

## **Kündigung wegen Eigenbedarf, Hinweispflicht des Vermieters bei Vortäuschung oder nachträglichem Wegfall des Bedarfs und Schadensersatzanspruch des Mieters: Maklerkosten für Kauf einer „Ersatzwohnung“?**

BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 238/18<sup>1</sup>

Das Urteil betrifft einen Fall, dessen Ausgangssituation gar nicht so selten sein dürfte und der für den BGH bereits vor einiger Zeit Anlass zu einer Grundsatzentscheidung war, der aber in seinen rechtlichen Konsequenzen neue, bislang unbeantwortete Fragen aufwirft. Es geht - kurz gesagt - um die Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf, die Hinweispflicht des Vermieters bei nachträglichem Wegfall des Eigenbedarfs und die Grenzen eines Schadensersatzanspruchs des Mieters, wenn der Vermieter seine Hinweispflicht verletzt hat. In tatsächlicher Hinsicht zeichnet sich der Fall noch dadurch aus, dass er sich innerhalb einer Familie - zwischen zwei Brüdern - abspielte, was für die rechtliche Würdigung allerdings irrelevant war.

### Der Fall:

Im Dezember 2011 kündigte die Vermieterin - eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts - das Mietverhältnis mit der Begründung, die Wohnung werde für die Tochter eines ihrer Gesellschafter benötigt.<sup>2</sup> Die nachfolgende Räumungsklage hatte beim Amtsgericht Erfolg. Während des Berufungsverfahrens erwarb der Mieter eine Eigentumswohnung; dem eingeschalteten Makler zahlte er 29.543,42 € als Provision. Sodann schlossen die Parteien einen Vergleich, in dem sich der Mieter zur Rückgabe der Wohnung bis Ende Februar 2016 verpflichtete. Wegen der verzögerten Fertigstellung der Eigentumswohnung gab er die Wohnung erst im Juni 2016 an die Vermieterin heraus.

Die Tochter des Gesellschafters zog in der Folgezeit nicht in die Wohnung ein. Der (ehemalige) Mieter machte deshalb geltend, der Eigenbedarf sei von Anfang an nur vorgetäuscht gewesen; jedenfalls habe die Vermieterin ihn nicht auf den Wegfall des Eigenbedarfs vor Ablauf der Kündigungsfrist hingewiesen. Er macht deshalb Schadensersatz in Höhe von insgesamt 32.626,23 € - einschließlich der Maklerkosten - geltend. Das Amtsgericht hat der Klage nur hinsichtlich der Kosten für den Umzug (3.024,03 €) und einen neuen Telefonanschluss (58,78 €) stattgegeben. Auf die Berufung des Mieters hat das Landgericht ihm auch die Maklerkosten zugesprochen. Es hat angenommen, dass die Eigenbedarfslage auf Seiten der Vermieterin im Zeitpunkt des Ablaufs der vereinbarten Räumungsfrist nicht mehr bestanden habe und die Vermieterin ihre Hinweispflicht gegenüber dem Mieter verletzt habe. Für

---

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 27. Januar 2021);

<sup>2</sup> Mit der Frage der Kündigung wegen Eigenbedarfs durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts hat sich der VIII. Senat mehrfach befasst, u.a. in einem Grundsatzurteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136; WuM 2017, 94; NJW 2017, 547; Grundeigentum 2017, 166; NZM 2017, 111; ZMR 2017, 14; DWW 2017, 51; ebenso unter Bezugnahme auf das Urteil vom 14. Dezember 2016: Urteil vom 15. März 2017 – VIII ZR 92/16, NZM 2017, 285; WuM 2017, 288. Näher dazu unten in den Anmerkungen Ziff. 3

den erstattungsfähigen Schaden des Mieters könne es keinen Unterschied machen, ob die Kosten für die Anmietung oder für den Erwerb einer Wohnung angefallen seien. Die Revision hat das Berufungsgericht nicht zugelassen.

### Die Entscheidung

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Vermieterin hat der Senat die Revision zugelassen, das Berufungsurteil aufgehoben und die Berufung des Mieters gegen das amtsgerichtliche Urteil zurückgewiesen.

#### 1) *Hinweispflicht des Vermieters bei nachträglichem Wegfall des Eigenbedarfs*

##### a) *Der Grundsatz: Hinweispflicht nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist*

In einem Grundsatzurteil vom 9. November 2005<sup>3</sup> hat der Senat ausgesprochen, dass der Vermieter, der ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt hat, den Mieter über einen nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs unterrichten muss. Allerdings besteht diese - mit dem Verbot des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) zu begründende - Hinweispflicht *nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist*; hierdurch werden *die berechtigten Interessen von Mieter und Vermieter in angemessener Weise ausgeglichen* und *für Rechtssicherheit gesorgt*.<sup>4</sup> Damit hatte der Senat die damals sehr umstrittene Frage grundsätzlich geklärt, und in der vorliegenden Entscheidung hat er ohne Einschränkung daran festgehalten.

##### b) *Die Frage: Was gilt bei Verlängerung der Räumungsfrist durch Vergleich?*

Der Zeitpunkt eines in einem Vergleich vereinbarten Räumungstermins kann - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - in aller Regel nicht entscheidend sein; denn mit der Kündigung wird das *Mietverhältnis zum Ablauf der Kündigungsfrist beendet* (§ 542 BGB). Damit endet auch die gegenseitige Rücksichtnahmepflicht. Für die Annahme, die Parteien hätten mit dem Vergleich die durch die Kündigung bewirkte Umgestaltung des Mietverhältnisses rückgängig machen und damit zugleich die Hinweispflichten des Vermieters zeitlich ausdehnen wollen, fehlt es an hinreichenden und eindeutigen Anhaltspunkten.<sup>5</sup>

#### 2) *Kein Ersatz der Maklerkosten für Erwerb einer Eigentumswohnung durch den Mieter*

Sehr ausführlich befasst sich der Senat mit der zweiten Frage des Falles, dem Ersatz der Maklerkosten. Dabei würde es sich zwar - eine Pflichtverletzung der Vermieterin unterstellt - *noch um einen adäquat kausal verursachten Schaden handeln, er wäre jedoch nicht vom Schutzzweck der verletzten Pflicht umfasst*, und zwar, was der Senat zusätzlich klarstellt, unabhängig davon, ob der Eigenbedarf von Anfang an nicht bestanden hat oder ob er nachträglich - bis zum Ablauf der Kündigungsfrist - entfallen ist.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> VIII ZR 339/04, BGHZ 165, 75, 79 ff; WuM 2005, 782; NJW 2006, 220; NZM 2006, 50; Grundeigentum 2006, 115; DWW 2006, 19; ZMR 2006, 119;

<sup>4</sup> Rn. 13 ff m.w.Nachw.

<sup>5</sup> Rn. 19, 20

<sup>6</sup> Rn. 21

a) *Maklerkosten für den Erwerb einer Wohnung als ein (noch) adäquat kausal verursachter Schaden*

*Adäquat ist eine Bedingung dann, wenn das Ereignis im Allgemeinen und nicht nur unter besonders eigenartigen, unwahrscheinlichen und nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge außer Betracht zu lassenden Umständen geeignet ist, einen Erfolg der fraglichen Art herbeizuführen.*<sup>7</sup> Dies ist hier zu bejahen, weil es nicht außerhalb des zu erwartenden Verlaufs der Dinge liegt, dass ein Mieter in der hier gegebenen Situation die Kündigung zum Anlass für den Erwerb einer Eigentumswohnung - und nicht nur für die Anmietung einer „Ersatzwohnung“ - nimmt und zu diesem Zweck einen Makler einschaltet.

b) *Die Einschränkung: Maklerkosten für Eigentumserwerb sind vom Schutzzweck der (verletzten) Hinweispflicht nicht umfasst*

Mit sehr grundsätzlichen, etwas akademisch-abstrakt wirkenden Argumenten zum Schutzzweck einer Norm zieht der Senat zunächst die Grenzen einer Schadensersatzpflicht bei Verletzung einer vertraglichen Pflicht und gelangt so zu dem Ergebnis, dass *der Schaden in einem inneren Zusammenhang mit der durch den Schädiger geschaffenen Gefahrenlage stehen muss*. Insoweit ist eine wertende Betrachtung geboten.<sup>8</sup>

In einem weiteren Schritt stellt der Senat sodann auf die *vertraglich geschützten Interessen der Parteien* ab. *Entscheidend* ist in diesem Zusammenhang die *bisherige Stellung des Mieters*, und aus dieser Stellung hat der Mieter durch den Erwerb einer Eigentumswohnung in diejenige eines Eigentümers gewechselt.<sup>9</sup> Anders formuliert: Durch den Eigentumserwerb, der Gegenstand des Maklerauftrags war, hat der Mieter nicht (lediglich) seinen (mietrechtlichen) Besitzverlust ausgeglichen, sondern im Vergleich zu seiner bisherigen Stellung als Mieter eine hiervon - insbesondere im Hinblick auf die eigenverantwortliche Nutzungs- und Verfügungsbefugnis - zu unterscheidende Stellung als Eigentümer eingenommen.<sup>10</sup>

c) *Das Ergebnis*

Als Ergebnis bleibt mithin festzuhalten: Vermögensseinbußen, mittels derer sich der Mieter in die Lage versetzen will, (auf Dauer angelegtes) Eigentum zu erwerben, fallen bei der gebotenen wertenden Betrachtung *nicht mehr unter den Schutzzweck der Vertragspflicht des Vermieters zur (vorübergehenden) Gebrauchserhaltung*.<sup>11</sup>

3) *Frage der Pflichtverletzung der Vermieterin bedarf keiner Entscheidung*

Da die Ausführungen zu der vom Amtsgericht (in seinem teilweise rechtskräftig gewordenen Urteil) angenommenen Verletzung der Hinweispflicht durch die Vermieterin als Tatbestands-

---

<sup>7</sup> so wörtlich in Rn. 23

<sup>8</sup> Rn. 26 m.w.Nachw.

<sup>9</sup> Rn. 28

<sup>10</sup> Rn. 30 ff

<sup>11</sup> Rn. 37

voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB nicht in Rechtskraft erwachsen sind, ist dieser Punkt auch in der Revisionsinstanz ungeklärt; insbesondere fehlt es an Feststellungen zu der Frage, ob bis zu dem maßgebenden Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist noch ein Eigenbedarf bestand. Darauf kommt es jedoch nicht an, weil selbst bei Annahme einer Pflichtverletzung der Mieter, wie ausgeführt, den Ersatz der Maklerkosten nicht verlangen kann.<sup>12</sup>

### Anmerkungen

Das Urteil fällt durch die nach ihrem Umfang sehr unterschiedlichen Ausführungen zu den beiden zentralen Fragen auf - zum einen der Hinweispflicht des Vermieters bei nachträglichem Wegfall des geltend gemachten Eigenbedarfs und zum anderen des Ersatzes der beim Mieter für den Erwerb einer Eigentumswohnung angefallenen Maklerkosten. Der Grund hierfür lässt sich der Entscheidung unschwer entnehmen:

#### 1) Kündigung wegen Eigenbedarf und Hinweispflicht des Vermieters bei nachträglichem Wegfall des Bedarfs

Die erste Frage war lange Zeit heftig umstritten; sie ist jedoch durch das - nicht umsonst in der Amtlichen Sammlung BGHZ (Bd. 165, 75) veröffentlichte - Grundsatzurteil vom 9. November 2005 mit ausführlicher Begründung so beantwortet worden, wie der Senat sie jetzt für den vorliegenden aktuellen Fall übernommen hat. Der Leitsatz zu diesem Urteil lautet:

*Hat der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum wegen Eigenbedarfs wirksam gekündigt und fällt der geltend gemachte Grund nachträglich weg, so ist dies nur dann zu berücksichtigen, wenn der Grund vor dem Ablauf der Kündigungsfrist entfallen ist; in diesem Fall ist der Vermieter zu einer entsprechenden Mitteilung an den Mieter verpflichtet.*

In der Folgezeit hat der Senat diese Entscheidung mehrfach bestätigt.<sup>13</sup>

Zur zeitlichen Begrenzung der Hinweispflicht bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bleibt anzumerken, dass mit der wirksamen Beendigung des Mietverhältnisses zu diesem Zeitpunkt auch die mietvertragliche Rücksichtnahmepflicht, also der Rechtsgrund für die Hinweispflicht, endet. Im Übrigen würde eine zeitliche Ausdehnung der Hinweispflicht über diesen Zeitpunkt hinaus dazu führen, dass der vertragsuntreue Mieter, der die Wohnung nicht fristgerecht zurückgibt, letztlich besser gestellt würde als der Mieter, der die Kündigung akzeptiert und die Wohnung rechtzeitig räumt - ein höchst unbilliges Ergebnis.

Deshalb ist es nur konsequent, dass der Senat auch für den Fall einer vergleichsweise vereinbarten Räumungsfrist - nach vorausgegangener wirksamer Kündigung - eine Hinweispflicht bezüglich des nachträglichen Wegfalls des Eigenbedarfs verneint hat.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Rn. 38; Rn. 12

<sup>13</sup> Rn. 13

<sup>14</sup> Rn. 17 ff

2) *Schadensersatz bei Verletzung der Hinweispflicht: Grundsätze und Grenzen, insbesondere: Maklerkosten für Erwerb einer Eigentumswohnung durch den Mieter*

Für die zweite Frage, den Ersatz der Maklerkosten, fehlte demgegenüber bislang jegliche höchstrichterliche Aussage, und die Antwort drängt sich ja keineswegs von selbst auf. Das zeigt bereits der Gang dieses Verfahrens mit den entgegengesetzten Entscheidungen in der ersten und zweiten Instanz. Die Begründung, die der Senat für die *unterschiedliche rechtliche Behandlung der dem Mieter entstandenen Maklerkosten* - für eine Mietwohnung bzw. den Erwerb einer Eigentumswohnung - ist jedoch gut nachvollziehbar und sie überzeugt in ihrer Gesamtheit. Vor allem die Betonung des Schutzzwecks der aus dem *mietvertraglichen* Gebot der Rücksichtnahme (§§ 241 Abs. 2, 242 BGB) abgeleiteten Hinweispflicht des Vermieters, der bisherigen Stellung des Mieters mit seinem „nur“ vertraglichem (obligatorischem) Nutzungsrecht und die qualitative Änderung dieser Stellung durch den Erwerb einer Eigentumswohnung sind gewichtige Gründe für eine Differenzierung - konkret: für eine Grenzziehung zwischen den Folgen der beiden hier zu würdigenden Fallgestaltungen.

3) *Eine „Fußnote“: Eigenbedarfskündigung durch GbR als Vermieterin; Anbietspflicht bzgl. einer Alternativwohnung - das Urteil vom 14. Dezember 2016*

Im Zusammenhang mit der Erörterung der Hinweispflicht des Vermieters bei nachträglichem Wegfall eines geltend gemachten Eigenbedarfs hat der Senat - eher beiläufig - ein *Urteil vom 14. Dezember 2016*<sup>15</sup> erwähnt.<sup>16</sup> Die eigentliche Bedeutung dieser Grundsatzentscheidung liegt jedoch in einer anderen Aussage, und zwar zur Möglichkeit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs durch eine GbR. Deshalb sei hier wenigstens der Leitsatz dieser wichtigen und sehr lesenswerten Entscheidung wiedergegeben:

*1. Eine teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts kann sich in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen (Fortführung von Senat, Urteile vom 27. Juni 2007, VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845 Rn. 15; ...)*

*2a. 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 (Bestätigung von Senat, Urteile vom 9. Juli 2003, VIII ZR 276/02, NJW 2003, 2604 unter II 2 ...)*

*2b. 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 (insoweit Aufgabe der bisherigen Senatsrechtsprechung; zuletzt Urteil vom 21. Dezember 2011, VIII ZR 166/11, NJW-RR 2012, 341).(Rn.56)*

<sup>15</sup> VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136; WuM 2017, 94; NJW 2017, 547; Grundeigentum 2017, 166; NZM 2017, 111; ZMR 2017, 141; DWW 2017, 51

<sup>16</sup> Rn. 14

### Auswirkungen für die Praxis

Für den Vermieter ergibt sich aus dem Urteil die *dringende Empfehlung*, die mietvertragliche Rücksichtnahmepflicht ernst zu nehmen und „bei Bedarf“ den Mieter unverzüglich über einen Wegfall des Eigenbedarfs vor dem Kündigungstermin zu informieren. Der Schadensersatz kann auch im „Normalfall“, d.h. beim Wechsel des Mieters in eine andere Mietwohnung, erheblich sein. Immerhin beliefen sich im vorliegenden Fall allein die Umzugskosten zzgl. der Kosten für den neuen Telefonanschluss auf rd. 3.100 €; unter Umständen können auch in diesem Fall noch Maklerkosten hinzukommen (§ 2 Abs. 1 a WoVermRG i.d.F. vom 21. April 2015), wenn auch nicht in der Höhe wie im entschiedenen Fall.

Mit *anderen typischen Kündigungsfolgeschäden (Einlagerungs- und Umzugskosten, Kosten einer Übergangsunterkunft usw.)* und der Frage, ob anstelle der tatsächlichen Maklerkosten für den Eigentumserwerb *fiktive Maklerkosten für die Anmietung einer Wohnung* angesetzt werden können, hat sich der VIII. Senat in der Parallelentscheidung vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18 befasst. Auf die Anmerkungen zu diesem Urteil darf hier verwiesen werden.