

## **Der Dauerbrenner Kündigung wegen Eigenbedarf: Keine Vorratskündigung – bereits bekannt; Verdacht der Täuschungsabsicht – konkret und neu.**

BGH, Beschluss vom 11. Oktober 2016 – VIII ZR 300/15<sup>1</sup>

Das Thema Kündigung wegen Eigenbedarf hat sich in der jüngeren Vergangenheit zu einem regelrechten Dauerbrenner in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum Wohnraummietrecht entwickelt. Dabei hat der BGH den Begriff des Eigenbedarfs und insbesondere den Entscheidungsspielraum des Vermieters bisweilen bis an die Grenzen des noch Vertretbaren interpretiert; erinnert sei nur an die Vorhersehbarkeit des Bedarfs<sup>2</sup>, den privilegierten Personenkreis (bis hin zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts<sup>3</sup>) oder die Frage des angemessenen Wohnbedarfs eines Studenten<sup>4</sup>. Andererseits haben sich zuletzt Entscheidungen gehäuft, in denen der BGH Berufungsurteile aufgehoben hat, weil das Landgericht dem *Verdacht, der geltend gemachte Eigenbedarf sei nur vorgetäuscht*, nicht mit der gebotenen Sorgfalt nachgegangen ist.<sup>5</sup> Ein Fall wie aus dem Lehrbuch ist der neue (erst im Dezember veröffentlichte) Beschluss vom 11. Oktober 2016 – eine Entscheidung, die wegen der Sorgfalt ihrer Begründung und der Lebensnähe der Argumente das Prädikat „sehr gut“ verdient hat. Ihre Lektüre lohnt sich, nicht nur für den Juristen.

### Der Fall:

Die Mieterin hatte eine Einzimmerwohnung in Landsberg am Lech gemietet. Im April 2011 hatte der Vermieter das Mietverhältnis zum 31. Januar 2012 wegen Eigenbedarfs mit der Begründung gekündigt, die Wohnung werde „dringend“ für seine pflegebedürftige, im Jahr 1926 geborene Mutter benötigt, die bislang allein in ihrem Einfamilienhaus in K. lebe. Die Mieterin akzeptierte die Kündigung nicht, und es kam zum Räumungsprozess, den die Parteien mit einem Vergleich beendeten. Danach sollte die Mieterin bis zum 31. August 2012 die Wohnung räumen und bei einem fristgerechten Auszug 1.000 € erhalten. Seit dem Auszug der Mieterin stand die Wohnung jedoch leer und wurde von der Familie des Vermieters lediglich als Fahrradabstellplatz genutzt. Die Mutter des Vermieters zog nicht um, sondern wohnte bis zu ihrem Tode am 7. November 2014 weiterhin in ihrem Einfamilienhaus.

Auf Grund dieser Umstände ging die Mieterin davon aus, dass der geltend gemachte Eigenbedarf nur vorgetäuscht gewesen sei und ihr deshalb ein Ersatz ihres Schadens von bislang

<sup>1</sup> WuM 2016, 743 = NZM 2017, 23 (Stand 25. Januar 2017)

<sup>2</sup> Urteil vom 4. Februar 2015 – VIII ZR 154/14, BGHZ 204, 145; NJW 2015, 184 = Grundeigentum 2015, 445 = NZM 2015, 296 = WuM 2015, 296 = ZMR 2015, 368 („keine Bedarfsvorschau“)

<sup>3</sup> zuletzt Urteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, noch nicht veröffentlicht (Stand 7. Januar 2017); s. BGH-Pressemitteilung Nr. 225/2016 vom 14. Dezember 2016

<sup>4</sup> Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 204, 216; Grundeigentum 2015, 585 = DWW 2015, 133 = WuM 2015, 304 = NJW 2015, 1590 = NZM 2015, 378 = ZMR 2015, 923

<sup>5</sup> z.B. Beschluss vom 23. August 2016 - VIII ZR 178/15, WuM 2016, 628 = NZM 2016, 715 = Grundeigentum 2016, 1377 = ZMR 2016, 852; Beschluss vom 10. Mai 2016 – VIII ZR 214/15, Grundeigentum 2016, 781 = WuM 2016, 426 = ZMR 2016, 6111 = NJW-RR 2016, 982 = NZM 2016, 718

rd. 23.600 € sowie des bis zum 31. August 2017 noch entstehenden weiteren Schadens zustehe.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung der Mieterin durch einstimmigen Beschluss zurückgewiesen (§ 522 Abs. 2 ZPO).

#### Die Entscheidung:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieterin hat der BGH den Beschluss des Landgerichts aufgehoben und das Verfahren an eine andere Kammer des LG zurückverwiesen.

#### 1) *Eine verfahrensrechtliche Vorfrage: Grundsätzliche Aussagen zur Aufgabe eines Berufungsgerichts – im Zweifel erneute Beweisaufnahme*

Das Landgericht hatte die Zurückweisung der Berufung der Mieterin gegen die Abweisung ihrer Schadensersatzklage im Wesentlichen damit begründet, die Beweiswürdigung des Amtsgerichts, dass eine Täuschungsabsicht des Vermieters nicht erweisen sei, lasse „keine Rechtsfehler“ i.S.d. § 286 ZPO erkennen; sie sei nachvollziehbar und nicht zu beanstanden, auch wenn eine andere Würdigung denkbar sei.

Die verfahrensrechtlichen Einzelheiten können hier ausgeklammert bleiben. Von zentraler Bedeutung ist jedoch die – an sich selbstverständliche – Aussage des BGH, das Berufungsgericht habe offenbar verkannt, dass seine *Prüfungskompetenz als zweite Tatsacheninstanz* nicht auf eine reine Rechtskontrolle beschränkt ist; vielmehr gebe *schon die Möglichkeit einer anderen Bewertung* der erstinstanzlichen Beweisaufnahme Anlass zu einer (erneuten) Beweiserhebung.<sup>6</sup>

#### a) *Übergehen eines Beweisantrages - Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 103 I GG).*

Anlass zu einer eigenen Beweisaufnahme hätte für das Berufungsgericht in mehrfacher Hinsicht bestanden: Zum einen hatte die Mieterin bereits in erster Instanz behauptet, die Mutter des Vermieters habe im April 2011 (also im Zeitpunkt der Kündigung) nicht die Absicht gehabt, ihr Haus zu verlassen; als Zeugen hatte sie – unter Bezugnahme auf ein vom Vermieter selbst vorgelegtes Attest – den behandelnden Arzt der Mutter benannt. Trotz ihrer bereits eingetretenen Demenz habe die Mutter dies noch selbst entscheiden können. Weder das Amtsgericht noch das Landgericht sind diesem Beweisantrag nachgegangen. Hierin sieht der BGH zu Recht einen *schwerwiegenden Verfahrensverstoß*, konkret: eine *Verletzung des Prozessgrundrechts auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG)*.

#### b) *Zur Bedeutung einer Wahrunterstellung im Prozess*

Des weiteren hatte die Mieterin behauptet, die Mutter des Vermieters habe im Februar 2014 gegenüber einem Zeugen am Telefon erklärt, sie habe „nie“ die Absicht gehabt, aus ihrem

---

<sup>6</sup> aaO RNr. 23, 24

Haus ausziehen. Beide Vorinstanzen haben diese Äußerung bzw. die entsprechende Behauptung der Mieterin als wahr unterstellt, ihr jedoch keine weitere Bedeutung beigemessen. Auch darin liegt ein Verstoß gegen das Gebot des rechtlichen Gehörs. *Bei der gebotenen vollständigen Wahrunterstellung* folge aus der Behauptung der Mieterin – so der BGH –, dass die Mutter des Vermieters nicht nur zur Zeit des Telefonats, sondern *niemals ernstlich beabsichtigt habe, aus ihrem Haus ausziehen*. Damit sei die Beweiswürdigung des Landgerichts nicht vereinbar.<sup>7</sup>

2) Vortäuschung des Eigenbedarfs: Indizien für unzulässige „Vorratskündigung“ und eine Täuschungsabsicht; Konsequenzen für das Vorbringen der Parteien im Prozess

a) Unzulässigkeit einer „Vorratskündigung“

An die beiden vorstehend genannten Aspekte schließt eine dritte Aussage des BGH zur Frage des zeitnahen Eigenbedarfs an. Wenn der Vermieter im Kündigungsschreiben vom April 2011 den Bedarf als „*dringend*“ und in der Räumungsklage (etwa Ende 2011) als „*akut*“ bezeichnet hat, die Wohnung nach dem Auszug der Mieterin (August 2012) bis Mitte April 2013 lediglich als Fahrradabstellplatz genutzt wurde, drängt sich für den unbefangenen Betrachter zumindest der Verdacht auf, dass es mit dem behaupteten Umzug der Mutter des Vermieters so eilig nicht gewesen sein kann. Denn *der zeitliche Ablauf ist ein deutliches Anzeichen dafür, dass die Kündigung vom April 2011 eine mögliche spätere Nutzung erst vorbereiten sollte, der Nutzungswunsch der Mutter des Vermieters aber noch unbestimmt war und erst geweckt werden musste*.<sup>8</sup> Dass eine derartige „Vorratskündigung“ ohne einen konkret absehbaren Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson die Kündigung nicht rechtfertigt, hat der BGH bereits wiederholt, zuletzt erst in einem Urteil vom 23. September 2015<sup>9</sup> ausgesprochen. Vielmehr *muss sich der Nutzungswunsch so weit „verdichtet“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht*.<sup>10</sup>

b) Schwierigkeiten des Mieters bei der Einschätzung einer Eigenbedarfskündigung – Konsequenzen für das Vorbringen der Parteien im Prozess

Im unmittelbaren gedanklichen Zusammenhang mit dieser notwendigen Klarstellung, wenn auch erst am Ende der Entscheidung, weist der VIII. Senat dankenswerterweise in aller Deutlichkeit auf das generelle Problem der Eigenbedarfskündigung hin: *Der Mieter hat in die für den Eigenbedarf geltend gemachten Tatsachen regelmäßig keinen Einblick* und kann ohne nähere Darlegung seitens des Vermieters nicht beurteilen, ob dessen Kündigung berechtigt war. *Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorge-*

<sup>7</sup> aaO RNr. 13 ff

<sup>8</sup> aaO RNr. 17, 18

<sup>9</sup> VIII ZR 297/14, NZM 2015, 812 = NJW 2015, 3368 = WuM 2015, 677 = Grundeigentum 2015, 11393 = ZMR 2016, 22

<sup>10</sup> Beschluss vom 11. Oktober 2016 aaO, RNr. 19

*schoben gewesen ist... Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel... dazulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen soll; insoweit sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand.*<sup>11</sup>

Dass unter diesen Umständen die – vom Landgericht gebilligte – Annahme des Amtsgerichts, der Vermieter habe den *nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs* infolge der Verschlechterung des Gesundheitszustandes seiner Mutter *im Sommer 2013* plausibel dargelegt, den Verzicht auf die „zeitnahe“ Umsetzung des (angeblichen) Nutzungswunsches *nicht „ansatzweise“* erklärt, nachdem die *Wohnung bereits seit August 2012 geräumt war* und für den Bedarf der Mutter zur Verfügung stand, liegt auf der Hand.<sup>12</sup>

#### Anmerkungen/Auswirkungen für die Praxis:

##### 1) Vorweg: Schadensersatz bei unwahrer Begründung einer Kündigung

Dass eine Partei, die die Kündigung eines Mietverhältnisses mit unwahren Behauptungen begründet, der anderen Partei zum Ersatz des ihr daraus entstandenen Schadens verpflichtet ist (§ 280 Abs. 1 Satz 1 BGB), bedarf an sich keiner näheren Begründung, ist vom BGH aber bereits verschiedentlich klargestellt worden, insbesondere für den Fall des vorgetäuschten Eigenbedarfs. Dem steht grundsätzlich auch nicht ein im Räumungsprozess geschlossener Vergleich entgegen.<sup>13</sup>

##### 2) Zur Konkretisierung des Nutzungswunsches; keine „Bedarfsvorschau“

Mit dem vorliegenden Beschluss macht der BGH zum zweiten Mal innerhalb eines Jahres deutlich, *nur ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung* die Eigenbedarfskündigung rechtfertigt. Erforderlich, aber auch ausreichend ist insoweit die *nachvollziehbare Bezeichnung der Bedarfsperson und die Darlegung ihres konkreten Nutzungsinteresses*<sup>14</sup>; eine namentliche Benennung der Bedarfsperson ist zweckmäßig und empfehlenswert, aber nicht zwingend notwendig, wenn – wie im vorliegenden Fall – beispielsweise die Angabe „Mutter des Vermieters“ eine hinreichende Identifizierung ermöglicht.

Andererseits hat der BGH auch entschieden, dass der Vermieter entgegen einer in der Instanzrechtsprechung und dem Schrifttum weithin vertretenen Ansicht nicht zu einer „Bedarfsvorschau“ verpflichtet ist; als *widersprüchlich* – mit der Folge der Unwirksamkeit der Kündigung – sieht er ein Verhalten des Vermieters *nur dann an, wenn* er die alsbaldige Ei-

<sup>11</sup> aaO RNr. 25

<sup>12</sup> aaO RNr. 26

<sup>13</sup> so bereits der Beschluss vom 10. Mai 2016 – VIII ZR 214/15, Grundeigentum 2016, 781 = WuM 2016, 426 = ZMR 2016, 6111 = NJW-RR 2016, 982 = NZM 2016, 718, RNr. 12 ff

<sup>14</sup> Urteil vom 30. April 2014 - VIII ZR 284/13, Grundeigentum 2014, 866 = NJW 2014, 2102 = WuM 2014, 423 = NZM 2014, 466

gennutzung *zumindest ernsthaft erwogen* und dennoch den Mieter nicht hierüber unterrichtet hat. Allein die Erkennbarkeit der entsprechenden Umstände und Entwicklungen genügt nicht.<sup>15</sup>

## 2) Unplausible Verzögerung der geltend gemachten Eigennutzung als Anzeichen für eine Täuschungsabsicht des Vermieters

*Bei einer „unplausiblen“ Verzögerung der geltend gemachten Eigennutzung* wird sich der Vermieter künftig schwer tun, den angeblichen Eigenbedarf „gerichtsfest“ darzutun und ggf. zu beweisen. In einem solchen Fall

*liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben war, und an die Darlegung der Gründe für einen (angeblichen) nachträglichen Wegfall der Bedarfsgründe sind strenge Anforderungen zu stellen.*

Nur wenn dem Vermieter dieser Beweis gelingt, muss der Mieter seinerseits beweisen, dass der behauptete Selbstnutzungswille schon vorher nicht bestanden hat. Das Gewicht dieser Aussage zeigt sich auch daran, dass der BGH sie zum Gegenstand eines Leitsatzes des vorliegenden Beschlusses gemacht hat. Für die Rechtsberatung – gleichgültig auf welcher Seite – empfiehlt es sich dringend, diesen klaren Grundsatz in einem Eigenbedarfsfall von Anfang an, nicht erst im Prozess, zu beherzigen.

## 3) Zur Prüfungskompetenz des Berufungsgerichts - eine verfahrensrechtliche Anmerkung

Nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO hat das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung die im ersten Rechtszug festgestellten Tatsachen zugrunde zu legen, *soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten.*

Die Bedeutung des vorliegenden Beschlusses liegt – neben den anderen verfahrens- und materiell-rechtlichen Aussagen – auch darin, dass er die Formulierung „*soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel... begründen*“ in § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO mit einer bemerkenswerten Klarheit nicht nur für den Richter, sondern auch bereits für den beratenden Rechtsanwalt sicher handhabbar macht. Solche *Zweifel sind bereits dann begründet, wenn eine unterschiedliche Bewertung der erstinstanzlichen Beweisaufnahme möglich erscheint*, eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für eine abweichende Beweiswürdigung ist nicht erforderlich. Schon gar nicht ist das Berufungsgericht auf die Prüfung etwaiger Rechtsfehler bei der Beweiswürdigung (Verletzung von Denkgesetzen, zwingender Regeln der Beweislast o.ä.) beschränkt. Genau dies hat aber im vorliegenden Fall das Berufungsgericht angenommen und damit seine tatrichterliche Aufgabe, die tatsächlichen Grundlagen seiner Entscheidung eigenverantwortlich festzustellen, verfehlt.

---

<sup>15</sup> aaO RNr. 28 ff