

Ansprüche des Mieters bei vorgetäushtem Eigenbedarf

Drei Fälle aus der Berliner Praxis

Vortrag in der Online-Veranstaltung der
BERLINER MIETRECHTSPRAKTIKER am 10. November 2021

A. Drei Verfahren

I. AG Neukölln, Urteil vom 26.02.2020 – 9 C 644/18

Es bestand ein Mietverhältnis über eine Zweizimmerwohnung in Berlin-Rudow seit April 2008. Nach Verkauf des Hauses im Jahre 2014 kündigte der neue Vermieter Ende September 2016 wegen Eigenbedarfs zum 30. Juni 2017. Er wolle mit seiner Lebensgefährtin in diese Wohnung einziehen, insbesondere weil auch sein Sohn im selben Hause eine Wohnung beziehen werde. Nur einige Wochen vor der Kündigung hatte die Lebensgefährtin des Vermieters gegenüber dem Mieter noch geäußert, dass durch den Erwerb der Wohnung keine Veränderungen anstünden. Im August 2016 renovierte der Mieter seine Wohnung umfangreich und verlegte neue Fußbodenbeläge.

Nach Erhalt der Kündigung ließ sich der Mieter vom Mieterverein beraten. Ihm wurde verdeutlicht, dass die Kündigung bei Vorliegen des beschriebenen Bedarfs wirksam sei und er als alleinstehender junger Mann mit auskömmlichem Verdienst dem nichts entgegensetzen könne. Daraufhin suchte er intensiv nach einer neuen Wohnung und fand auch eine, wobei das dortige Mietverhältnis zum 1. April 2017 begann. Er verständigte sich mit dem Vermieter auf eine Abkürzung der Kündigungsfrist auf den 15. April 2017, wobei er sich als Gegenleistung zur Entfernung des von ihm eingebrachten Fußbodenbelages verpflichtete.

Der Mieter zog vereinbarungsgemäß aus der Wohnung aus. Im Frühjahr 2018 stellte er fest, dass der Vermieter die Wohnung nicht bewohnt. Die Wohnung wurde möbliert im Internet zur Miete angeboten.

Der Mieter ging von vorgetäushtem Eigenbedarf aus und nahm den Vermieter klageweise auf Schadensersatz in Anspruch wegen des Aufwandes für die Wohnungssuche, der Umzugskosten,



der Mietdifferenz aufgrund der neuen teureren Wohnung und wegen der Kosten für die umfangreiche Renovierung und Ausstattung mit Fußbodenbelägen. Besonderheit waren hier zeitaufwändige Eigenleistungen des Mieters unter Mithilfe von Freunden bei der Renovierung und beim Umzug und der im Rahmen des Arbeitsverhältnisses hierfür genommene Urlaub. Der Vermieter wandte ein, dass der ursprünglich vorhandene Eigenbedarf erst nachträglich entfallen sei. Er habe die Wohnung bereits für sich und seine Partnerin eingerichtet. Der ursprünglich geplante Umzug von Sylt nach Berlin sei dann wegen einer Asthmaerkrankung und dem damit bestehenden Erfordernis an frischer Luft zu leben gescheitert, was er durch ein ärztliches Attest belegt wissen will.

Das Amtsgericht hat zur streitigen Frage der Vortäuschung des Eigenbedarfs keinen Beweis erhoben. Es hat den in der Kündigungserklärung zum Ausdruck gekommenen Nutzungswillen des Vermieters als nicht ernsthaft beurteilt. Hierbei sei nicht allein auf dessen persönliche Nutzungsabsicht, sondern auf den in der Kündigung insgesamt geltend gemachten Bedarf, also auch den der Lebensgefährtin und seines Sohnes abzustellen. Hierzu habe der Vermieter nicht ausreichend vorgetragen und zu seinem eigenen Nutzungswillen widersprüchliche Angaben gemacht. Indizien wie eine unterbliebene polizeiliche Ummeldung sprächen gegen den Nutzungswillen. Eine Abstandnahme vom Nutzungswillen bedeute denklösig, dass der Nutzungswille noch nicht umgesetzt war. Die frühere Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung des Mieters habe die Kausalität der Vermieterkündigung für die Beendigung des Mietverhältnisses nicht beseitigt. Während das Amtsgericht Schadensersatzansprüche für Wohnungssuche und Umzug sowie die Mietdifferenz und teilweise auch vertane Aufwendungen im Rahmen der früheren Wohnungsrenovierung zuerkennt, hält es Ansprüche wegen vertanen Urlaubs nicht für ersatzfähig. Arbeitsleistungen, die als Gegenleistung für die frühere Entlassung aus dem Mietverhältnis erbracht worden seien, könnten nicht entschädigt verlangt werden. Von den Renovierungskosten hätte sich ein Teil im Rahmen der Wohnungsnutzung amortisiert.

II. AG Köpenick, Urteil vom 07.01.2020 – 7 C 146/19

Berufungsverfahren LG Berlin 65 S 323/20 (ursprgl. ZK 64)

Es bestand ein Mietverhältnis über eine Dreizimmerwohnung mit rund 116 m² in einem Haus mit drei Einheiten, wobei im Souterrain ein Gewerbe untergebracht war. Ein Teil des Gartens war mitvermietet, ebenso ein Pkw-Stellplatz und ein Kellerraum. Die Miete war niedrig, es bestand ein



vertrautes Verhältnis zur Vermieterin, einer alten Dame. Diese verkaufte schon bald nach Mietvertragsbeginn das Grundstück mit der mündlichen Nebenabrede, dass die Erwerber das Mietverhältnis fortbestehen lassen, was jene im Hinblick auf die Mieteinnahme und die notwendige Kaufpreisfinanzierung durch Bankkredit bekräftigten.

Nach Grundstückserwerb und Ablauf der mietvertraglich vereinbarten Kündigungsausschlussfrist von zwei Jahren kündigten die neuen Vermieter den Mietern wegen Eigenbedarfs. Sie machten geltend, dass sie mit ihren Kindern in das Haus einziehen wollen und hierzu auch die vermietete Wohnung benötigt werde. Aufgrund der Größe der Familie und der gewünschten Betreuung durch Großeltern, die auch dort übernachten sollten, genüge die eine bereits freistehende Wohnung nicht. Die zweite Wohnung werde auch zu Wohnzwecken benötigt, das Souterrain als Büro für den eigenen Gewerbebetrieb. Die Mieter widersprachen der Kündigung und machten Härtegründe aufgrund der von ihnen vorgenommenen umfassenden Investitionen in Wohnung und Garten sowie die Schwierigkeit des Findens einer angemessenen und bezahlbaren Ersatzwohnung geltend. Nach Verhandlungen wurde ein Vergleich über die Beendigung des Mietverhältnisses und die Rückgabe des Mietobjekts geschlossen, der eine Entschädigungszahlung der Vermieter von 5.000,00 € (plus 1.000 € Beschleunigungsprämie bei schnellem Auszug), Verzicht auf Schönheitsreparaturen und Rückbau vorsah. Die Mieter zogen aus und erhielten eine Zahlung i.H.v. 6.000,00 €. Sie mieteten eine deutlich kleinere, neu errichtete Wohnung und mit einem gesonderten Vertrag einen Tiefgaragenstellplatz an. Nach geraumer Zeit stellten sie fest, dass die Vermieter nicht wie in der Kündigung angegeben in der gekündigten Wohnung bzw. überhaupt im Hause wohnten. Offensichtlich wurde das Gebäude nur als Büro und Lager genutzt.

Die Mieter erhoben Klage auf Schadensersatz hinsichtlich der ihnen entstandenen Umzugskosten und weiterer umzugsbedingter Aufwendungen sowie wegen der Mietdifferenz, wobei sie insoweit die Flächen der beiden Mietobjekte ins Verhältnis setzten und nicht nur die absolute Differenz der beiden Mieten geltend machten. Den Vergleichsbetrag rechneten sie auf die Forderung an. Die Vermieter hielten dem entgegen, dass der Eigenbedarf zum Zeitpunkt der Kündigung bestanden habe und später wegen der Änderung der Lebensverhältnisse weggefallen sei. Über einige Monate sei das Haus von der Familie bewohnt worden. Aus beruflichen Gründen habe man nach Neuss umziehen müssen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Nachdem es ursprünglich Beweis über die Frage der Vortäuschung des Eigenbedarfs durch Vernehmung der beiderseits benannten Zeugen erheben



wollte, sah es im Verlaufe des Verfahrens hiervon ab und beurteilte die von den Mietern erhobenen Ansprüche als durch den Vergleich gesperrt. Zwar enthalte der Vergleich keinen ausdrücklichen und nicht einmal einen konkludenten Verzicht auf Schadensersatzansprüche wegen des vereinbarten Vergleichsbetrages, denn bei dessen Höhe könne noch nicht von einer so namhaften Leistung des Vermieters ausgegangen werden, die auf einen Verzichtswillen der Mieter schließen ließen. Der stillschweigende Verzicht der Mieter auf Schadensersatz ergebe sich hier aber aus einer atypischen Konstellation, in der die Vermieter aus mehreren Gesichtspunkten als unglaubwürdig zu beurteilen gewesen seien, sodass gute Erfolgsaussichten für die Verteidigung gegen eine Räumungsklage bestanden hätten. Der Vergleich sei zwar durch die Kündigung veranlasst, aber nicht durch deren Wirksamkeit oder Unwirksamkeit beeinflusst worden. Anders als im Normalfall sei das Vortäuschen des Eigenbedarfs von den Mietern ins Kalkül gezogen worden, als sie den Vergleich schlossen. Damit fehle es an der Zurechenbarkeit eines vorgetäuschten Eigenbedarfs für den Auszug der Mieter aus der Wohnung.

Im anschließenden Berufungsverfahren ist über die Frage des Einzugs der Familie des Vermieters in die Wohnung Beweis erhoben worden. Nachdem die von Mieterseite benannte Zeugin deren Einzug in das Haus und die Anwesenheit über einige Monate bekundet hat, sind die Gegenzeugen nicht vernommen und die Berufung ist zurückgenommen worden.

III. AG Neukölln, Hinweisbeschluss vom 24.06.2020 – 14 C 23/21

Mietobjekt war über fast 20 Jahre ein Einfamilienhausgrundstück. Nach Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien über Mieterhöhungsverlangen und Mietminderung kündigte der sich überwiegend in Afrika aufhaltende Vermieter wegen Eigenbedarfs und machte geltend, dass er in den Ruhestand eintreten und dann gemeinsam mit seiner Frau, die in Nordrhein-Westfalen lebt, in das Haus in Berlin einziehen wolle. Zwischen den anwaltlich vertretenen Parteien wurde vorgerichtlich ein Vergleich geschlossen, mit dem das Mietverhältnis zu einem früheren Zeitpunkt als nach der für die Eigenbedarfskündigung bestehenden Kündigungsfrist beendet wurde. Auf eine vollständige Räumung und die Durchführung von Schönheitsreparaturen wurde vom Vermieter verzichtet, ebenso auf eine streitige Mietzinsforderung aufgrund einer Mietminderung (insgesamt knapp 1.000,00 €).



Einige Monate nach dem Auszug stellten die Mieter fest, dass das Grundstück zum Verkauf stand, der auch schließlich erfolgte. Mit ihrer Klage haben sie den Vermieter auf Schadensersatz wegen umzugsbedingter Kosten und der Mietdifferenz in Anspruch genommen. Der Vermieter hat eingewandt, dass sein ursprünglich vorhandener Eigennutzungswunsch aus finanziellen Gründen nicht mehr von ihm habe umgesetzt werden können. Der Zustand des Hauses sei ihm nicht bekannt gewesen und aufgrund der im Mietvertrag vereinbarten Instandhaltungspflicht der Mieter sei er davon ausgegangen, dass es keinen größeren Sanierungsaufwand gebe. Hingegen hätten die Mieter ihre Instandhaltungspflichten verletzt und hierdurch sei ein Instandhaltungsstau in einer Größenordnung von 60.000,00 € entstanden. Einen solchen Betrag habe er nicht aufwenden können, sodass der geplante Einzug nicht möglich gewesen sei, sondern der Verkauf habe erfolgen müssen.

Nach gerichtlichen Hinweisen zur Schadenshöhe – nicht aber zum Anspruch dem Grunde nach, d. h. der Frage der Vortäuschung von Eigenbedarf – haben sich die Parteien auf eine Entschädigungszahlung des Vermieters i.H.v. 5.000,00 € verglichen.

B. Schadensersatzansprüche der Mieter

I. Anspruch dem Grunde nach

Der Vermieter verletzt seine vertraglichen Pflichten und ist dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine Kündigung des Mietvertrages schuldhaft auf einen in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) stützt oder er den Mieter nicht über einen späteren Wegfall des geltend gemachten Eigenbedarfs informiert.

Ständige Rechtsprechung des BGH, Urteile vom 18. Mai 2005 - VIII ZR 368/03, vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04, BGHZ 165, 75, 79 ff.; vom 8. April 2009 - VIII ZR 231/07, NJW 2009, 2059 Rn. 11; vom 13. Juni 2012 - VIII ZR 356/11, juris Rn. 10; vom 10. Juni 2015 - VIII ZR 99/14, NJW 2015, 2324 Rn. 14; vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18 Rn. 13.

1. Wegfall des Bedarfs

Fällt der Eigenbedarf weg, hat der Vermieter den Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist darauf hinzuweisen. Eine nachvertragliche Hinweispflicht gibt es nicht. Somit kommen auch keine



Schadenersatzansprüche des Mieters in Betracht, wenn er zu einem Zeitpunkt auszieht, an dem kein Eigenbedarf des Vermieters mehr besteht, dieser aber seine Hinweispflicht nicht verletzt hatte. Grundlegend und den Meinungsstreit entscheidend: BGH, Urteil vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04.

Das gilt auch bei Abschluss eines Vergleichs, wenn sich aus dessen Inhalt keine anderweitige Regelung hinreichend klar entnehmen lässt.

Ständige Rechtsprechung des BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18
Rn. 14 ff., 19 f. m.w.Nw.

Der rechtstreue Mieter, der bis zum Ablauf der Kündigungsfrist die Wohnung zurückgibt, soll nicht schlechter stehen als der Mieter, der die Rückgabe zu Unrecht verweigert bzw. hinausschiebt.
BGH, Urteil vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04. Rn. 20.

2. Kausalität

Die Kausalität zwischen Pflichtverletzung des Vermieters für den Auszug des Mieters – der Zurechnungszusammenhang – ist entscheidend. Diese Kausalität ist trotz Räumungsvergleich möglich.

BGH, Urteile vom 8. April 2009 – VIII ZR 231/07 Rn. 14 und vom 10. Juni 2015 - VIII ZR 99/14 Rn. 15, Beschluss vom 10. Mai 2016 – VIII ZR 214/15 Rn. 12 ff.

Kausalität bzw. Zurechnungszusammenhang sind auch bei Auszug vor Ablauf der Kündigungsfrist denkbar.

BGH, Urteil vom 8. April 2009 - VIII ZR 231/07

Der Verlust der Mieträume ist kein adäquater Schaden, wenn die Räumung aus freien Stücken erfolgt und nicht im Hinblick auf eine vermeintliche Verpflichtung, d.h. in (sicherer) Kenntnis der Unwirksamkeit der Kündigung, und sich als „Ausnutzung“ der Kündigung bei ohnehin bestehendem Beendigungswunsch darstellt.

KG, Urteil vom 2. August 2021 - 8 U 209/19 – nicht veröffentlicht; Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 8. April 2009 – VIII ZR 231/07



„Der Anspruch entfällt nur ausnahmsweise, nämlich dann, wenn feststeht, dass der Mieter im Zeitpunkt der Mietaufhebungsvereinbarung oder später entschlossen war, die Wohnung in jedem Fall, unabhängig von dem geltend gemachten Eigenbedarf, zu räumen.“

Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl., § 573 Rn. 81 m.w. Nw.

3. Ausschluss von Ansprüchen durch Vergleich

Ein Vergleich ist unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls danach zu beurteilen, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben auch den Streit über die (Eigen-)Bedarfslage des Vermieters beilegen wollten. Der Wortlaut des Vergleichs ist hierauf prüfen. Ein konkludenter Anspruchsverzicht des Mieters ist denkbar. An den Verzichtswillen sind strenge Anforderungen zu stellen, d.h. er muss unmissverständlich zum Ausdruck kommen. Das kann bei namhafter Gegenleistung des Vermieters (Zahlung, Verzicht auf Schönheitsreparaturen etc.) der Fall sein. BGH, Urteil vom 10. Juni 2015 - VIII ZR 99/14 Rn. 19 und Beschluss vom 10. Mai 2016 – VIII ZR 214/15 Rn. 14

In Berlin hat bei einer Vierzimmerwohnung die in einem Vergleich vereinbarte Zahlung von 5.000,00 € keine Größenordnung, mit der Schadensersatzansprüche aufgrund vorgetäuschten Eigenbedarfs abgegolten sein können, sodass ein stillschweigender Verzicht des Mieters auf derartige Ansprüche hiermit nicht verbunden ist.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 7. Juli 2016 – 23 C 196/15, Rn. 46 ff. zit. nach juris

Anders entschieden wurde ein Fall in München, in dem nach Kündigung eines Mietverhältnisses über eine Dreieinhalbzimmerwohnung Entschädigungszahlungen gestaffelt von 15.000,00 bis 24.500,00 € vereinbart und für den Auszug tatsächlich 21.000,00 € vom Vermieter gezahlt wurden. AG München, Urteil vom 29. März 2018 – 432 C 1222/18

4. Darlegungs- und Beweislast

Im Räumungsprozess hat der Vermieter den bestehenden Eigenbedarf zu beweisen. Dazu gehört es, dass der Bedarf ernsthaft verfolgt wird und bereits hinreichend bestimmt und konkretisiert ist, vage Nutzungsabsichten reichen nicht aus.

BGH, Urteil vom 23. September 2015 – VIII ZR 297/14



Aktuelles Beispiel aus der Instanzrechtsprechung AG Charlottenburg, Urteil vom 15. März 2021 - 237 C 234/20: Hier wurde allerdings nicht nur vorgeschobener Eigenbedarf wegen nicht glaubhafter und widersprüchlicher Begründung des Vermieters angenommen, sondern auch Rechtsmissbrauch wegen des Erwerbs einer vermieteten Wohnung mit anschließender Eigenbedarfskündigung. Er wurde eine Parallele gezogen zum Abschluss eines Mietverhältnisses bei bereits absehbarem Eigenbedarf. Diese Begründung steht meines Erachtens nicht im Einklang mit den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts zur Zulässigkeit der Eigenbedarfskündigung nach Erwerb einer vermieteten Wohnung.

Der Mieter hat bei der Schadensersatzklage zu beweisen, dass der Eigenbedarf vorgetäuscht war, d. h. der geltend gemachte Nutzungswille des Vermieters in Wahrheit nicht bestand. BGH, Urteil vom 18. Mai 2005 – VIII ZR 368/03 unter II.3 (anders die Vorinstanz im Einklang mit einer seinerzeit verbreiteten Auffassung)

Der Umstand, dass der Mieter eine innere, negative Tatsache auf Seiten des Vermieters, nämlich eine nicht den Behauptungen entsprechende Nutzungsabsicht, nachweisen muss, ändert an dieser Ausgangssituation nichts. Sie ist auch in anderen Bereichen anzutreffen (beispielsweise im Falle der arglistigen Täuschung, aus der der Getäuschte Ansprüche herleiten will). Allerdings folgt daraus eine sekundäre Darlegungspflicht des Vermieters, der sich nicht auf ein schlichtes Bestreiten beschränken darf. Wenn der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat umsetzt, besteht der naheliegende Verdacht eines vorgeschobenen Eigenbedarfs. Dann obliegt dem Vermieter die Darlegung der in seinem Kenntnisbereich liegenden Tatsachen, die seinen Sinneswandel bewirkt haben sollen. Hieran sind strenge Anforderungen zu stellen. Sein Vortrag muss substantiiert und plausibel („stimmig“) sein. Erst wenn die Darlegungen des Vermieters diesen hohen Anforderungen genügen, muss der Mieter beweisen, dass der Selbstnutzungswillen des Vermieters schon vorher nicht bestand. Grundlegend: BGH, Urteil vom 18. Mai 2005 - VIII ZR 368/03 unter II.3.b); BGH, Urteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 44/16 Rn. 15, 19 ff.

Auch bei einem Einzug des vom Vermieter in der Kündigung benannten Neffen in die Wohnung kann bei relativ kurzer Nutzungsdauer, schon zuvor unternommenen Verkaufsaktivitäten und einem später tatsächlich erfolgten Verkauf ein vorgeschobener Eigenbedarf anzunehmen sein. BGH, Beschluss vom 10. Mai 2016 – VIII ZR 214/15



Andererseits kann bei einem unterbliebenen Einzug des Vermieters in die Wohnung und deren Verkauf eine wirksame Kündigung wegen des späteren Wegfalls des Bedarfs vorliegen, selbst wenn der Vortrag des Vermieters zunächst nicht stimmig erscheint und Indizien dagegenstehen. Zweifel können durch Parteianhörung und Zeugenvernehmung beseitigt werden.
LG Berlin, Urteil vom 07. November 2018 - 65 S 69/18

Haben die Parteien ihrer Darlegungslast genügt, ist eine vollumfängliche Beweisaufnahme durchzuführen. Indizien oder die Vorlage eidesstattlicher Versicherungen genügen nicht.
BGH, Urteil vom 10. Juni 2015 - VIII ZR 99/14 Rn. 25

5. Würdigung der drei Fälle zum Anspruch dem Grunde nach

In den eingangs zu A.I. und II. referierten Prozessen sind die Gerichte unterschiedlich mit der Beurteilung des Sachverhalts und der Frage einer Beweiserhebung umgegangen.

In dem zu A.I. geschilderten Verfahren hat das Amtsgericht Neukölln die sekundäre Darlegungslast des Vermieters als nicht erfüllt angesehen, obwohl er seinen Einzug in die Wohnung behauptet und unter Beweis gestellt hatte. Die Darlegungen dazu seien widersprüchlich gewesen, Indizien hätten gegen den Einzug gesprochen, insbesondere sei die in der Kündigung dargelegte Nutzungsabsicht nicht umgesetzt worden.

Das Amtsgericht hat hierbei an die Darstellung des Vermieters angeknüpft, dass er nicht nur mit seiner Partnerin in die gekündigte Wohnung einziehen wollte, sondern dass angeblich parallel sein Sohn in eine ebenfalls gekündigte Nachbarwohnung einziehen wollte. Das gemeinsame Leben in benachbarten Wohnungen wurde als Szenario in der Kündigung dargestellt. Der Vermieter hatte dann Einrichtungsgegenstände für die gekündigte Wohnung gekauft und diese wurden auch nachweislich dorthin geliefert. Die Wohnung tauchte aber bereits relativ früh in einem Inserat zur Vermietung im Internet auf. Nach einigen Monaten Pause geschah das erneut. Für den tatsächlich erfolgten Einzug berief sich der Vermieter auf das Zeugnis seiner Lebensgefährtin, während der Mieter für den unterbliebenen Einzug Zeugnis durch einen Nachbarn anbot. Die fehlenden Erklärungen des Vermieters dazu, weshalb er nicht polizeilich angemeldet, kein Namensschild an Briefkasten und Klingeltableau angebracht hatte und sein Vortrag zur Erkrankung und der darauffolgenden Abstandnahme vom Umzug zeitlich differierte haben das Amtsgericht bewegt,



das Vorbringen als nicht stimmig und damit die sekundäre Darlegungslast als nicht erfüllt anzusehen.

Im zweiten Fall hat das Amtsgericht ursprünglich Beweis erheben wollen zur Frage des Einzuges der Familie des Vermieters in die Wohnung. Es hat dann davon Abstand genommen, weil es zu der Auffassung gelangt ist, auf Mieterseite sei mit dem Vergleich eine Zäsur eingetreten, was insbesondere aus den in der ersten mündlichen Verhandlung von der Mieterin abgegebenen Erklärungen seine Stütze finde. Sie hat ausgeführt, dass nach dem ursprünglich sehr vertrauensvollen Mietverhältnis mit der alten Dame, in dessen Rahmen eine abgestimmte Gartengestaltung stattgefunden und ein harmonisches Miteinander bestanden habe, nach Erwerb des Grundstücks durch die Vermieter schon aufgrund deren Täuschung über die wahren Absichten – Kündigung des Mietverhältnisses statt wie angekündigt daran festzuhalten – und die dann nach der Kündigung entstandene Situation sehr unangenehm gewesen sei. Das Amtsgericht hat im Urteil anknüpfend an die Rechtsprechung des BGH zum konkludenten Verzicht des Mieters auf Schadensersatz auf die unterbliebene Verteidigung gegen den Räumungsanspruch abgestellt. Es sei für die Mieter augenfällig gewesen, dass die Vermieter sich widersprüchlich erklärt und verhalten hätten, sie hätten deshalb mit einer erfolgreichen Rechtsverteidigung gegen eine Räumungsklage rechnen können. Indem sie sich auf den Vergleich eingelassen haben, haben hierfür andere Motive den Ausschlag gegeben, sodass eine Zurechenbarkeit zwischen der Vortäuschung von Eigenbedarf als Grundlage der Kündigung und dem späteren Auszug nicht mehr gegeben sei.

Das Amtsgericht hat hier die Frage der Kausalität/Zurechnung mit dem stillschweigenden Verzicht auf Schadensersatzansprüche vermengt. Deshalb ist die Entscheidung nicht überzeugend. Allerdings kann mit der oben zitierten Entscheidung des BGH vom 8. April 2009 – VIII ZR 231/07 für extreme Fälle schon eine Kausalität verneint werden, wenn es sich dem Mieter aufdrängen muss, dass der vom Vermieter dargestellte Eigenbedarf in Wahrheit nicht vorliegen kann und er – gerade weil auch andere Motive bestehen – auszieht, sei es mit oder ohne Abschluss eines Vergleichs., der Mieter also gleichsam die Kündigung trotz offenkundiger materieller Unwirksamkeit dazu nutzen will, einen ohnehin bestehenden Umzugswunsch auf Kosten des Vermieters umzusetzen. Die genannte Entscheidung des BGH stellt umgekehrt darauf ab, dass bei schlüssig dargetanem Eigenbedarf die formelle Unwirksamkeit der Kündigung dem Schadensersatzanspruch des Mieters nicht entgegensteht. In Ausnahmefällen könnte umgekehrt aber mangels Zurechnungszusammenhang ein Ausschluss zu bejahen sein.



Das Landgericht Berlin hat in diesem Verfahren dann die Beweisaufnahme durchgeführt. Beweisthema war der Einzug der Familie des Vermieters in das Gebäude einschließlich der streitgegenständlichen Wohnung. Die Beweislast für den unterbliebenen Einzug hat es dem Mieter zugeordnet. Nach Anhörung des Vermieters und Vernehmung einer von Mieterseite benannten Zeugin ist das Landgericht davon ausgegangen, dass die Familie des Vermieters in das Gebäude eingezogen war und zumindest über mehrere Monate dort wohnte. Entscheidend kam es für das Gericht darauf an, dass der Beweis des unterbliebenen Einzuges von Mieterseite nicht geführt wurde und damit letztlich trotz aller gegenteiligen Indizien die Beweislast zum Nachteil des Mieters ausschlug.

Mit dem Maßstab des Amtsgerichts Neukölln in Fall A.I. hätte man anders als das Landgericht in Fall A.II. zugunsten des Mieters von einer Beweisaufnahme absehen können. Der behauptete Wegfall des Eigenbedarfs hätte auch als nicht stimmig dargelegt bewertet werden können. Die Tatsache, dass die freigezogene, nicht weit entfernt liegende Eigentumswohnung über diesen Zeitraum innegehalten und nicht vermietet wurde, die fehlende polizeiliche Ummeldung und der weitere Schulbesuch der Kinder in der Nähe der bisher bewohnten Eigentumswohnung sowie die unstrittig kurze Nutzungszeit sprachen gegen einen Eigenbedarf. In der Kündigung war ferner geltend gemacht worden, dass beide Wohnungen im Gebäude benötigt würden, weil auch die Großeltern sich häufig im Hause aufhalten werden und eigenen Platz benötigten. Die Großeltern waren aber nie dort. Der Einzug der Familie des Vermieters erfolgte erst über ein Jahr nach dem Auszug des Mieters. Erklärt wurde dies mit der Schwierigkeit für Vorbereitung und Umsetzung von Umbaumaßnahmen. Der Wegfall des Eigenbedarfs war mit einem Ende des Gewerbemietverhältnisses für den in Berlin geführten Betrieb (Handel mit Taschen usw.) und einem daraufhin erfolgten Arbeitsplatzwechsel begründet worden. Der Kündigungszeitpunkt lag aber vor dem Einzug in das Gebäude und in der Phase, als noch Umbauarbeiten durchgeführt wurden. Die kurze Nutzungszeit von maximal einem halben Jahr, der dann nach dem Umzug nach Nordrhein-Westfalen kurzfristig erfolgte Verkauf der Eigentumswohnung und die dann gewerbliche Nutzung des Gebäudes insbesondere als Lager für Taschen etc. waren weitere Indizien gegen den Eigenbedarf. Insoweit ist die vom Amtsgericht Neukölln eingenommene Rechtsposition, dass es auf die Umsetzung des in der Kündigungserklärung dargelegten Bedarfs und der dort konkretisierten Nutzungsabsichten ankomme, nicht von der Hand zu weisen; sie steht insbesondere im Einklang mit der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 23. September 2015 – VIII ZR 297/14).



Andererseits kann dem Amtsgericht Neukölln eine vorweggenommene Beweiswürdigung vorgehalten werden. Den Einzug in die Wohnung hatte der Vermieter unter Beweis und der Mieter unter Gegenbeweis gestellt. Fraglich ist auch, ob bei Durchführung einer Beweisaufnahme allein die Bestätigung des Einzuges und einer kurzen Wohndauer genügt, um den Nutzungswillen des Vermieters wie in der Kündigung dargelegt zu beweisen. Im Falle eines vom Vermieter nachvollziehbar angegebenen Grundes für den Wegfall des Eigenbedarfs dürfte es aber für den Mieter kaum möglich sein, bei Nachweis des Einzuges des Vermieters noch eine Vortäuschung einer Nutzungsabsicht beweisen zu können.

In dem zu A.III. geschilderten Fall hat das Amtsgericht Neukölln in der mündlichen Verhandlung und im anschließenden Hinweisbeschluss die Vortäuschung von Eigenbedarf unterstellt und ist hierauf nicht näher eingegangen. Offenbar war hierfür die Tatsache maßgeblich, dass der Vermieter nicht in das Haus eingezogen war. Nach den Vorgaben des BGH obliegt es dem Vermieter dann, stimmig darzulegen, weshalb der zum Kündigungszeitpunkt bestehende Eigenbedarf später weggefallen ist. Die Darstellung des Vermieters war nicht völlig von der Hand zu weisen, auch wenn die Parteien unterschiedlich zur Kenntnis des Vermieters über den Gebäudezustand vorgetragen hatten. Der Vermieter hatte substantiiert vorgetragen, weshalb ihm der Instandsetzungstau nicht bekannt gewesen und weshalb er finanziell nicht zu den erforderlichen Sanierungsarbeiten imstande sei. Für den ursprünglichen gemeinsamen Wunsch, mit seiner Ehefrau in diesem Haus zu leben, hatte er sich auf ihr Zeugnis berufen. Meines Erachtens hätte das Amtsgericht im Falle der Fortführung des Prozesses zu der Frage, ob der Eigenbedarf des Vermieters später weggefallen ist, Beweis erheben müssen. Die Erfüllung der sekundären Darlegungslast durch den Vermieter ist hierfür Voraussetzung. Wenn bei Zugrundelegung seines Vortrages der Wegfall des Eigenbedarfs so schlüssig erscheint, dass eine solche Entwicklung ernsthaft in Betracht kommt, müsste das Gericht Beweis über die hierzu streitigen Tatsachen erheben. Die Verschiebung der Darlegungslast müsste also bei Streit über die Anknüpfungstatsachen für den Wegfall eines ursprünglichen eigenen Nutzungswillens bei substantiiertem Vortrag des Vermieters zu einer nachvollziehbaren Willensänderung zwingend zu einer Beweisaufnahme hierüber mit der Beweislast für den Vermieter führen.

6. Fazit

Wird der in der Kündigung zum Ausdruck gebrachte Nutzungswunsch nicht durch Einzug der nutzungswilligen Personen in die Wohnung umgesetzt – worüber im Streitfall Beweis zu erheben



ist –, ist es für den Vermieter schwer, durch stimmigen Vortrag von einem nachträglichen Wegfall des Bedarfs zu überzeugen. Kann der Mieter nicht beweisen, dass ein Einzug nicht stattgefunden hat, bestehen in der Praxis nur geringe Chancen, den erforderlichen Beweis eines Vortäuschens des Eigenbedarfs zu führen.

Anders als im Räumungsprozess gehen Zweifel bei den berechtigten eigenen Nutzungsabsichten des Vermieters im Schadensersatzprozess zulasten des Mieters. Daher sind die Erfolgsaussichten des Mieters, sich gegen eine Kündigung auf der Grundlage vorgetäuschten Eigenbedarfs zur Wehr zu setzen höher, als diesen anschließend als Grundlage für Schadensersatzforderungen zu nehmen.

II. Art und Umfang des Schadensersatzanspruchs

Grundlegend jüngst Bruns, NZM 2021, 378; Hinz, NJW 2017, 3473, 3477; Siegmund, WuM 2017, 613

1. Naturalrestitution

Denkbar ist es, im Wege der Naturalrestitution (§ 249 Abs 1 BGB), die Rückgabe des Mietobjekts zu beanspruchen.

BGH, Urteil vom 8. April 2009 - VIII ZR 231/07, Rn. 10.

Hierzu muss dem Vermieter die Besitzverschaffung möglich sein, was nach einer Veräußerung der Wohnung gerichtlich zu klären ist. Andernfalls besteht nur Anspruch auf Schadensersatz in Geld, § 251 Abs. 1 BGB. Die Beweislast für die Unmöglichkeit trägt der Vermieter.

BGH, Urteil vom 16. Dezember 2009 - VIII ZR 313/08

2. Schadensersatz in Geld

a) Grundsätze

Gemäß §§ 284, 311 a Abs. 2 BGB besteht Anspruch auf Ersatz der für das seinerzeitige Mietobjekt gemachten Aufwendungen, die sich nicht amortisiert haben und als sogenannte frustrierte Aufwendungen zu bewerten sind.

(Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 542 BGB Rn. 115).



Ersatzpflichtig sind Aufwendungen für den Wohnungswechsel sowie hierdurch entstehender Verdienstausschlag, Mehrkosten für die neue Wohnung, die Aufwendungen in der neuen Wohnung grundsätzlich nicht, da ihr Gegenwert dem Mieter zugutekommt.

Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 542 BGB Rn. 117-121)

b) Einzelne Schadenspositionen

Ersatzfähig sind Prozesskosten des Räumungsverfahrens und Detektivkosten.

Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 573 BGB Rn. 84 f.)

Arbeitsleistungen, die einen Marktwert haben, sind mit 60 % der Lohnkosten eines Fachunternehmens zu entschädigen.

Palandt-Grüneberg, BGB, 80. Aufl. 2021, § 249 Rn. 67 m.w.Nw.

Die für den Umzug erbrachten Arbeiten (Verpacken des Hausrats, Demontage der Möbel, Transport in die neue Wohnung, Montage der Möbel, Auspacken und Einräumen des Hausrats, Fahrzeugbeschaffung) können somit auch bei Eigenleistung entschädigungspflichtig sein.

Zum ersatzpflichtigen Schaden gehören die nach erfolgter Kündigung entstandenen Kosten der Wohnungssuche (vergleiche Schmidt-Futterer/Blank, a.a.O., § 542 BGB Rn. 117). Ist für Wohnungsbesichtigungen und die davor für ständige Lektüre von Inseraten und die Vereinbarung von Besichtigungsterminen der Aufwand zu entschädigen? Auch hier kann man argumentieren, dass ein derartiger Aufwand als sogenannter kommerzialisierbarer Schaden ersatzfähig ist, wenn ihm ein Marktwert zukommt. Für die Wohnungssuche hätte der Mieter einen Makler beauftragen können und bei erfolgreicher Vermittlung eine Provision zahlen müssen, die zwei Nettokaltmieten zuzüglich Umsatzsteuer beträgt.

Grundsätzlich entschädigungspflichtig ist im Rahmen des Umzuges des Mieters hierfür genommener Urlaub. (Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 25. August 1994 - 5 S 185/94; Schmidt-Futterer/Blank, a.a.O.). Muss sich der Mieter Urlaub nehmen, um eine neue Wohnung zu finden oder um den Umzug durchzuführen, kommt ein Schadensersatzanspruch jedenfalls dann in Betracht, wenn es unbezahlter Urlaub des Arbeitnehmers ist. Der Schaden besteht dann im entgangenen Entgelt. Selbstständig Tätige müssten einen entgangenen Gewinn konkret darlegen. Beim bezahlten Urlaub von Arbeitnehmern sieht die herrschende Meinung keinen Anspruch auf



Schadensersatz, weil es sich hier um einen immateriellen Schaden gemäß 253 Abs. 1 BGB handele, sodass nur für die im Gesetz geregelten Fälle Schadensersatz zu leisten ist. Zwar enthält § 651n Abs. 2 BGB eine Regelung für einen Entschädigungsanspruch wegen nutzlos aufgewendeter Urlaubszeit, dies gilt aber nur im Reiserecht. Die Auffassung, wonach der ohne Erholungswert für beispielsweise den Umzug genommene bezahlte Urlaub als Vermögensschaden i.S.d. § 249 BGB zu qualifizieren ist (Landgericht Hamburg, Urteil vom 3. Juni 1983 – 11 S 328/82, siehe auch Schwarz/Ernst NJW 1997, 2550, 2553 f.), hat sich nicht durchgesetzt.

Ein Anspruch auf Schmerzensgeld ist gemäß § 253 Abs. 2 BGB denkbar, wenn die Kündigung und/oder die hierauf folgende Räumung zu einem gesundheitlichen Schaden beim Mieter führt. In Betracht kommen hier vor allem psychische Erkrankungen (zum Beispiel Depressionen). Schwierigkeiten dürfte häufig der Nachweis bereiten, insbesondere die Kausalität zwischen der pflichtwidrigen Kündigung und der Krankheit.

Neu entstehende oder höhere Fahrtkosten aufgrund längerer Wegstrecken, insbesondere zwischen neuer Wohnung und Arbeitsplatz im Vergleich zur vorherigen Lage, können ersatzfähig sein.

BGH, Urt. v. 29.3.2017 – VIII ZR 44/16 Rn. 14

Bei einem kürzeren Weg kommt wegen der verringerten Fahrkosten aber eine Vorteilsausgleichung in Bezug auf andere Schadensersatzansprüche des Mieters in Betracht.

Bruns, NZM 2021, 378, 383

c) Mietdifferenz

aa) Vergleichbarkeit der Wohnungen

Zum ersatzpflichtigen Schaden gehört die Differenz zwischen einer für die neue Wohnung gezahlten höheren Miete zu der bisherigen Miete, sofern die Wohnungen vergleichbar sind.

Landgericht Berlin, Urteil vom 15. Juli 1988 - 64 S 30/88

Es ist zu berücksichtigen, dass „die Feststellung eines streitigen Mietdifferenzschadens nach unberechtigter Wohnungskündigung regelmäßig nur mittels eines Gutachtens eines mit dem örtlichen Mietmarkt vertrauten Sachverständigen möglich sein wird und dieser die erforderlichen



(wertenden) Feststellungen zum Wohnwert üblicherweise nach einer Besichtigung zumindest der neuen Wohnung trifft.“

BGH, Urteil vom 29. Juli 2017 – VIII ZR 44/16 Rn. 42

„Nicht erstattungsfähig ist die Differenz, wenn (und soweit sie) auf einem höheren Wohnwert beruht; es kommt aber auch eine anteilige Ersatzpflicht in Betracht, etwa für eine größere Wohnung.“

LG Berlin, Urteil vom 01.12.2020 - 65 S 4/17, Rn. 16; konkrete Schadensberechnung unter Rn. 22 ff., insb. 44 ff.

bb) Dauer der Ersatzpflicht

Wenn das gekündigte Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit lief, es mangels Kündigungsgrundes nicht kündbar war und es auch künftig nicht gewesen wäre, haftet der Vermieter ohne zeitliche Begrenzung auf den dem Mieter durch die höhere Miete mit jedem Monat neu entstehenden Vermögensschaden.

Schmidt-Futterer/Blank, a.a.O., § 542 BGB Rn. 118; Bruns, NZM 2021, 378, 383 m.w.Nw.

Nach anderer Ansicht ist eine in der Zukunft grundsätzlich denkbare ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zu berücksichtigen und aufgrund der zukünftigen Ungewissheit gemäß § 9 ZPO auf einen Zeitraum von 42 Monaten abzustellen, der als Grenze für den Anspruch auf Ersatz der Mietdifferenz heranzuziehen sei.

Landgericht Hamburg, Urteil vom 6. November 2008 – 307 S 72/08, insoweit im Revisionsverfahren vom BGH, Urteil vom 16. Dezember 2009 - VIII ZR 313/08 Rn. 18, nicht beanstandet.

Der Meinungsstreit dürfte in vielen praktischen Fällen keine Rolle spielen. So fanden in den ersten beiden hier vorgestellten Fällen noch während des Prozesses jeweils weitere Wohnungswechsel statt, die zu einer Unterbrechung der Kausalität führten, weil sich der Wohnbedarf auf Mieterseite grundlegend geändert hatte.

Bei einem zeitlich unbegrenzt gestellten Feststellungsantrag müsste sich das Gericht positionieren. Gibt es bei einem Feststellungsurteil keine zeitliche Grenze, kann der Vermieter sein Glück im Prozess über die Leistungsklage versuchen. Bei einer zeitlich unbegrenzt erfolgreichen Klage auf



künftige Leistung gemäß § 259 ZPO müsste der Vermieter später gegebenenfalls auf Abänderung klagen.

Ob der BGH im Hinblick auf seine Rechtsprechung, dass ein Mietverhältnis eine Überlassung von Wohnraum auf Zeit bedeutet und der hiermit verbundene vertragliche Schutzzweck Schadensersatzansprüche des Mieters begrenzt (s. u.: BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 371/18), einen zeitlich unbegrenzten Anspruch auf Ersatz der Mietdifferenz bejahen würde, ist offen.

d) Eigentumswohnung als Ersatzwohnraum

Kausalität und Adäquanz bei Maklerkosten für die als Ersatzwohnraum erworbene Eigentumswohnung ist noch gegeben, aber nicht mehr vom Schutzzweck der Vertragspflicht zur Gebrauchsüberlassung umfasst. Ein innerer Zusammenhang muss bei wertender Betrachtung gegeben sein. Eigentümer einer Wohnung zu sein ist aber etwas völlig anderes als nur zeitlich begrenzten Mietbesitz zu haben. Dennoch besteht Anspruch auf Ersatz von Umzugskosten. BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 371/18 Rn. 21 ff.

Gegen diese Entscheidung spricht, dass die Maklerkosten zur Beschaffung von Ersatzwohnraum im Wege des Kaufes auch anfallen, wenn dort nur eine gewisse Zeit bewohnt wird, vergleichbar wie in einer Mietwohnung. Auch es ist nicht die freie Entscheidung des Mieters, wenn er auf angespannten Wohnungsmärkten wie Berlin auf den Kauf als Alternative zur Anmietung ausweicht, was vom Schutzzweck der vom Vermieter verletzten Vertragspflicht gedeckt erscheinen kann. Zumindest in Höhe der fiktiven Maklerkosten für die Vermittlung einer Mietwohnung kann ein Ersatzanspruch mit dem Schutzzweckgedanken in Einklang gebracht werden.

Drasdo, NJW-Spezial 2021, 193; Bruns, NZM 2021, 378, 384, der weitergehend einen Anspruch auf Ersatz von Kreditzinsen für die erworbene Eigentumswohnung befürwortet.

e) Zurechnungszusammenhang

Nimmt man die jüngste Entscheidung des BGH zum Maßstab für eine Beurteilung der Schadensersatzpflicht, wenn eine Ersatzwohnung nicht gekauft, sondern gemietet wird, diese aber eine völlig andere Qualität hat – andere Lage, Größe, Ausstattung pp. – könnte der notwendige Zurechnungszusammenhang fehlen. So sind im oben genannten Fall III die im Rentenalter



befindlichen Mieter nach rund 20 Jahren von einem Grundstück, das mit einem freistehenden unterkellerten Einfamilienhaus bebaut ist und in dessen Garten sich ein Swimmingpool befand, in eine Wohnung umgezogen, die viel kleiner, ohne Garten, barrierefrei und modern ausgestattet war. Wenn eine Wohnung im Rahmen der Miete nur auf Zeit überlassen wird, könnte die Pflichtwidrigkeit des Vermieters bei einem Wohnungswechsel des Mieters in eine vollkommen andere Unterkunft nicht mehr zurechenbar sein, weil dies nicht mehr dem Schutzzweck seiner Pflichten entspricht. Hier bestehen Parallelen zur haftungsbegründenden Kausalität und der dortigen Frage, ob bei einem anlässlich einer vorliegenden Eigenbedarfskündigung gefassten Entschluss des Mieters, die Wohnung aus anderen Gründen zu wechseln – insbesondere bei einer veränderten Lebenssituation, beispielsweise aufgrund fortgeschrittenen Alters – der erforderliche Zurechnungszusammenhang zwischen Pflichtwidrigkeit und Schaden fehlt.

3. Fazit

Beim Umfang des Schadensersatzanspruchs ist für den Anwalt bzw. die Anwältin auf Mieterseite Fantasie gefragt, um alle Möglichkeiten auszuschöpfen. Die Beweislast liegt zwar beim Mieter, gerade in erster Instanz wird aber offenbar freimütig von § 286 ZPO Gebrauch gemacht und plausibel dargelegte Vermögensschäden können auf dieser Grundlage zugesprochen werden.

Der Vermieter kann einwenden, der Wohnungswechsel des Mieters sei auf unabhängig von der Eigenbedarfskündigung fußenden Gründen erfolgt und entspreche einer geänderten Lebensplanung, was den für den Schadensersatzanspruch des Mieters erforderlichen Zurechnungszusammenhang zu der von ihm behaupteten Pflichtverletzung des Vermieters beseitigen kann.