

## **Eigenbedarfskündigung und Anbietspflicht bezüglich einer „Alternativwohnung“ – BGH präzisiert seine Rechtsprechung zu den Folgen einer Verletzung der Anbietspflicht: Kündigung wirksam, aber Schadensersatzanspruch des Mieters**

BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15<sup>1</sup> <sup>2</sup>

Eigenbedarfskündigungen haben in den letzten Jahren offenbar zugenommen, wohl auch auf Grund der relativ großzügigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, in der er den Begriff des Eigenbedarfs und insbesondere den Entscheidungsspielraum des Vermieters bisweilen bis an die Grenzen des noch Vertretbaren interpretiert hat; erinnert sei nur an die Vorhersehbarkeit des Bedarfs<sup>3</sup>, den privilegierten Personenkreis (bis hin zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts<sup>4</sup>) oder die Frage des angemessenen Wohnbedarfs eines Studenten<sup>5</sup>. Andererseits hat er in diesem Zusammenhang immer wieder betont, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Folgen einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung für den Mieter so gering wie möglich zu halten. Ob der Vermieter einen Anlass für eine solche Kündigung sieht, kann der Mieter durch sein Verhalten nicht beeinflussen; auch der absolut vertragstreue Mieter ist diesem Risiko ausgesetzt – bei einer natürlichen Person als Vermieter ohnehin, u.U. aber auch bei einer juristischen Person und einer vergleichbaren Interessenlage.<sup>6</sup> Deshalb ist es richtig und wichtig, dass der BGH den Vermieter dazu verpflichtet, dem gekündigten Mieter eine adäquate „Ausweichmöglichkeit“ in Gestalt einer ihm zur Verfügung stehenden, freien und vergleichbaren anderen Wohnung zur Anmietung anzubieten. An diesem Grundsatz hält er auch in dem neuen Urteil unverändert fest. Allerdings differenziert er hier erstmals bei den *Folgen einer Verletzung der Anbietspflicht*: nicht mehr die Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung ist die Konsequenz, sondern lediglich eine *Schadensersatzpflicht des Vermieters*.

### Der Fall:

Die Mieter hatten im Februar 1985 von der damaligen Eigentümerin eine 166 m<sup>2</sup> große Fünfstückwohnung in einem Mehrfamilienhaus in München gemietet. Im Jahr 1991 erwarb eine aus vier Mitgliedern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) das Gebäude, sanierte es teilweise, teilte es 1994 in Wohnungseigentum auf und verkaufte sodann einige der Wohnungen. Einer der Gesellschafter ist inzwischen ausgeschieden, an seiner Stelle ist ein neuer Gesellschafter eingetreten.

<sup>1</sup> WuM 2017, 94 = NJW 2017, 547 = Grundeigentum 2017, 166 = NZM 2017, 111 (Stand 25. Februar 2017); zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehen

<sup>2</sup> Die weitere in diesem Urteil entschiedene Frage der Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist in einem eigenen Beitrag besprochen.

<sup>3</sup> Urteil vom 4. Februar 2015 – VIII ZR 154/14, BGHZ 204, 145; NJW 2015, 184 = Grundeigentum 2015, 445 = NZM 2015, 296 = WuM 2015, 296 = ZMR 2015, 368 („keine Bedarfsvorschau“)

<sup>4</sup> zuletzt im Urteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15

<sup>5</sup> Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 204, 216; Grundeigentum 2015, 585 = DWW 2015, 133 = WuM 2015, 304 = NJW 2015, 1590 = NZM 2015, 378 = ZMR 2015, 923

<sup>6</sup> z.B. Urteil v. 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, WuM 2012, 388 = NJW 2012, 2342 = NZM 2012, 501

Im September 2013 kündigte die GbR das Mietverhältnis für die Fünfstückwohnung zum 30. Juni 2014 mit der Begründung, die Tochter eines der (Gründungs-)Gesellschafter benötige die Wohnung für sich und ihre Familie. Die Mieter haben der Kündigung widersprochen.

Das Amtsgericht hat die Räumungsklage mit der Begründung abgewiesen, die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich (und deshalb unwirksam), weil die GbR als Vermieterin es unterlassen habe, den Mietern eine in demselben Anwesen gelegene, seit April 2014 leerstehende Zweifamilienwohnung mit einer Wohnfläche von 76 m<sup>2</sup> zur Anmietung anzubieten. Das Landgericht hat die Berufung der Vermieterin zurückgewiesen, allerdings mit einer anderen Begründung: der Eigenbedarf eines Gesellschafters berechtigt eine GbR generell nicht zur Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses.<sup>7</sup> Es hat seine Entscheidung ausführlich mit grundsätzlichen Erwägungen begründet und hat, da es „sehenden Auges“ von der Rechtsprechung des BGH abgewichen ist, die Revision zugelassen, wie dies in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO für solche Fälle zwingend vorgeschrieben ist.

#### Die Entscheidung:

Auf die Revision der Vermieterin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. An seiner bisherigen gefestigten Rechtsprechung zur Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung einer GbR zugunsten eines ihrer Gesellschafter hält er im Ergebnis und mit ausführlicher Begründung unverändert fest, präzisiert aber seine Aussagen zur Anwendung des Tatbestandes des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dahin, dass es hierbei nicht um eine unmittelbare, sondern „nur“ um die *entsprechende (analoge) Anwendung* der Vorschrift geht. Nach dieser grundsätzlichen Bejahung der Wirksamkeit der von der GbR ausgesprochenen Kündigung stellte sich zwangsläufig die weitere Frage, ob die Kündigung möglicherweise – wie das Amtsgericht angenommen hatte – deshalb unwirksam war, weil die GbR als Vermieterin den Mietern nicht eine im selben Anwesen befindliche, freie Zweifamilienwohnung als „Alternativwohnung“ zur Anmietung angeboten hatte.

#### 1) *Pflicht des Vermieters, im Fall einer Eigenbedarfskündigung dem Mieter eine Ersatzwohnung anzubieten*

In zwei Urteilen vom Juli 2003<sup>8</sup> hat der VIII. Senat erstmals ausgesprochen, dass der Vermieter im Fall einer Eigenbedarfskündigung verpflichtet ist, dem Mieter eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern diese Wohnung sich im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet. Begründet hat der Senat diese Verpflichtung mit dem Gebot der Rücksichtnahme im Schuldverhältnis (§ 241 Abs. 2 BGB), dem im Mietverhältnis insbesondere im Hinblick auf

<sup>7</sup> LG München I, Urteil vom 7. Oktober 2015 – 14 S 2969/15, ZMR 2016, 39

<sup>8</sup> Urteile vom 9. Juli 2003 – VIII ZR 276/02, WuM 2003, 464 = Grundeigentum 2003, 1078 = NJW 2003, 2604 = NZM 2003, 681 = ZMR 2003, 664 = DWW 2003, 258; VIII ZR 311/02, WuM 2003, 463 = NJW 2003, 2604 = NZM 2003, 682 = Grundeigentum 2003, 1206 = ZMR 2003, 665 = DWW 2003, 258

den verfassungsrechtlichen Schutz der Wohnung als Mittelpunkt der persönlichen Existenz des Mieters besondere Bedeutung zukommt.<sup>9</sup> Bereits damals hat der Senat ausgesprochen, dass die *Kündigung* rechtsmissbräuchlich und deshalb *unwirksam ist, wenn der Vermieter diese Pflicht verletzt*. An dieser Rechtsprechung hat er bislang festgehalten, allerdings zuletzt in einer einschlägigen Entscheidung vom September 2015 insoweit bereits Bedenken angedeutet.<sup>10</sup>

2) *Folgen einer Verletzung der Anbietspflicht: Kündigung bleibt wirksam, Vermieter ist jedoch zum Schadensersatz verpflichtet – Differenzierung nach der Art der Pflichtverletzung*

Die (teilweise) Änderung der Rechtsprechung beruht auf der Überlegung, dass danach zu unterscheiden ist, ob das treuwidrige Verhalten des Vermieters sich unmittelbar auf die Kündigung selbst oder lediglich auf eine damit zusammenhängende Nebenpflicht, konkret: das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange des Mieters, bezieht.

a) *Neu: Wirksamkeit der Kündigung bei Verletzung einer Nebenpflicht (Anbietspflicht)*

Die in dem Urteil vom September 2015 angedeuteten Bedenken hinsichtlich der Folgen einer Verletzung der Anbietspflicht des Vermieters hat der BGH nun konsequent umgesetzt. Ausgangspunkt seiner Überlegungen ist der Umstand, dass die Kündigung in einem solchen Fall für sich genommen *wirksam* ist und sie *aus eben diesem Grund – wegen ihrer Wirksamkeit –* für den Vermieter die Nebenpflicht auslöst, dem Mieter zur Verringerung der Folgen der Kündigung eine Alternativwohnung anzubieten. Dann sei es aber „bei zutreffender Betrachtung“ ausgeschlossen, die Kündigung rückwirkend als unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) zu bewerten, weil der Vermieter seine Anbietspflicht verletzt hat. *Der Vermieter verstöße nicht durch den Ausspruch der Eigenbedarfskündigung, sondern erst die Unterlassung des Angebots einer Alternativwohnung gegen die Rechtsordnung; daher müssten auch die Rechtsfolgen an diese Unterlassung anknüpfen.*<sup>11</sup>

b) *Zur Abgrenzung: Unwirksamkeit einer Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB)*

Zur Verdeutlichung und Bekräftigung dieses Gedankens stellt der Senat die Fallgestaltungen gegenüber, in der bereits die *Eigenbedarfskündigung selbst* als *rechtsmissbräuchlich* zu bewerten ist, etwa weil es an einem schutzwürdigen Eigeninteresse fehlt oder der Vermieter sich zu seinem eigenen früheren Verhalten in Widerspruch setzt.<sup>12</sup> Konkret geht es hierbei um die Fälle, in denen der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, dem Vermieter (oder einem privilegierten Angehörigen) für seinen Wohnbedarf eine andere geeignete Wohnung zur Verfügung steht oder der Vermieter eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet,

<sup>9</sup> Urteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15 aaO, RNR. 55 m.w.N.

<sup>10</sup> Urteil vom 23. September 2015 – VIII ZR 297/14, NZM 2015, 812 = NJW 2015, 3368 = WuM 2015, 677 = Grundeigentum 2015, 1393 = ZMR 2016, 22

<sup>11</sup> Urteil vom 14. Dezember 2016 aaO, RNR. 57

<sup>12</sup> aaO RNR. 58, 59

obwohl er entschlossen ist oder zumindest erwägt, die Wohnung alsbald selbst zu nutzen, ohne den Mieter hierauf hinzuweisen.

c) *Die Rechtsfolge der Verletzung einer Nebenpflicht: Schadensersatz, § 280 Abs. 1 BGB*

Die *Verletzung der Rücksichtnahmepflicht* (als mietvertragliche Nebenpflicht) zieht eigenständige Rechtsfolgen nach sich und *lässt die Wirksamkeit einer berechtigterweise ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung unberührt*. Beides ist *strikt zu trennen*; die für den Mieter nachteiligen Folgen des zu beanstandenden Verhaltens des Vermieters rechtfertigen es nicht, den rechtmäßig erfolgten Ausspruch der Eigenbedarfskündigung nachträglich (und rückwirkend) als unwirksam zu bewerten.<sup>13</sup> Daran ändert auch die Rechtsprechung des Senats nichts, nach der sich ein Vermieter rechtsmissbräuchlich verhält, wenn der zunächst berechtigt geltend gemachte *Eigenbedarf nachträglich, aber noch innerhalb der Kündigungsfrist entfällt*, etwa weil die „Bedarfsperson“ verstorben ist, und wenn der Vermieter dennoch an der Kündigung festhält.<sup>14</sup> Diese Situation ist mit der Verletzung der Anbietspflicht nicht zu vergleichen, weil dort der Eigenbedarf unverändert fortbesteht.

*Zwangsläufige Folge* der Verletzung der mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht ist die *Schadensersatzpflicht des Vermieters* gemäß § 280 Abs. 1 BGB. Der Anspruch des Mieters ist jedoch nicht auf eine Art „Naturalrestitution“ in Form einer Fortsetzung des Mietverhältnisses (oder eines gleichwertigen Neuabschlusses), sondern lediglich auf Geldersatz gerichtet. Zu begründen ist dies mit der Art der zugrundeliegenden Pflichtverletzung, die nicht in dem Ausspruch der (berechtigten) Eigenbedarfskündigung, sondern in der Verletzung der Nebenpflicht zum Anbieten einer Alternativwohnung besteht. Durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses würde, wie der BGH an dieser Stelle abschließend zu Recht betont, gerade nicht der Zustand hergestellt, der bestehen würde, wenn der Vermieter pflichtgemäß eine Alternativwohnung angeboten hätte.<sup>15</sup> Eine solche Wiederherstellung des an sich geschuldeten Zustandes ist jedoch gerade der Sinn einer Naturalrestitution gemäß § 249 Abs. 1 BGB. Scheidet sie aus, dann bleibt es beim Schadensersatz in Geld (§ 251 Abs. 1 BGB).

3) *Weiterer Verlauf des Verfahrens: Prüfung des Eigenbedarfs und etwaiger Härtegründe*

Nach der Entscheidung des BGH ist die verfahrensgegenständliche Kündigung jedenfalls nicht aus den von den Vorinstanzen angenommenen Gründen – Verletzung einer Anbietspflicht bzw. Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung einer GbR – unwirksam. Deshalb kommt es nun darauf an, ob die Kündigung möglicherweise aus einem anderen Grund unwirksam war, insbesondere etwa deshalb, weil der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war oder ob die Mieter sich auf etwaige Härtegründe i.S.d. § 574 BGB berufen konnten<sup>16</sup>; Beides hat-

<sup>13</sup> aaO RNr. 62

<sup>14</sup> Urteil vom 9. November 2005 – VIII ZR 339/04, BGHZ 165, 79;

<sup>15</sup> aaO RNr. 64 a.E.

<sup>16</sup> aaO RNr. 66

ten die Mieter in den Vorinstanzen geltend gemacht.<sup>17</sup> Dazu haben die Vorinstanzen – aus ihrer Sicht folgerichtig – bislang keine Feststellungen getroffen. Zur Nachholung dieser Feststellungen hat der BGH das Verfahren an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Leitsätze lauten:

- a) *Der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter hat im Rahmen seiner vertraglichen Rücksichtnahmepflicht dem Mieter eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern sich diese im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet (...)*
- b) *Die Verletzung dieser Anbietspflicht hat jedoch nicht zur Folge, dass die berechtigt ausgesprochene Eigenbedarfskündigung nachträglich rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam wird. Sie zieht lediglich einen Anspruch auf Schadensersatz in Geld nach sich (...).*

Anmerkungen:

Auf den ersten Blick ist man möglicherweise geneigt, in der neuen Entscheidung den Ausdruck einer gewissen „Vermieterfreundlichkeit“ zu sehen; denn ein bloßer Schadensersatz in Geld ändert nichts an der für den Mieter einschneidenden Folge des Umzugs in ein neues Umfeld mit allen negativen Begleiterscheinungen. Bei genauem und unbefangenen Studium der Urteilsgründe sind die dargelegten Konsequenzen jedoch akzeptieren. Die strikte Differenzierung nach der Art und dem Bezug des treuwidrigen Verhaltens und der sich daraus ergebenden Rechtsfolgen ist logisch und geradezu zwingend. Betrachtet man überdies die recht strenge Linie, die der Senat in der letzten Zeit in den Fällen verfolgt, in denen sich der Verdacht eines nur vorgetäuschten Eigenbedarfs aufdrängt, wird man eine einseitige Tendenz ohne weiteres verneinen.

Zum weiteren Verlauf des Verfahrens heißt es im vorletzten Absatz des Urteils (RNr. 65) wörtlich:

*„Da nach alledem aus rechtlichen Gründen eine Unwirksamkeit der ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung aufgrund einer – im Revisionsverfahren zu unterstellenden – Verletzung der Anbietspflicht der Klägerin von vornherein nicht in Betracht kommt, erübrigt sich die vom Berufungsgericht für erforderlich erachtete Beweisaufnahme zu der zwischen den Parteien streitigen Frage, ob die Klägerin die Absicht hatte, die in Betracht kommende Alternativwohnung im Erdgeschoss des Anwesens nicht als Wohnung, sondern zu gewerblichen Zwecken zu vermieten. Aus denselben Gründen kann auch dahinstehen, ob angesichts der stark abweichenden Größe der beiden Wohnungen vom Grundsatz her überhaupt eine Anbietspflicht der Klägerin bestand.“*

<sup>17</sup> LG München I, Urteil vom 7. Oktober 2015 – 14 S 2969/15, ZMR 2016, 39, RNr. 9

Der Anlass für diese Bemerkungen wird bei einem Blick auf den Gegenstand des Verfahrens – den *Räumungsanspruch der Vermieterin* – deutlich: Es geht *ausschließlich* um die Frage, *ob der geltend gemachte Eigenbedarf tatsächlich bestand und, falls dies zu bejahen ist, ob der Kündigung möglicherweise Härtegründe auf der Seite der Mieter entgegenstanden*. Allein von der Beantwortung dieser beiden, *bislang ungeklärten Fragen* hängen die Wirksamkeit der Kündigung und die Begründetheit des Räumungsanspruchs ab, während eine *Verletzung der Anbietspflicht* nach der neuen Linie des Senats insoweit gänzlich *irrelevant* ist. Letztere hat Bedeutung nur noch für einen etwaigen Schadensersatzanspruch der Mieter, der jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

### Auswirkungen für die Praxis:

#### 1) *Keine Änderungen bezüglich der Anbietspflicht*

An der Pflicht des Vermieters, im Fall einer Eigenbedarfskündigung dem gekündigten Mieter eine Alternativwohnung anzubieten, ändert sich durch das Urteil vom 14. Dezember 2016 nichts. Danach besteht diese Pflicht unter zwei Voraussetzungen:

- Die in Betracht kommende Wohnung muss dem Vermieter gehören und sie muss im Zeitpunkt der Kündigung verfügbar, also unvermietet sein oder absehbar im Laufe der Kündigungsfrist verfügbar werden, und
- sie muss mit der derzeitigen Wohnung des Mieters vergleichbar sein und sich im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befinden.

#### 2) *Änderungen nur hinsichtlich der Rechtsfolgen bei Verletzung der Anbietspflicht: Schadensersatz in Geld statt Unwirksamkeit der Kündigung*

Dass die Verletzung einer Anbietspflicht die Wirksamkeit einer – für sich betrachtet – begründeten Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) nicht berührt, sondern lediglich einen finanziellen Schadensersatzanspruch des Mieters (Umszugskosten, höhere Miete, sonstige umzugsbedingte Aufwendungen) auslöst, hat in der Praxis naturgemäß ganz erhebliches Gewicht; das verkennt auch der Senat nicht, zumal er in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die *besondere Bedeutung* hinweist, „*die der Wohnung als Mittelpunkt der persönlichen Existenz eines Menschen zukommt und dem Besitzrecht des Mieters einen eigentumsgleichen Rang im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG verleiht.*“<sup>18</sup> Die Begründung für die neue Rechtsprechung ist aber so präzise und zwingend, dass ersthafte Zweifel von vornherein ausscheiden. Die Praxis der Wohnungswirtschaft, die Berater der Vermieter- und der Mieterseite sowie die Instanzgerichte werden sich deshalb künftig hieran orientieren müssen.

<sup>18</sup> Urteil vom 14. Dezember 2016 aaO, RNr. 55 a.E.