

Anbieten einer Alternativwohnung bei Eigenbedarfskündigung

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Dem Vermieter steht aufgrund eigenen Wohnbedarfs ein Kündigungsrecht zu. Jedoch ist die erfolgte Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter dem Mieter eine frei oder freiwerdende Ersatzwohnung aus seinen eigenen Wohnungsbestand nicht angeboten hat. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über den Umfang der Anbiertungspflicht des Vermieters.

Grundsätzlich steht dem Vermieter das Kündigungsrecht zu, wenn er „die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt“ (§ 573 II Nr. 2). Besitzt der Vermieter jedoch mehrere Wohnungen, so ist er verpflichtet, dem Mieter eine ihm gehörende andere leer stehende Wohnung anzubieten, sofern diese weiterhin vermietet werden soll. Diese Anbiertungspflicht besteht nur, wenn die Ersatzwohnung in räumlicher Nähe (gleiches Haus, gleicher Stadtbezirk pp) zu der gekündigten Wohnung liegt. Diese Anbiertungspflicht besteht auch, wenn die vorhandene Wohnung objektiv für die Wohnbedürfnisse des Mieters nicht geeignet erscheint. So ist der Fall, wenn die Wohnung hinsichtlich der Gesundheitszustand des Mieters unangepasst ist. Aufgrund seiner Persönlichkeitsrechte ist Sache des Mieters zu entscheiden, inwieweit er damit verbundene Nachteile in Kauf nehmen will.

Praxishinweis:

Es obliegt dem Vermieter, der seinen Mieter aufgrund seiner eigenen Wohnbedarf kündigen möchte, diesem Mieter eine freie oder freiwerdende Wohnung aus seines Bestandes anzubieten, die vermieten werden soll. Der Vermieter soll klar und deutlich den Mieter auf das Angebot hinweisen. Ein Aushang im Treppenhaus ist unzureichend. Das Angebot über die Alternativwohnung muss konkret an den Mieter erfolgen.

RA Dr. Stark, 05.02.2012

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.