

Achtung, Anbietspflicht: Bei Nichtbeachtung ist Ihre Kündigung unwirksam!

Kündigen Sie Ihrem Mieter wegen Eigenbedarfs, müssen Sie ihm unter Umständen eine freie Alternativwohnung anbieten, um die Folgen der Kündigung für ihn möglichst abzumildern. Missachten Sie diese Anbietspflicht, führt dies zur Unwirksamkeit Ihrer Kündigung und Ihr Mieter kann Schadenersatz verlangen.

Besondere Vorsicht müssen Sie bei einer Eigenbedarfskündigung walten lassen, wenn Ihnen im Kündigungszeitpunkt eine andere freistehende Wohnung zur Verfügung steht. In einem solchen Fall dürfen Sie nur dann einem anderen Mieter kündigen, wenn Sie Ihren Wohnbedarf in der bereits freien Wohnung nicht angemessen decken können.

BEISPIEL

Sie möchten mit Ihrer Familie eine 5-Zimmer-Wohnung beziehen, um jedem Ihrer Kinder ein eigenes Zimmer zur Verfügung stellen zu können. Eine 4-Zimmer-Wohnung ist in Ihrem Mietobjekt gerade frei. Dennoch dürfen Sie dem Mieter der 5-Zimmer-Wohnung kündigen.

Beachten Sie aber, dass Sie in einem solchen Fall möglicherweise verpflichtet sind, Ihrem Mieter anzubieten, in die freie Alternativwohnung umzuziehen und einen neuen Mietvertrag über diese Wohnung abzuschließen.

Die Anbietspflicht gilt nicht unbegrenzt

Sie brauchen Ihrem Mieter nicht jede freie Wohnung aus Ihrem Bestand anzubieten. Nur bei diesen Wohnungen besteht eine Anbietspflicht:

- eigene Wohnungen in demselben Haus oder in derselben Wohnanlage, also nicht andere Wohnungen in derselben Stadt,
- Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Eigenbedarfs zur Vermietung zur Verfügung stehen, also nicht leerstehende Wohnungen, die Sie beispielsweise erst noch modernisieren wollen,

- Wohnungen, die mit der bisherigen Wohnung des Mieters in etwa vergleichbar sind, also nicht Wohnungen, die für den Wohnbedarf des Mieters offensichtlich ungeeignet sind.

TIPP Im Zweifel besser anbieten

Legen Sie bei der Vergleichbarkeit der gekündigten mit der freien Wohnung einen großzügigen Maßstab an. Es geht hier nicht um Vergleichbarkeit im Sinne einer Mieterhöhung. Auch größere, kleinere, teurere Wohnungen sollten Sie im Zweifel anbieten, solange sie für Ihren Mieter nicht offensichtlich zu teuer oder ungeeignet sind. Lassen Sie den Mieter selbst entscheiden, was für ihn geeignet ist.

Prüfen Sie auch die zeitliche Grenze genau

Entscheidend für die Frage, ob Sie dem wegen Eigenbedarfs gekündigten Mieter eine freie Alternativwohnung anbieten müssen, ist darüber hinaus der Zeitpunkt, wann die Wohnung frei wird.

Nur Wohnungen, die bereits im Kündigungszeitpunkt leer stehen oder die während der Kündigungsfrist frei werden, müssen Sie anbieten. Wird die Wohnung erst frei, wenn die Kündigungsfrist bereits abgelaufen ist, sind Sie zu einem Angebot nicht verpflichtet. Das gilt auch dann, wenn der Mieter sich nach Fristablauf noch vertragswidrig in der Wohnung aufhält. Denn aus diesem vertragswidrigen Verhalten darf er keinen Vorteil ziehen (BGH, Urteil v. 09.11.05, Az. VIII ZR 339/04).

Die Anbietspflicht bleibt jedoch einem aktuellen Urteil des Amtsgerichts Gießen zufolge bestehen, solange der Mieter aufgrund eines vor Ablauf der Kündigungsfrist geschlossenen Räumungsvergleichs berechtigterweise die Wohnung weiter bewohnt (Urteil v. 16.06.14, Az. 48 C 231/13).

Machen Sie ein konkretes und realistisches Angebot

Ihre Anbietspflicht haben Sie nur erfüllt, wenn Sie Ihrem Mieter nachweislich ein konkretes Angebot unterbreiten: Klären Sie ihn über Größe und Ausstattung der Alternativwohnung, den Mietpreis einschließlich der Nebenkosten sowie gegebenenfalls weitere wesentliche Bedingungen der Anmietung auf. Erst dann muss Ihr Mieter sich entscheiden, ob er Ihre frei werdende Alternativwohnung anmieten möchte (BGH, Urteil v. 13.10.10, Az. VIII ZR 78/10).

Ihr Vorteil: Sie brauchen die Wohnung nicht zu denselben Bedingungen anzubieten, zu denen sie zuvor vermietet war. Vielmehr dürfen Sie etwa den Mietpreis anpassen oder die Ausstattung zuvor variieren. Allerdings muss Ihr Angebot zu angemessenen Bedingungen erfolgen. Mit einem Angebot zu überhöhten Preisen genügen Sie Ihrer Anbietspflicht nicht.

Ein Angebot ist nicht treuwidrig, selbst wenn es die ortsübliche Miete überschreitet, solange keine Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) und kein Mietwucher vorliegen (LG Berlin, Hinweisbeschluss v. 07.08.14, Az. 67 S 280/14).

Weisen Sie auf weggefallenen Eigenbedarf hin

Sie haben wegen Eigenbedarfs gekündigt, aber noch vor dem Auszug des Mieters ändert sich die Situation und Ihr Eigenbedarf entfällt? Dann sind Sie verpflichtet, Ihren Mieter auf die geänderten Verhältnisse hinzuweisen und ihm eine Fortsetzung des bisherigen Mietvertrags anzubieten. Entscheidend ist aber auch hier der Zeitpunkt, zu dem sich die Verhältnisse ändern.

Zerschlägt sich Ihr Eigenbedarf erst, nachdem die Kündigungsfrist bereits abgelaufen ist, brauchen Sie Ihrem Mieter die Vertragsfortsetzung nicht mehr anzubieten, denn der Vertrag ist ja bereits beendet.

Vorgetäuschter Eigenbedarf – das kann teuer werden!

Mancher Vermieter, der mit anderen Kündigungsgründen gescheitert ist, versucht schließlich, mit einer Eigenbedarfskündigung den unliebsamen Mieter loszuwerden. Das ist jedoch riskant. Kommt der Mieter nämlich dahinter, dass der Eigenbedarf nur vorgetauscht war, kann er Schadenersatz fordern. Da kommen schnell hohe Summen zusammen.

Eine Kündigung, die mit einem nur vorgetauschten Eigenbedarf begründet wird, ist rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam. Die Folge: Der Mieter kann in der Wohnung bleiben, der Mietvertrag läuft weiter. Ist der Mieter bereits ausgezogen, kann er verlangen, dass der Vermieter ihn wieder einziehen lässt – sofern die Wohnung noch nicht durch einen Nachfolgemmieter belegt ist.

Außerdem kann der Mieter Schadenersatz fordern, unabhängig davon ob er die Räume noch bewohnt, oder bereits ausgezogen ist (BGH, Urteil v. 13.06.12, Az. VIII ZR 356/11). Der Anspruch umfasst unter anderem die Kosten der Wohnungssuche, Umzugskosten sowie die Differenz der neuen zur alten Miete.

Der Verdacht eines vorgetauschten Eigenbedarfs entsteht in der Praxis leicht, wenn der Mieter feststellt, dass die in der Kündigung genannte Person nicht bald nach seinem Auszug die Wohnung bezieht. Erst recht gilt dies, wenn ein fremder Mieter die Räume bezieht. Aber auch folgende Indizien erwecken bei Mietern und Gerichten regelmäßig Zweifel am Selbstnutzungswunsch:

- Der Vermieter ist bereits mit Mieterhöhungsversuchen gescheitert.

- Der Vermieter hat gegenüber Zeugen gesagt, er wolle gar nicht in die Wohnung einziehen.
- Das Mietverhältnis ist bereits durch verschiedene Abmahnungen belastet oder der Kündigung sind beispielsweise Meinungsverschiedenheiten über Betriebskostennachzahlungen oder Mängelbehebungsansprüche unmittelbar vorausgegangen (AG Köln, Urteil v. 18.02.10, Az. 209 C 473/09).
- Die genannte Person weiß gar nicht, dass sie in die Wohnung einziehen soll.
- Der Vermieter hat in kürzerer Zeit mehrere Kündigungen ausgesprochen, aber jeweils unterschiedlich begründet.
- Der Vermieter bietet die Wohnung über einen Makler zum Kauf an.

Muster einer Kündigung wegen Eigenbedarfs

Viktor Vermieter, Vermieterstraße 1, 12345 Vermieterstadt

Vermieterstadt, den 15.02.2015

Mira Mieter
Mieterstraße 1
23456 Mieterstadt

Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB

Sehr geehrte Frau Mieter,

hiermit kündige ich den mit Ihnen geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung Mieterstraße 1, EG, zum 31.05.2015.

Ich möchte die Wohnung meiner Tochter Elfi zur Verfügung stellen, die bisher in Vermieterstadt lebt. Sie hat im Januar 2015 eine Arbeit in Mieterstadt begonnen und möchte deshalb mit ihrer Familie (Ehemann und 2-jähriges Kind) dorthin umziehen.

Zwar wird im Haus Mieterstraße 1 zum 01. Mai eine gleich große Wohnung im 2. OG frei. Die Wohnung im Erdgeschoss ist für meine Tochter aber besser geeignet, da sie mit dem Kinderwagen zugänglich ist und darüber hinaus über einen Garten verfügt, in dem das Kind spielen kann.

Ich biete Ihnen an, in die zum 01. Mai frei werdende Wohnung im 2. OG umzuziehen. Die Wohnung ist – wie Ihre derzeitige Wohnung – 85 m² groß mit identischem Zuschnitt und vergleichbarer Ausstattung. Die Miete dieser Wohnung liegt mit 750 € pro Monat nur geringfügig über der derzeit von Ihnen gezahlten Miete. Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt 180 € pro Monat. Bitte teilen Sie mir binnen 2 Wochen mit, ob Sie an der frei werdenden Wohnung interessiert sind. Falls Ihrerseits kein Interesse besteht, werde ich die Wohnung anderweitig vermieten.

Hinweis: Nach § 574 BGB sind Sie berechtigt, der Kündigung zu widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie oder Ihre Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Der Widerspruch muss schriftlich erfolgen und spätestens 2 Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses bei mir eingegangen sein.

Außerdem widerspreche ich schon hiermit ausdrücklich einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB über den 31.05.2015 hinaus (zulässig, vgl. Urteil des BGH v. 21.04.2010, Az. VIII ZR 184/09).

Mit freundlichen Grüßen
Viktor Vermieter