Eigenbedarfskündigung einfach dadurch umgehen, dass er so lange wartet, bis er alle für eine Anbietspflicht infrage kommenden Wohnungen aus dem Bestand vermietet hat.

War die Eigenbedarfskündigung wegen Verletzung der Anbietspflicht unwirksam und nimmt der Vermieter deshalb die Räumungsklage zurück, muss er bis zu einer neuen Eigenbedarfskündigung eine angemessene Zeit verstreichen lassen. Eine vorher ausgesprochene Kündigung wegen desselben Eigenbedarfs verstößt gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) (AG Köln, Urteil vom 30. August 2005 – 201 C 160/05 –, juris).

8. Notwendige Konditionen der Anbietspflicht

In der Praxis stellt sich besonders immer eine Frage: Muss der Vermieter in dem Mieter die Wohnung zu den Konditionen (zum Beispiel Höhe des Mietzinses) anbieten, die dem bisherigen (und nun wegen Eigenbedarf zu kündigenden) Mietverhältnis entsprechen.

Sicher ist, dass die Bedingungen, zu denen die Wohnung angeboten wird, insbesondere der Mietzins, angemessen sein müssen. Gleichfalls wird wohl überwiegend davon ausgegangen, dass die Miete höher sein darf, als die bisherige Miete. Jedenfalls soweit die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet, dürften gute Aussichten bestehen, dass ein entsprechendes Angebot vor Gericht auch Bestand hätte.

8. Folgen einer Verletzung der Anbietspflicht nach dem Verfahrensstand dargestellt

Wird eine unter Berücksichtigung der oben gemachten Ausführungen bestehende Anbietspflicht vom Vermieter verletzt, hat dies Konsequenzen, die je nach dem Verfahrensstand und unter Berücksichtigung der Frage, ob die ursprüngliche Wohnung bereits neu vermietet wurde, bzw. die anzubietende Wohnung noch frei oder neu vermietet ist unterschiedliche Folgen, die ich im weiteren darstelle:

Anbietspflicht besteht bereits vor Ausspruch der Kündigung und der spätere Bedarf ist zu diesem Zeitpunkt für den Vermieter bereits vorhersehbar: Die Kündigung ist allein wegen Verletzung der Anbietspflicht von vornherein unwirksam. Der Vermieter verliert den Räumungsprozess. Der Mieter behält die Wohnung.

Anbietspflicht besteht bereits bei Ausspruch der Kündigung: Die Kündigung ist allein wegen Verletzung der Anbietspflicht von vornherein unwirksam. Der Vermieter verliert den Räumungsprozess. Der Mieter behält die Wohnung.

Anbietspflicht entsteht während der Kündigungsfrist: Das Herausgabeverlangen hinsichtlich der wegen Eigenbedarf gekündigten Wohnung kann nicht mehr auf die Eigenbedarfskündigung gestützt werden. Der Vermieter muss dem Mieter und unverzüglich ein Angebot hinsichtlich der Alternativwohnung unterbreiten. Unterlässt er dies gilt folgendes: Der Vermieter verliert den Räumungsprozess. Der Mieter behält die Wohnung.

Anbietspflicht wird verletzt, der Mieter erfährt davon aber erst nach Neuvermietung und Räumung: Der Mieter kann vom Vermieter Schadensersatz verlangen. Ist die Herausgabe der Wohnung nicht mehr möglich, ist Schadensersatz in Geld zu leisten.

10. Fazit für Vermieter

Vermieter müssen die im Zusammenhang mit der Anbietspflicht bestehenden Verpflichtungen genau beachten. Andernfalls riskieren Sie eine Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung und einen Verlust der Räumungsklage, bzw. spätere Schadensersatzansprüche.

11. Fazit für Mieter

Mieter sollten das Verhalten des Vermieters auch unter dem Gesichtspunkt freiwerdender Alternativwohnungen aus dem Bestand genau beobachten. Unabhängig von einer Verletzung der Anbietspflicht ist es bei der Überprüfung der Eigenbedarfskündigung auch unter dem Gesichtspunkt der Plausibilität und der Ernsthaftigkeit des Bedarfs relevant, wenn der Vermieter Wohnungen, die für die Eigennutzung geeignet wären, einfach weitervermietet.

27.10.2014