

Kündigung wegen „Betriebsbedarf“ (Hausmeisterwohnung) (§ 573 Abs.1 BGB): Voraussetzungen; strenge Prüfung bei Verdacht der Täuschung

BGH, Urteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 44/16¹

In diesem Urteil hat der BGH erneut auf Grund der Umstände des Falles den Verdacht geäußert, dass der Kündigungsgrund lediglich vorgeschoben war. Die Entscheidung ist u.a. deshalb bemerkenswert, weil die Sache bereits zum zweiten Mal beim BGH gelandet ist und das angefochtene neue Berufungsurteil wiederum – mit Ausnahme eine geringfügigen Teils der Schadenersatzforderung des Mieters – aufgehoben werden musste.

Der Fall:

Der Vermieter hatte im Jahr 2010 das Mietverhältnis mit der Begründung gekündigt, die Wohnung werde für einen neuen Hausmeister benötigt. Der Mieter widersprach, und es kam zum Räumungsprozess, der mit einem Vergleich endete, demzufolge der Mieter die Wohnung bis spätestens Ende 2011 räumen und die Kosten des Rechtsstreits tragen sollte. Nachdem der Mieter Ende Oktober 2011 ausgezogen war, zog allerdings nicht der neue Hausmeister, sondern eine andere Familie ein. Daraufhin forderte der Mieter *wegen des Verdachts der Täuschung Schadenersatz* in Höhe von rd. 26.000 € (Umzugskosten, Prozesskosten des Räumungsrechtsstreits, Mietmehrkosten [für einen Zeitraum von vier Jahren] und höhere Wegekosten [Fahrtkosten für bisher zu Fuß zurückgelegte Wege]). Das Berufungsgericht (LG Koblenz) wies die Klage mit der Begründung ab, durch den Vergleich hätten die Parteien einen Schlussstrich unter das Mietverhältnis ziehen wollen, weshalb es dem Mieter verwehrt sei, im Nachhinein Schadenersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs geltend zu machen. Dies war jedoch, wie der BGH in seinem ersten Urteil in dieser Sache² zu Recht angenommen hatte, nicht der Fall, weil im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Vergleichsabschluss über die Schadenersatzansprüche nicht gesprochen worden war. In der neuen Berufungsverhandlung ist das LG Koblenz auf Grund der Beweisaufnahme davon ausgegangen, im Zeitpunkt der Kündigung habe der neue Hausmeister tatsächlich noch beabsichtigt, die Wohnung zu nutzen, und er habe erst Anfang November 2011 – also nach dem Auszug des Mieters – den Vermieter darüber informiert, dass er wegen seiner Erkrankung (u.a. Kniebeschwerden) die Wohnung nicht beziehen werde. Im Übrigen habe der Mieter den geltend gemachten Schaden – Umzugskosten, zusätzliche Fahrtkosten, Mietmehrkosten – „nicht ansatzweise“ substantiiert dargetan; die Erstattung der Kosten des Vorprozesses sei überdies schon infolge des Räumungsvergleichs ausgeschlossen.

¹ Grundeigentum 2017, 658 (Stand 3. Juli 2017)

² Urteil vom 10. Juni 2015 – VIII ZR 99/14, NZM 2015, 532 = NJW 2015, 2324 = WuM 2015, 510 = Grundeigentum 2015, 1026 = ZMR 2015, 758

Die Entscheidung:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Mieters hat der BGH die Revision zugelassen und das Berufungsurteil erneut aufgehoben, und zwar wegen der nicht hinreichend vollständigen und sorgfältigen Beweiswürdigung; nur hinsichtlich der zusätzlichen Fahrtkosten in Höhe von rd. 900 € jährlich, für die es an jeglichen konkreten Angaben des Mieters fehlte, hat der BGH die Revision zurückgewiesen.³

1) *Strenge Prüfung bei Verdacht der Täuschungsabsicht*

Wenn der Vermieter den geltend gemachten (Eigen-) Bedarf nach dem Auszug des Mieters nicht umsetzt, liegt *der Verdacht nahe, dass der Bedarf nur vorgeschoben war*. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel („stimmig“) darzulegen; aus welchem Grund der geltend gemachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll („sekundäre“ Darlegungslast). An diese Darlegung sind *strengen Anforderungen* zu stellen.⁴

Diesen Anforderungen ist der Vermieter nicht gerecht geworden. Bei einer tatsächlich bestehenden Bedarfslage wäre zu erwarten gewesen und hätte es sich geradezu aufgedrängt, dass er mit dem neuen Hausmeister jedenfalls nach Abschluss des Räumungsvergleichs im Juni 2011 alsbald einen Mietvertrag abschließen oder sich zumindest über den voraussichtlichen Mietbeginn und die genaue Miethöhe verständigen würde. Hierzu hat der Beklagte jedoch nichts vorgetragen, sondern ausgeführt, der Hausmeister habe sich erst in der ersten Novemberwoche "überlegt" und ihm mitgeteilt, dass die im dritten Obergeschoss liegende Wohnung wegen seiner – seit längerem andauernden – Kniebeschwerden für ihn ungeeignet sei und er sie deshalb nunmehr doch nicht anmieten wolle. Diese Darstellung erscheint *nicht plausibel und kaum nachvollziehbar*. Kommt der Vermieter seiner besonderen Darlegungslast in derartigen Fällen nicht nach, ist die ihm vorgeworfene Pflichtverletzung – hier das Vortäuschen eines nicht bestehenden Bedarfs an der Wohnung – als unstrittig zu behandeln. Allenfalls käme eine sog. Vorratskündigung (mit einem noch unbestimmten Nutzungswillen) in Betracht, die – wie der Senat bereits wiederholt entschieden hat⁵ – unzulässig und damit ebenfalls unwirksam ist.⁶

Abgesehen davon hat es das Berufungsgericht versäumt, sich mit den unter Beweis gestellten *Einwänden des Mieters gegen die Glaubhaftigkeit der Aussage des* (angeblich als Hausmeister vorgesehenen) *Zeugen D.* auseinander zu setzen. Auch weiterem unter Beweis gestellten Vortrag des Mieters, für den „Hausmeister“ D. hätten mehrere leer stehende Woh-

³ aaO RNr. 14, 16

⁴ aaO RNr. 19, 20 ff, 27

⁵ Urteil vom 23. September 2015 – VIII ZR 297/14, NZM 2015, 812 = NJW 2015, 3368 = WuM 2015, 677 = Grundeigentum 2015, 1393 = ZMR 2016, 22; Beschluss vom 11. Oktober 2016 – VIII ZR 300/15, WuM 2016, 743 = NZM 2017, 23 = Grundeigentum 2017, 97 = NJW-RR 2017, 75

⁶ aaO RNr. 28, 31

nungen des Vermieters in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung gestanden, ist das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft nicht nachgegangen.

2) Räumungsvergleich und Schadenersatz (Prozesskosten)

Kaum nachvollziehbar ist schließlich die Annahme des Berufungsgerichts, ein Ersatz der Prozesskosten sei nach dem in der ersten Berufungsverhandlung geschlossenem Vergleich ausgeschlossen; diese Frage hatte der VIII. Senat bereits im ersten Revisionsurteil klar und unmissverständlich verneint.⁷ Im weiteren Verlauf der Urteilsgründe geht der Senat noch auf den Einwand des Vermieters ein, die Prozesskosten seien vollständig von der Rechtsschutzversicherung des Mieters gedeckt worden. Selbst wenn davon auszugehen wäre, würde dies nicht ohne weiteres zum Wegfall des Schadens und zur Unbegründetheit der Klage in diesem Punkt führen, sondern nur zum Übergang des Schadenersatzanspruchs auf die Versicherung führen (§ 86 Abs. 1 VVG).⁸

3) Zum Begriff des „Betriebsbedarfs“

Der sog. Betriebsbedarf ist zwar in gewisser Weise vergleichbar mit dem in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten Eigenbedarf, kann aber eine Kündigung *nur* rechtfertigen, wenn er *im konkreten Einzelfall als berechtigtes Interesse i.S.d. Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB* anzuerkennen ist. Das ist nach der gefestigten Rspr. des BGH (*nur dann der Fall, wenn betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen*). Die Wohnung muss deshalb für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung sein, wie z.B. bei einem „Concierge“ oder einem anderen Angestellten, dessen ständige Anwesenheit in dem betreffenden Gebäude für seinen Aufgabenkreis vorausgesetzt ist, nicht jedoch bei einem Hausmeister, der – wie im vorliegenden Fall – mehrere Gebäude des Vermieters betreuen soll und ohnehin bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt.⁹

4) Schadenersatzanspruch des Mieters

a) Zum Grund des Schadenersatzanspruchs

Hat mithin die im Räumungsprozess vom Vermieter *geltend gemachte Bedarfssituation*, die letztlich auch Grundlage des damaligen Vergleichs war, nach dem für das Revisionsverfahren maßgebenden Verfahrensstand *in Wirklichkeit nicht vorgelegen*, weil seitens des Hausmeisters kein ernsthafter Nutzungswunsch bestand oder weil dem Vermieter für den Wohnbedarf des Hausmeisters eine andere geeignete Wohnung zur Verfügung stand, hat der Mieter *Anspruch auf Ersatz seines Schadens*, der ihm infolge des Vergleichs entstanden ist (Umzugskosten usw.). Dabei geht der Senat davon aus, dass der Vermieter schuldhaft einen

⁷ aaO RNr. 32 mit Hinweis auf das Urteil vom 10. Juni 2015 aaO, RNr. 16 ff

⁸ aaO RNr. 44

⁹ aaO RNr. 33

in Wahrheit nicht bestehenden (Eigen-)Bedarf geltend gemacht und dem Mieter deshalb gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet ist.¹⁰

b) *Die einzelnen Schadenspositionen*

aa) *Umzugskosten*

Als Umzugskosten hat der Mieter Kosten der Wohnungssuche (50 €), für das (Umzugs-) Unternehmen (450 €), Zahlungen an freiwillige Helfer (100 €), Fahrtkosten (50 €) und Umzugs-service der Telekom (60 €) geltend gemacht. Das Berufungsgericht hat all diese Positionen als unsubstantiiert behandelt, Vorlage von Belegen und weitere Angaben zur Notwendigkeit der einzelnen Positionen verlangt. Damit hat es, wie der BGH nicht zum ersten Mal in derartigen Fällen betont, die Substantiierungsanforderungen „bei weitem überspannt“, und zwar aus einem doppelten Grund: den *geforderte Gesamtbetrag von 750 € (!)* hätte das Berufungsgericht „*ohne weiteres im Wege der Schätzung nach § 287 ZPO*“ zugrunde legen können, zumal die Kosten für den Umzug des Mobiliars einer Vierzimmerwohnung nach der Lebenserfahrung normalerweise deutlich höher liegen dürften. Abgesehen davon hätte es den angebotenen Zeugenbeweis erheben müssen.

bb) *Mietdifferenz*

Auch die Angaben des Mieters zum Mietdifferenzschaden, also zu den infolge des Umzugs anfallenden höheren Mietkosten, hat das Berufungsgericht zu Unrecht als unsubstantiiert, d.h. zu pauschal und nicht hinreichend konkret angesehen. Zwar ist ein derartiger Mehraufwand insoweit nicht erstattungsfähig, als er auf einem höheren Wohnwert der neuen Wohnung beruht. Um diesen möglichen Einwand zu entkräften, muss der Mieter aber nicht alle Details zur Vergleichbarkeit der bisherigen und der neuen Wohnung darlegen. Im vorliegenden Fall hatte die Bruttomiete für die gekündigte Vierzimmerwohnung (mit rd. 100 m² und zwei Balkonen) lediglich rd. 523 € betragen. Schon deshalb lag es nahe, dass eine vergleichbare Wohnung nicht für eine so günstige Miete zu finden war, zumal die sog. *Neuvertragsmieten erfahrungsgemäß deutlich höher liegen als die Bestandsmieten*.

Im konkreten Fall wird daher die Höhe des Mietdifferenzschadens auf der Grundlage des Wohnwertes der beiden Wohnungen nur mittels eines Sachverständigengutachtens festzustellen sein. Das Gericht überspannt daher die Anforderungen an die Substantiierung des Schadens, wenn es von der Partei – hier dem gekündigten Mieter – „vorab konkrete Darlegungen zur Vergleichbarkeit der Wohnwerte“ verlangt und hiervon eine Beweisaufnahme abhängig macht.

Im Klartext bedeutet dies nichts anderes, als dass es insoweit ausreicht, wenn der Mieter ungefähre Angaben zur Wohnungsgröße, zum Ausstattungsstandard und zur Lage der neu-

¹⁰ s. dazu aaO RNr. 18

en Wohnung macht; die für den Wohnwert maßgebenden Eigenschaften der gekündigten Wohnung sind dem Vermieter ohnehin bekannt.

Leitsatz:

Eine Kündigung wegen "Betriebsbedarfs" nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen. Die Wohnung muss deshalb für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung sein. Dies wird etwa bei einem Angestellten, dem die Aufgaben eines "Concierge" übertragen sind, der Fall sein, nicht aber bei einem Hausmeister, der mehrere Objekte des Vermieters betreuen soll und ohnehin bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt

Anmerkung:

1) *Die Tendenzen des BGH im Komplex Eigenbedarfs- und ähnliche Kündigungen*

Mit dem Urteil vom 29. März 2017 hat der VIII. Senat einmal mehr deutlich gemacht, dass er nicht bereit ist, Eigenbedarfs- oder ähnliche Kündigungen großzügig zu behandeln, *wenn auch nur ein leichter Verdacht besteht*, dass der Kündigungsgrund vorgeschoben war oder dass es sich um eine unzulässige „Vorratskündigung“ handelt. *Für die Mieterseite* wird damit ein *gewisser Ausgleich* für die relativ weite Rechtsprechung des BGH bei der Anerkennung eines „echten“ Eigenbedarfs oder eines gleichwertigen Kündigungsgrundes nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB, wie hier, geschaffen.

2) *Ein neuer Aspekt: Die Dauer des Mietdifferenzschadens*

Bemerkenswert ist noch Folgendes: Der Mieter hat den *Mietdifferenzschaden für einen Zeitraum von vier Jahren* geltend gemacht.¹¹ Auf diesen Punkt ist der BGH (leider) nicht eingegangen. Das wäre hilfreich gewesen, weil die Frage, für welchen Zeitraum der Mieter die Mietmehrkosten ersetzt verlangen kann, bisher höchstrichterlich nicht entschieden ist und in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum unterschiedlich beantwortet wird. *Hinz*¹² hält im Anschluss an *Sternel* und *LG Hamburg* einen Zeitraum von dreieinhalb Jahren – in Anlehnung an die Bestimmung des § 9 ZPO für die Bemessung des Streitwerts bei wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen – für sinnvoll. *Blank*¹³ plädiert für einen zeitlich unbegrenzten Schadensersatzanspruch, allerdings mit der Einschränkung, dass Mieterhöhungen nach § 558 BGB, die der bisherige Vermieter hätte vornehmen können, durch eine regelmäßige „Anpassung“, konkret: Verringerung des Schadens, zu berücksichtigen sind. Der an sich naheliegende Gedanke, an die durchschnittliche Dauer eines Mietverhältnisses anzuknüpfen,

¹¹ aaO RNr. 5

¹² WuM 2010, 207, 211 unter V i m.w.N.;

¹³ in Schmitt-Futterer, 12. Aufl., § 542 RNr. 118

erweist sich bei näherem Hinsehen als untauglich.¹⁴ Diese Frage bleibt also auch nach dem neuen Urteil des VIII. Senats (vorläufig) offen. Persönlich halte ich eine *Frist von vier Jahren*, wie im vorliegenden Fall auch vom Mieter angesetzt und vom BGH offensichtlich als vertretbar angesehen, für *angemessen und sachgerecht*.

¹⁴ Nach einer Studie der Schader-Stiftung vom 8.7.2005 zur Wohnsituation in Deutschland beträgt die beträgt die durchschnittliche Wohndauer eines Mieterhaushalts etwa 12 Jahre (www.schaderstiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/wohnungspolitik/artikel/wohnsituation-in-deutschland-daten-und-hintergruende/); die Dauer dürfte sich inzwischen etwas verkürzt haben.