BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 231/07

Verkündet am:
8. April 2009
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 123, 573 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1

a) Einem Mieter, der auf eine Kündigung wegen eines vorgetäuschten Eigenbedarfs hin auszieht, stehen Schadensersatzansprüche wegen unberechtigter Kündigung auch dann zu, wenn die Kündigung zwar formell unwirksam ist, der Vermieter ihm den Eigenbedarf aber schlüssig dargetan und er keine Veranlassung hatte, die Angaben des Vermieters in Zweifel zu ziehen.

b) Darf der Mieter das Räumungsverlangen des Vermieters materiell für berechtigt halten, wird sein Schadensersatzanspruch nicht dadurch ausgeschlossen, dass er - in der Vorstellung, zur Räumung des Mietobjekts verpflichtet zu sein - sich mit dem Vermieter auf eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses einigt.

BGH, Urteil vom 8. April 2009 - VIII ZR 231/07 - KG Berlin
AG Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. April 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts vom 18. Juni 2007 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin bewohnte als Mieterin seit 1977 ein im Eigentum der Beklagten stehendes Hausgrundstück in B. . Nachdem die Beklagten seit Juni 2001 mehrfach durch Anwaltsschreiben Kündigungen wegen Eigenbedarfs ausgesprochen hatten, zog die Klägerin entsprechend einer Vereinbarung der Parteien vom 4. Oktober 2002 am 16. Oktober 2002 aus.

2 Die seit mehreren Jahrzehnten in den Vereinigten Staaten von Amerika lebenden Beklagten hatten wiederholt darauf hingewiesen, dass sie mittlerweile pensioniert seien, dauerhaft nach Deutschland zurückkehren und in dem an die Klägerin vermieteten Haus wohnen wollten, ferner, dass sie beabsichtigten, die in der Nähe lebende pflegebedürftige Mutter der Beklagten zu 1 zu betreuen. Für den Fall, dass die Klägerin das gemietete Wohnhaus nicht rechtzeitig räu-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

me, drohten die Beklagten die gerichtliche Durchsetzung der Kündigung sowie die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen (Hotelkosten) an.

3 Das streitgegenständliche Hausgrundstück wurde am 9. November 2002 über einen Makler zum Verkauf angeboten. Die Klägerin erklärte daraufhin mit Schreiben vom 26. November 2002 die Anfechtung des Aufhebungsvertrages vom 4. Oktober 2002 wegen arglistiger Täuschung und Irrtums. Ein Verkauf des Hauses fand nicht statt.

4 Mit der Klage fordert die Klägerin, das Hausgrundstück - hilfsweise jedenfalls, soweit nicht neu vermietet - an sie zurückzugeben, außerdem die Zahlung von Schadensersatz und Schmerzensgeld sowie die Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für künftige weitere Schäden.

5 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht zurückgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre erstinstanzlichen Ansprüche weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

8 Die Klägerin könne weder Rückgabe der Mietsache noch Schadensersatz oder Schmerzensgeld verlangen. Für die Entscheidung des Rechtsstreits komme es nicht darauf an, ob die Beklagten einen Eigenbedarf an dem von der Klägerin angemieteten Hausgrundstück nur vorgetäuscht hätten. Denn durch

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

die ausgesprochenen Kündigungen sei das Mietverhältnis nicht beendet worden, so dass die Klägerin zur Räumung nicht verpflichtet gewesen sei. Die von den Beklagten ausgesprochenen Kündigungen seien unwirksam, weil die Kündigungsschreiben entgegen § 564b Abs. 3 BGB aF bzw. § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB nF keinerlei Angaben zum berechtigten Interesse der Beklagten an der ausgesprochenen Kündigung enthielten.

9 Das von der Klägerin unterbreitete Angebot vom 4. Oktober 2002 auf Vertragsaufhebung sei deshalb ohne "Notwendigkeit", - ohne dass die Klägerin zur Räumung verpflichtet gewesen sei -, erfolgt. In entsprechender Anwendung des Rechtsgedankens aus § 254 BGB sei daher davon auszugehen, dass der Abschluss der Aufhebungsvereinbarung vom 4. Oktober 2002 allein auf den - freiwilligen - Entschluss der Klägerin zurückzuführen sei und nicht auf eine arglistige Täuschung seitens der Beklagten. Hinzu komme, dass die Klägerin den Mietaufhebungsvertrag erst nach Zustandekommen des Mietvertrags über ihre neue Wohnung abgeschlossen habe. Damit sei der Aufhebungsvertrag nach wie vor wirksam.

II.

10 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung können Ansprüche der Klägerin auf Rückgabe des Mietobjekts aufgrund wirksamer Anfechtung der Aufhebungsvereinbarung, auf Schadensersatz und auf Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für künftige Schäden nicht verneint werden.

11 1. Ein Vermieter, der schuldhaft eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausspricht, der in Wahrheit nicht besteht, ist dem Mieter grundsätzlich zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet (BGHZ 89, 296, 302; Se-

natsurteil vom 18. Mai 2005 - VIII ZR 368/03, NJW 2005, 2395, unter II 1 m.w.N.). Davon geht auch das Berufungsgericht aus.

12 2. Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Auffassung des Berufungsgerichts, Ansprüche der Klägerin seien "in entsprechender Anwendung des Rechtsgedankens aus § 254 BGB" zu verneinen, weil die von den Beklagten ausgesprochenen Eigenbedarfskündigungen bereits aus formalen Gründen unwirksam gewesen seien, so dass für die Klägerin objektiv kein Anlass bestanden habe, den Beklagten die einvernehmliche Aufhebung des Mietverhältnisses anzubieten und das Mietobjekt zu räumen. Die Aufhebungsvereinbarung vom 4. Oktober 2002 stünde den mit der Klage verfolgten Ansprüchen der Klägerin nur dann entgegen, wenn sie auf einem freien Willensentschluss der Klägerin beruhen würde, für den der von den Beklagten geltend gemachte, nach der Darstellung der Klägerin nur vorgetäuschte Eigenbedarf nicht (mehr) ursächlich gewesen wäre. Derartiges hat das Berufungsgericht indessen nicht festgestellt; es hat den entscheidenden Gesichtspunkt vielmehr darin gesehen, dass mangels formal wirksamer Eigenbedarfskündigung der Beklagten für die Klägerin keine Räumungsverpflichtung und damit auch keine Notwendigkeit bestanden habe, sich mit den Beklagten auf eine Aufhebung des Mietverhältnisses zu einigen. Das ist nicht richtig.

13 a) Einem Mieter, der auf eine Kündigung wegen eines in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarfs hin auszieht, stehen Schadensersatzansprüche wegen unberechtigter Kündigung auch dann zu, wenn der Eigenbedarf - wie das Berufungsgericht hier annimmt - zwar entgegen § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB (§ 564a Abs. 3 BGB aF) nicht im Kündigungsschreiben als berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses angegeben und die Kündigung deshalb unwirksam ist, der Vermieter dem Mieter den Eigenbedarf aber schlüssig dargetan und der Mieter keine Veranlassung hatte, die An-

gaben des Vermieters in Zweifel zu ziehen. So verhält es sich nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachvortrag der Klägerin hier. Die Beklagten hatten die Klägerin wiederholt und nachdrücklich mit der Begründung zur Räumung des vermieteten Wohnhauses aufgefordert, sie beabsichtigten, nach Deutschland zurückzukehren und das vermietete Anwesen selbst zu bewohnen, auch um die in der Nähe lebende pflegebedürftige Mutter der Beklagten zu 1 zu betreuen. Dass die Klägerin Anlass gehabt hätte, diesen Angaben zu misstrauen, ist weder den Feststellungen des Berufungsgerichts noch dem Sachvortrag der Klägerin zu entnehmen.

14 b) Der Kausalzusammenhang zwischen der von den Beklagten geltend gemachten, nach Darstellung der Klägerin vorgetäuschten Eigennutzungsabsicht und dem Schaden der Klägerin ist auch nicht dadurch unterbrochen worden, dass die Klägerin sich am 4. Oktober 2002 mit den Beklagten auf eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses geeinigt hat, obwohl sie zu diesem Zeitpunkt mangels ordnungsgemäß begründeter Kündigungserklärungen - noch - nicht zur Räumung des Mietobjekts verpflichtet war (vgl. OLG Karlsruhe, NJW 1982, 54, 55; BayObLG NJW 1982, 2003, 2004; MünchKommBGB/Häublein, 5. Aufl., § 573 Rdnr. 108; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Aufl., § 573 BGB Rdnr. 79). Entscheidend ist nicht, ob der Mieter bereits zur Räumung verpflichtet ist, sondern allein, ob er das Räumungsverlangen materiell für berechtigt halten darf, weil er keinen Anlass hat, an der Richtigkeit der Angaben des Vermieters zu dem geltend gemachten Eigenbedarf zu zweifeln. Auch wenn der Mieter sich unter dem Eindruck des als bestehend angenommenen Eigenbedarfs zu einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses bereit findet und das Mietobjekt freigibt, ohne auf die formale Wirksamkeit der Kündigungserklärung des Vermieters abzustellen, räumt er die Mietwohnung nicht aus freien Stücken, sondern in der Vorstellung, dazu jeden-

falls materiell verpflichtet zu sein. Eine unter diesen, nach der Darstellung der Klägerin hier gegebenen Umständen zustande gekommene Mietaufhebungsvereinbarung unterbricht mithin den Ursachenzusammenhang zwischen der Vortäuschung des Eigenbedarfs und der Räumung nicht. Ob dies anders zu beurteilen ist, wenn die Mietvertragsparteien die Beendigung des Mietverhältnisses im Wege eines Vergleichs vereinbaren, durch den der Streit über den vom Vermieter behaupteten, vom Mieter in Abrede gestellten Eigenbedarf beigelegt wird (vgl. dazu OLG Frankfurt am Main NJW-RR 1995, 145, 146), bedarf hier keiner Entscheidung.

15 c) Unerheblich ist schließlich, ob der Mieter - wie hier die Klägerin - bei Abschluss des Aufhebungsvertrags bereits eine neue Wohnung angemietet hat. Steht die Anmietung der neuen Wohnung unter dem Eindruck der scheinbar materiell gerechtfertigten Eigenbedarfskündigung, ist auch insoweit die arglistige Täuschung des Vermieters ursächlich für den hieraus entstehenden Schaden des Mieters (OLG Karlsruhe, aaO, 56).

III.

16 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob der von den Beklagten mit der Kündigung geltend gemachte Eigenbedarf vorgeschoben war und ob die Klägerin die Aufhebungsvereinbarung vom 4. Oktober 2002 auch dann abgeschlossen hätte, wenn ihr dies bewusst gewesen wäre. Bei der neuen Verhandlung und Entscheidung wird sich das Berufungsgericht auch mit dem weiteren Einwand der Beklagten zu befassen haben, Eigenbedarf sei von ihnen von vorneherein nur an der Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnung geltend gemacht worden und der Klägerin sei der Abschluss

eines neuen Mietvertrags für die von ihr selbst bewohnte Wohnung im Obergeschoss angeboten worden.

Ball Dr. Frellesen Hermanns

Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 05.10.2006 - 107 C 312/05 -
KG Berlin, Entscheidung vom 18.06.2007 - 8 U 188/06 -