

17. Januar 2017

Kündigung wegen Eigenbedarfs auch wirksam bei Verletzung der Anbieterpflicht

Nach bisheriger Rechtsprechung war eine Eigenbedarfskündigung missbräuchlich und damit unwirksam, wenn der Vermieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage zur Verfügung stehende leere Wohnung dem Mieter nicht als Ersatz anbot.

Von dieser Rechtsprechung ist der Bundesgerichtshof (BGH) nun ausdrücklich abgerückt

Für den Vermieter ist eine Eigenbedarfskündigung oftmals eine Möglichkeit, das Mietverhältnis zu beenden. Vor allem dann, wenn der Mieter sich vertragsgetreu verhält und das Mietverhältnis unbefristet geschlossen wurde. In seinem Urteil vom 14.12.2016 (VIII ZR 232/15) gab der BGH Antwort auf die Frage, ob ein Verstoß gegen die sogenannte Anbieterpflicht zur Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung führt.

Was war der Sachverhalt?

Der Mietvertrag wurde bereits 1985 geschlossen. 2013 kündigte die Vermieterin das bestehende Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs der Tochter. Eine ebenfalls in dem Anwesen gelegene, zu dem Zeitpunkt freistehende Wohnung, wurde dem Mieter nicht angeboten. Der BGH hatte zu entscheiden, ob ein Verstoß gegen die Anbieterpflicht zur Unwirksamkeit der Kündigung führt. Dies verneinte der BGH. Damit rückte er von seiner bisherigen Rechtsprechung ab und stärkte somit erheblich das Recht zur Eigenbedarfskündigung.

Was hat sich für Mieter und Vermieter durch das Urteil geändert?

Nach bisheriger Rechtsprechung war eine Eigenbedarfskündigung missbräuchlich und damit unwirksam, wenn der Vermieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage zur Verfügung stehende leere Wohnung dem Mieter nicht als Ersatz anbot. Von dieser Rechtsprechung ist der BGH nun ausdrücklich abgerückt. Eine Eigenbedarfskündigung wird bei Verstoß gegen die Anbieterpflicht nun nicht mehr als unwirksam erachtet. Ein Verstoß kann nach dieser Rechtsprechungsänderung lediglich noch zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters gegen den Vermieter führen.

Bei Problemen hinsichtlich der Kündigung eines Mietverhältnisses sowie bei sonstigen Fragen rund um das Mietrecht helfen wir Ihnen gerne.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)

