BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 276/02

Verkündet am:
9. Juli 2003
Potsch,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 242 Cd, § 564 b Abs. 2 Nr. 2 (in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung)

a) Geschwister sind kraft ihres nahen Verwandtschaftsverhältnisses privilegierte Angehörige des Vermieters im Sinne von § 564 b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB a.F. (jetzt: § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

b) Kündigt der Vermieter eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs, so hat er dem Mieter eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage ihm zur Verfügung stehende Wohnung, die vermietet werden soll, zur Anmietung anzubieten. Auf andere Wohnungen erstreckt sich die Anbietpflicht nicht.

c) Kommt der Vermieter seiner Anbietpflicht nicht nach, so ist die Kündigung wegen Rechtsmißbrauchs unwirksam.

BGH, Urteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 276/02 - LG Berlin
AG Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Juni 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Dr. Leimert und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der Zivilkammer 61 des Landgerichts Berlin vom 1. August 2002 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten sind Mieter einer 95 m^2 großen Drei-Zimmer-Wohnung in B. , D. straße, die der Kläger in einem Zwangsversteigerungsverfahren erworben hat. Der Kläger hat den Beklagten mit Schreiben vom 30. November 1999 wegen Eigenbedarfs zum 30. November 2000 gekündigt und nimmt sie auf Räumung der Wohnung in Anspruch. Die Kündigung hat er damit begründet, er benötige die Wohnung für die sechsköpfige Familie seines Bruders. Ergänzend hat er ausgeführt, die Wohnung könne durch einen Mauerdurchbruch auf fünf Zimmer mit insgesamt 122 qm Wohnfläche erweitert werden. Der Bruder des Klägers ist selbst Eigentümer einer Drei-Zimmer-Wohnung in der B. U. straße und zweier Ein-Zimmer-Appartements in B. ;

seiner Ehefrau gehört dort ein Mehrfamilienhaus. Sämtliche Wohnungen sind vermietet. Die Mieter der Drei-Zimmer-Wohnung in der U. straße hat der Bruder des Klägers zum 31. Januar 2002 aus dem Mietvertrag entlassen und mit den bisherigen Untermietern ein Hauptmietverhältnis abgeschlossen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht die gegen das erstinstanzliche Urteil eingelegte Berufung zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Räumungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, es könne dahinstehen, ob der Kläger tatsächlich Eigenbedarf habe. Sein Räumungsbegehren sei jedenfalls deshalb nicht durchsetzbar, weil es rechtsmißbräuchlich sei. Der Kläger hätte nämlich dafür sorgen müssen, daß sein Bruder die ihm gehörende Drei-Zimmer-Wohnung in der U. straße den Beklagten anbiete, anstatt sie zum 31. Januar 2002 an neue Hauptmieter zu vermieten. Nach dem Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe vom 27. Januar 1993 (NJW-RR 1993, 660) obliege es dem wegen Eigenbedarfs berechtigt kündigenden Vermieter, dem gekündigten Mieter eine nach Zugang der Kündigung frei gewordene Wohnung im selben Hausanwesen zur Anmietung anzubieten. Aus den dort genannten zutreffenden Erwägungen sei es erforderlich, daß der Vermieter den gekündigten Mietern auch eine nicht im selben Hausanwesen gelegene Wohnung anbiete. Denn auf diesem Wege könne der Vermieter das in seiner Macht Stehende unternehmen, um die mit

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

dem Verlust der angestammten Wohnung für den Mieter verbundenen Nachteile im Rahmen des Möglichen zu mindern. Die negativen Folgen der Kündigung für den Mieter erschöpften sich nicht darin, daß der Mieter bei einem Umzug sein angestammtes Wohnumfeld verlassen müsse. Ebenso erheblich sei, daß er sich überhaupt auf die häufig zeit- und kostenintensive sowie nervlich belastende Suche nach einer neuen Wohnung begeben müsse.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Zu Recht ist allerdings das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß auch der Bruder des Klägers Familienangehöriger im Sinne von § 564 b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB ist, der im vorliegenden Fall gemäß Art. 11 Mietrechtsreformgesetz in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung anzuwenden ist (vgl. insoweit auch OLG Oldenburg WuM 1993, 386; BayObLG WuM 1984, 14; LG Hamburg, WuM 1991, 38; Staudinger/Sonnenschein, BGB, 13. Aufl., § 564 b Rdnr. 74; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 7. Aufl., § 564 b Rdnr. 45; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 7. Aufl., § 564 b Rdnr. 53; Grapentin in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., IV Rdnr. 67; einschränkend: Soergel/Heintzmann, BGB, 12. Aufl., § 564 b Rdnr. 45). Jedenfalls bei Geschwistern besteht noch ein so enges Verwandtschaftsverhältnis, daß es eines zusätzlichen einschränkenden Tatbestandsmerkmals, wie etwa einer engen sozialen Bindung zum Vermieter, nicht bedarf.

2. Zutreffend ist auch der weitere Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, wonach der wegen Eigenbedarfs berechtigt kündigende Vermieter dem Mieter eine andere ihm zur Verfügung stehende freie Wohnung im selben Haus zur

Anmietung anbieten muß, sofern diese weiterhin vermietet werden soll. Anderenfalls ist die ausgesprochene Kündigung rechtsmißbräuchlich und damit unwirksam. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur anerkannt (OLG Karlsruhe NJW-RR 1993, aaO; LG Osnabrück WuM 1998, 318; LG Berlin GE 1997, 240; LG Mannheim WuM 1996, 475; LG Bochum WuM 1994, 473; LG Hamburg WuM 1992, 192; Emmerich/Sonnenschein, aaO, Rdnr. 59; Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 573 Rdnr. 95; Grapentin in: Bub/Treier, aaO, IV Rdnr. 75; Schmidt-Futterer/Blank, aaO, Rdnr. 112 ff.; Palandt/Weidenkaff, BGB, 61. Aufl., § 573 Rdnr. 24; a.A. Soergel/Heintzmann, aaO, Rdnr. 53). Bei der Kündigung einer Mietwohnung wegen Eigenbedarfs ist zwar grundsätzlich die Entscheidung des Vermieters, wie er eine ihm gehörende Wohnung nutzen will, zu respektieren (vgl. auch BVerfG NJW 1994, 435). Es kann jedoch nicht unberücksichtigt bleiben, daß die Kündigung von Wohnraum in die Lebensführung eines Mieters besonders stark eingreift. Der Vermieter ist deshalb gehalten, diesen Eingriff abzumildern, soweit ihm dies möglich ist. Ausnahmsweise ist eine Kündigung daher dann rechtsmißbräuchlich, wenn dem Vermieter eine andere Wohnung im selben Anwesen zur Vermietung zur Verfügung steht und er diese dem Mieter nicht anbietet, obwohl er sie wieder vermieten will.

3. Die Anbietpflicht des Vermieters erstreckt sich jedoch nicht auf jede andere, ihm zur Verfügung stehende Wohnung. Diese Verpflichtung beschränkt sich vielmehr auf eine im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindliche Wohnung. Die Anbietpflicht 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, wie das Berufungsgericht meint.

Im gegebenen Fall liegen die Voraussetzungen einer Anbietpflicht schon deshalb nicht vor, weil sich die vom Berufungsgericht als Alternativwohnung herangezogene Wohnung des Bruders des Klägers in der U. straße nicht in derselben Wohnanlage wie die gekündigte Wohnung befindet. Deshalb kommt es für die Entscheidung auf die Frage, ob als Ersatzwohnung eine Wohnung in Betracht kommen kann, die nicht dem Vermieter, sondern dem begünstigten Familienangehörigen gehört, nicht mehr an.

4. Das Urteil des Landgerichts ist daher aufzuheben. Da das Berufungsgericht in seiner Entscheidung offengelassen hat, ob der Kläger Eigenbedarf geltend machen kann und die Parteien unter Beweisantritt umfangreich zu dieser Frage vorgetragen haben, ist die Sache noch nicht zur Endentscheidung reif, sondern sie ist zur neuen Verhandlung zurückzuverweisen. Das Berufungsgericht wird sich in diesem Zusammenhang mit den Wohn- und Eigentumsverhältnissen des Bruders des Klägers sowie dessen Ehefrau zu befassen und - unter Berücksichtigung der vorhergegangenen erfolglosen Räumungsbegehren des Klägers - den Zweifeln der Beklagten an der Ernsthaftigkeit seines

Selbstnutzungswunsches nachzugehen haben (BVerfG aaO, vgl. Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 8. Aufl., § 573 Rdnr. 60).

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Beyer

Dr. Leimert Dr. Frellesen