



Hinweis: Original -Wortlaut

Zeitliche Grenze der Anbietspflicht des Vermieters gegenüber einem wegen Eigenbedarfs gekündigten Mieter

Der Kläger ist Testamentsvollstrecker über den Nachlass der verstorbenen Vermieterin, zu dem ein Wohnhaus in München gehört, in dessen fünften Stock die Beklagte eine Wohnung gemietet hat. Durch Schreiben vom 2. Juni 2005 erklärte der Kläger unter Berufung auf Eigenbedarf der Erbin die Kündigung des Mietverhältnisses mit der Beklagten zum 28. Februar 2006. Die Mieter einer im vierten Stock desselben Hauses belegenen Wohnung gleichen Zuschnitts kündigten ihr Mietverhältnis am 30. Dezember 2005 zum 31. März 2006.

Die Beklagte bestreitet den Eigenbedarf. Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, dass die Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich sei, weil der Kläger der Beklagten die zum 31. März 2006 frei werdende Alternativwohnung im selben Haus nicht angeboten habe.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Vermieters hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshof hat entschieden, dass das Berufungsgericht den vom Kläger geltend gemachten Anspruch aus § 546 Abs. 1 BGB auf Räumung und Herausgabe der wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gekündigten Wohnung zu Unrecht verneint hat. Kündigt der Vermieter eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs, so hat er dem Mieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs 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 (Urteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 311/02; Mitteilung der Pressestelle Nr. 90/2003).

Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Die Wohnung im vierten Obergeschoss ist erst zum Ablauf des Monats März 2006 und damit einen Monat nach Ende des Mietverhältnisses mit der Beklagten gekündigt worden. Zu diesem Zeitpunkt hätte die Beklagte - den geltend gemachten Eigenbedarf unterstellt - bei rechtmäßigem Verhalten ihre Wohnung bereits geräumt haben müssen. Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, ist es deswegen unerheblich, ob der Kläger darauf vertrauen durfte, dass die Mieter der Wohnung im vierten Stock gemäß ihrer eigenen Kündigung am 31. März 2006 ausziehen würden.

Da das Berufungsgericht offen gelassen hat, ob der von der Beklagten bestrittene Eigenbedarf besteht, hat der Bundesgerichtshof den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit es die erforderlichen Feststellungen nachholen kann.

Urteil vom 4. Juni 2008 - VIII ZR 292/07; AG München - Urteil vom 7. Juli 2006 - 424 C 9195/06 — LG München I - Urteil vom 17. Oktober 2007 - 14 S 10935/06