BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 311/02

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

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

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

a) Kündigt der Vermieter eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs, so hat er dem Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage ihm zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehende Wohnung, die vermietet werden soll, zur Anmietung anzubieten.

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

BGH, Urteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 311/02 - LG Frankfurt a.M.
AG Frankfurt a.M.

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 des Landgerichts Frankfurt am Main - 11. Zivilkammer - vom 1. Oktober 2002 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger als Vermieter nimmt die Beklagte auf Räumung von Wohnraum nach einer auf Eigenbedarf gestützten ordentlichen Kündigung in Anspruch.

Die Beklagte bewohnt aufgrund eines Mietvertrages aus dem Jahr 1976 eine im dritten Obergeschoß gelegene Drei-Zimmer-Wohnung mit 65 m^2 Wohnfläche zu einer Miete von 764,48 DM (390,87 €). Der Kläger, der das Eigentum an dem betreffenden Grundstück im Jahr 1993 erworben hat, kündigte mit

Schreiben vom 6. Juni 2000 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs seines Sohnes zum 30. Juli 2001.

Im vierten Obergeschoß (Dachgeschoß) des Hauses, in dem auch die Beklagte wohnt, befindet sich eine weitere Drei-Zimmer-Wohnung, die ebenfalls über 65 qm verfügt. Die Wohnung war zunächst vermietet, wurde jedoch zum 31. Dezember 2001 frei. Sie wurde danach vom Kläger anderweitig weitervermietet, ohne daß er diese Wohnung zuvor der Beklagten zur Anmietung angeboten hatte.

Nach im Jahr 2001 bestandenem Abitur nahm der Sohn des Klägers einen ihm in K. zugewiesenen Studienplatz an. Der Kläger hat vorgetragen, daß der Eigenbedarf nach wie vor bestehe. Sein Sohn wolle alsbald nach F. zurückkehren und habe dort auch weiterhin seinen Lebensmittelpunkt. Er halte sich an den Wochenenden sowie in den Semesterferien und bei jeder sich bietenden Gelegenheit in F. auf.

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

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, es könne dahinstehen, ob ein Räumungsanspruch des Klägers deshalb zu verneinen sei, weil es sich um eine unzulässige Vorratskündigung gehandelt habe oder ein etwaiger Eigenbedarf nachträglich mit der Studienaufnahme des Sohnes des Klägers in K. weggefallen sei. Denn dem geltend gemachten Räumungsanspruch stehe je-

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

denfalls der Einwand des Rechtsmißbrauchs nach § 242 BGB entgegen, weil nach Erlaß des amtsgerichtlichen Urteils in dem fraglichen Haus des Klägers eine Wohnung frei geworden sei, die dieser vor der dann erfolgten Neuvermietung nicht der Beklagten als Alternativwohnung angeboten habe. Es obliege dem wegen Eigenbedarfs kündigenden Vermieter, dem gekündigten Mieter eine freie oder frei werdende Alternativwohnung zu zumutbaren und angemessenen Bedingungen anzubieten; anderenfalls sei das Räumungsverlangen rechtsmißbräuchlich. Der Vermieter sei gehalten, alles zu unternehmen, was in seiner Macht stehe, um die mit dem Verlust der angestammten Wohnung verbundenen Nachteile des Mieters im Rahmen des Möglichen zu mindern und so die sozial unerwünschten Folgen der allein aus seiner Sphäre herrührenden Lösung des Vertrages gering zu halten.

Die Dachgeschoßwohnung sei als vergleichbare Alternativwohnung in Frage gekommen. Der Kläger habe ein Angebot auch nicht mit der Begründung unterlassen dürfen, daß die Beklagte gar nicht in eine Dachgeschoßwohnung habe ziehen wollen und sich die Wohnung von Ausstattung und Preis her nicht leisten könne. Dies zu beurteilen, sei allein Sache des Mieters. Die Anbietpflicht sei nicht deshalb entfallen, weil die Wohnung erst nach Ablauf der Kündigungsfrist frei geworden sei. Eine Anbietpflicht bestehe zumindest bis zur Rechtskraft eines Räumungsurteils.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Entgegen der Auffassung der Revision ist allerdings das Berufungsgericht zu Recht von dem Grundsatz ausgegangen, wonach der wegen Eigenbe-

darfs berechtigt kündigende Vermieter dem Mieter eine andere freie Wohnung im gleichen Haus zur Anmietung anbieten muß, sofern diese weiterhin vermietet werden soll. Anderenfalls ist die Geltendmachung dieses Kündigungsrechts rechtsmißbräuchlich und damit unwirksam. Dies ist in Literatur und Rechtsprechung anerkannt (OLG Karlsruhe NJW-RR 1993, 660, 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.

2. Umstritten und höchstrichterlich noch nicht entschieden ist die Frage, in welchem zeitlichen Rahmen dem Mieter eine freie oder frei werdende Wohnung des Vermieters angeboten werden muß. Hierzu werden verschiedene Auffassungen vertreten.

Nach einer Meinung (so LG Köln WuM 1994, 212, Lammel, aaO Rdnr. 101, Grapentin in: Bub/Treier, aaO IV Rdnr. 74, Staudinger/Sonnenschein, aaO Rdnr. 91) besteht eine solche Anbietpflicht nur bis zum Ende der

Kündigungsfrist. Nach anderer Auffassung soll die Anbietpflicht des Vermieters jedenfalls bis zum rechtskräftigen Abschluß des Räumungsrechtsstreits bestehen (so LG Köln WuM 1984, 248). Schließlich wird angenommen, daß die Anbietpflicht auch über den Zeitpunkt der Rechtskraft des Räumungstitels hinaus bis zur Räumung der Wohnung gegeben sei (so Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., IV Rdnr. 136 und Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rdnr. 114).

Der Senat ist der Auffassung, daß die dem Vermieter obliegende Verpflichtung, dem Mieter eine vorhandene Alternativwohnung anzubieten, grundsätzlich nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist besteht. Anderenfalls würde derjenige Mieter privilegiert, der sich bei wirksamer Kündigung trotz Ablaufs der Kündigungsfrist zu Unrecht nach wie vor in der gekündigten Wohnung aufhält. Er würde ermutigt, einen Rechtsstreit allein in der Hoffnung zu führen, daß im Verlaufe des Verfahrens eine andere Wohnung im selben Haus frei würde. Soweit sich ein Mieter gegen eine Kündigung des Vermieters wehrt, weil er der Auffassung ist, daß tatsächlich Eigenbedarf nicht vorliege, und in diesem Verfahren obsiegt, ist die vom Vermieter ausgesprochene Kündigung ohnehin unwirksam, so daß er in seiner Wohnung verbleiben kann. Auf die Frage des Anbietens einer Alternativwohnung kommt es in diesem Fall nicht an.

Nachvertragliche Treuepflichten des Vermieters gegenüber dem Mieter des Inhalts, daß nach Beendigung des Mietverhältnisses noch die Anbietpflicht bestände, sind nicht anzuerkennen. Wäre für die Anbietpflicht an das Ende eines Räumungsverfahrens anzuknüpfen, würde der Vermieter unangemessen in seinen Eigentumsrechten beschränkt. Zwar ist er - wie ausgeführt - gehalten, aufgrund des bei einer Eigenbedarfskündigung erheblichen Eingriffs in die Lebensführung des Mieters die Folgen der Kündigung abzumildern und dem Mieter deshalb, soweit möglich, eine Alternativwohnung anzubieten. Diese Verpflichtung endet jedoch bei einer berechtigt ausgesprochenen Kündigung we-

gen Eigenbedarfs mit der Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Kündigungsfrist. Bei Annahme einer noch weitergehenden, nach Vertragsende fortgeltenden vertraglichen Anbietpflicht aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben wäre der Vermieter nicht nur während des Laufs der Kündigungsfrist, sondern auch noch während eines unter Umständen langwierigen Rechtsstreits durch mehrere Instanzen gehindert, freie oder frei werdende Wohnungen im gleichen Haus an einen anderen Mieter zu vermieten. Durch all diese Nachteile würde er in seinem durch Art. 14 GG geschützten Eigentumsrecht unverhältnismäßig eingeschränkt.

Da im gegebenen Fall die Alternativwohnung im vierten Obergeschoß erst zum 31. Dezember 2001, also fünf Monate nach Ablauf der Kündigungsfrist, frei wurde, hat der Kläger gegen die ihm obliegende Pflicht, der Beklagten eine Alternativwohnung anzubieten, nicht verstoßen.

III.

Das Urteil des Landgerichts ist demnach aufzuheben. Das Berufungsgericht hat in seiner Entscheidung offengelassen, ob der Kläger Eigenbedarf geltend machen kann; hierzu haben die Parteien unter Beweisantritt umfangreich vorgetragen. Die Sache ist daher noch nicht zur Endentscheidung reif, sondern zur

neuen Verhandlung an das Landgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Beyer

Dr. Leimert Dr. Frellesen