

Kehrtwende in der Rechtsprechung? BGH stärkt die Rechte des Vermieters

Egal ob Kapitalanleger oder vermietetes Elternhaus: Die letzten Jahre stellte sich die Rechtslage für alle stets recht eindeutig dar: Mieterrechte wurden gestärkt, Vermieterrechte wurden immer weniger.

Man denke dabei nur an die zahllosen Urteile in Bezug auf die Schönheitsreparaturen, die schließlich dazu geführt haben, dass Millionen deutscher Mieter ihre Wohnungen bei Auszug völlig unrenoviert zurücklassen dürfen - was nicht selten ein finanzielles Desaster für die Eigentümer darstellt.

Nun scheint sich aber der BGH auch vermehrt für die Rechte der Vermieter stark zu machen.

Zuletzt am 14. Dezember 2016 (Az.: VIII ZR 232/15). In dieser Entscheidung werden die Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung im Hinblick auf die Anbietspflicht des Vermieters heruntergeschraubt.

Grundsätzlich muss der Vermieter dem Mieter bei einer Eigenbedarfskündigung eine "Ersatzwohnung" anbieten, wenn er ihm eine Kündigung ausspricht.

Nach der Rechtsprechung des BGH muss der Vermieter dem Mieter sogar eine mit der alten Wohnung vergleichbare Wohnungen anbieten. (vgl. BGH, Urteil vom 13. 10. 2010, Az.: VIII ZR 78/10).

Außerdem besteht eine Anbietspflicht des Vermieters nur dann, wenn sich die gekündigte Wohnung und die Ersatzwohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befinden. (vgl. BGH, Urteil vom 04.06. 2008, Az.: VIII ZR 292/07).

Kündigte der Vermieter bei bestehender Anbietspflicht dennoch aufgrund von Eigenbedarf und bot keine Ersatzwohnung an, war die Kündigung gem. § 242 BGB rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam (vgl. BGH, Urteil vom 09. 07. 2003, Az.: VIII ZR 311/02).

Es musste also eine neue Kündigung ausgesprochen und neue Kündigungsfristen eingehalten werden.

Am 14.12.2016 jedoch entschied der Senat, dass die Eigenbedarfskündigung wirksam sei, da sie eine rechtswirksam ausgesprochene Kündigung darstelle und diese nicht nachträglich unwirksam werden könne, nur weil keine Ersatzwohnung angeboten wurde.

Dabei muss jedoch unbedingt beachtet werden: Zwar ist die Kündigung wirksam, die Verletzung der Anbietspflicht kann jedoch wegen Verletzung der mietvertraglichen Rücksichtnahmepflichten des Vermieters zu Schadensersatzansprüchen des Mieters führen.

Und dann spielt es wohl doch wieder eine Rolle, ob der Kapitalanleger oder der "kleine Mann" hiervon betroffen ist.