

Kündigung wegen Pflichtverletzung des Vermieters und Schadensersatzansprüche des Mieters (Kündigungsfolgeschäden) - Fall 2: Maklerkosten, Umzugskosten und sonstige „Nebenkosten“ - Grundsätze und wichtige Einzelfragen

BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 371/18¹

Dank eines Zufalls - zeitnahe Eingang zweier ähnlich gelagerter Fälle - und der präzisen Terminierung hatte sich für den VIII. Senat kurz vor Ende des Jahres 2020 die Gelegenheit ergeben, in zwei Verfahren Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Pflichtverletzungen des Vermieters unter verschiedenen Gesichtspunkten ganz grundsätzlich und in wichtigen Details zu klären. Im ersten Fall ging es in der Revision „nur“ noch um die erheblichen Maklerkosten, die dem Mieter für den Erwerb einer Eigentumswohnung *nach einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters* entstanden waren.² Grundlage des Schadensersatzanspruchs des Mieters war dort entweder die Vortäuschung des Eigenbedarfs oder - alternativ - die Verletzung der Hinweispflicht des Vermieters nach dem nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs. Im vorliegenden Fall hatte *der Mieter das Mietverhältnis* wegen einer schwerwiegenden Pflichtverletzung des Vermieters *gekündigt*. In den Urteilsgründen hat der Senat an die Parallelentscheidung angeknüpft, jedoch weitere Schadenspositionen geprüft und ist dabei zu sehr praxisrelevanten, überzeugend begründeten Ergebnissen gelangt. Die Entscheidung liest sich - im positiven Sinn - wie *ein Fall aus dem Lehrbuch*.

Der Fall:³

Im August 2013 kündigte der Mieter das Mietverhältnis fristlos u.a. mit der Begründung, ohne sein Wissen und gegen seinen Willen habe der Vermieter mit einem Handwerker in seiner - des Mieters - Abwesenheit die Wohnung betreten und Arbeiten auf dem Balkon ausgeführt.

Kurze Zeit später erwarb der Mieter ein Einfamilienhaus in dem rd. 250 km entfernten Ort B. H. Am 30. September 2013 zog er aus der Mietwohnung aus und bezog, da das Haus in B. H. noch nicht bezugsfertig war, eine Übergangsunterkunft. Mit seiner Widerklage - das Verfahren über die Klage des Vermieters ist rechtskräftig abgeschlossen - fordert er vom Vermieter Schadensersatz in Höhe von insgesamt 35.205,45 € zzgl. Zinsen; u.a. für

Maklerkosten für den Erwerb des Hauses in B. H.: 13.030,50 €

Einlagerungs- und Umzugskosten: 7.495,99 €,

Kosten der Übergangsunterkunft (abzüglich ersparter Miete): 1.324,- €,

Kosten für den Umbau, Transport und Montage seiner Einbauküche in dem erworbenen Haus: 8.220,90 €,

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 8. Februar 2021)

² Urteil vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 238/18, bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 8. Februar 2021); das Urteil ist hier bereits besprochen worden.

³ Der Sachverhalt und der Ablauf des Verfahrens ist hier etwas gestrafft dargestellt.

Das *Amtsgericht* hatte der Widerklage teilweise stattgegeben; und zwar in Höhe der *fiktiven Kosten*, die bei der *Anmietung einer Wohnung in der Nähe des bisherigen Wohnortes* des Mieters angefallen wäre. Diese Kosten hat es auf 2.200 € für die Einschaltung eines Maklers und auf 2.500 € für den Umzug und die Einlagerung des Umzugsgutes geschätzt.⁴

Das *Landgericht* hat die Berufung des Mieters zurückgewiesen. Auf die Anschlussberufung des Vermieters hat es die *Widerklage auch bezüglich der Maklerkosten und der Umzugs- und Lagerkosten abgewiesen*, und zwar im Wesentlichen mit der Begründung, die geltend gemachten Schäden seien nicht durch das Verhalten des Vermieters adäquat verursacht worden. Die vom Amtsgericht zugesprochenen hypothetischen Kosten für die Anmietung einer Wohnung und den Umzug in der Nähe des bisherigen Wohnortes seien - verglichen mit den geltend gemachten Positionen - ein „aliud“.

Die Entscheidung

Die Revision des Mieters hat teilweise Erfolg. Einen Anspruch auf Ersatz der Maklerkosten für den Erwerb des Hauses hat das Berufungsgericht zwar zu Recht verneint; hinsichtlich der Kosten für die Einlagerung des Umzugsgutes, für den Umzug, die Übergangsunterkunft und die mit der Einbauküche zusammenhängenden Kosten trägt die Begründung des Berufungsurteils - Kausalität der Pflichtverletzung des Vermieters unterstellt - die Abweisung der Widerklage jedoch nicht.

1) *Pflichtverletzung des Vermieters rechtfertigte die fristlose Kündigung*

Mit wenigen Sätzen, aber als notwendige Grundlage stellt der Senat einleitend klar, das Berufungsgerichts sei zutreffend davon ausgegangen, dass das Betreten (der Wohnung und) des Balkons ohne Ankündigung und entgegen dem erklärten Willen des Mieters eine schuldhaft haftungsbegründende Pflichtverletzung (§ 280 Abs. 1 BGB) darstelle, die die fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB rechtfertige.⁵

2) *Maklerkosten als Kündigungsfolgeschaden:*

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

Die Kausalität (Äquivalenz) ist in der Revisionsinstanz zugunsten des Mieters zu unterstellen, weil das Berufungsgericht diese Frage offen gelassen hat.⁶

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.⁷ Dies ist hier zu bejahen, weil es nicht außerhalb des zu erwartenden Verlaufs der

⁴ Rn. 5

⁵ Rn. 19

⁶ Rn. 22

⁷ so wörtlich in Rn. 24

Dinge liegt, dass ein Mieter die auf Grund einer Pflichtverletzung des Vermieters ausgesprochene Kündigung zum Anlass für den Erwerb eines Eigenheims - und nicht nur für die Anmietung einer „Ersatzwohnung“ - nimmt und zu diesem Zweck einen Makler einschaltet.⁸

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

Mit sehr grundsätzlichen 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.⁹

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 eines Wohnhauses *in diejenige eines Eigentümers gewechselt*. 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 - „mithin gleichsam ein ‚aliud‘“¹⁰ - eingenommen.¹¹

c) *Zwischenergebnis: Kein Schadensersatz für Maklerkosten für Erwerb des Hauses*

Als Ergebnis bleibt mithin festzuhalten: Vermögenseinbußen, 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*.¹²

d) *Ersatz fiktiver Maklerkosten für Anmietung einer Wohnung?*

Solche Maklerkosten stellen zwar grundsätzlich einen ersatzfähigen Schaden des Mieters dar. Im vorliegenden Fall können die dem Mieter entstandenen Maklerkosten (für den Erwerb des Hauses) jedoch, wie ausgeführt, dem Vermieter nicht zugerechnet werden, und *dieser - eingetretene, aber nicht zu ersetzende - Schaden kann nicht durch einen anderen, nicht eingetretenen, fiktiv zu berechnenden Schaden ersetzt werden*¹³, was das Amtsgericht angenommen hatte.

⁸ Rn. 25

⁹ Rn. 28 m.w.Nachw.

¹⁰ Rn. 30

¹¹ Rn. 30 ff

¹² Rn. 34 ff, 37

¹³ Rn. 40

3) *Sonstige Kündigungsfolgeschäden: Umzugskosten, Einlagerungskosten usw.*

Hinsichtlich der weiteren vom Mieter geltend gemachten Kündigungsfolgeschäden kann ein Ersatzanspruch mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung jedoch nicht verneint werden. Insbesondere *besteht insoweit* der notwendige *innere Zusammenhang mit der Vertragspflichtverletzung des Vermieters*.

a) *Umzugskosten*

Umzugskosten sind grundsätzlich als Kündigungsfolgeschaden zu ersetzen. Dabei spielt es - im Gegensatz zu den Maklerkosten - keine Rolle, ob der Umzug in eine gemietete oder zu Eigentum erworbene Wohnung erfolgt; denn sie *dienen nicht dem Eigentumserwerb* und stehen deshalb *nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der konkreten Umsetzung der Wohnbedürfnisse*, sondern sind *dem Grunde nach bereits in dem durch den Wohnungsverlust als Folge der Pflichtverletzung (des Vermieters) angelegt*. Lediglich ihre Höhe hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.¹⁴

b) *Kosten der Übergangsunterkunft, der Einlagerung des Umzugsgutes und des Umbaus/der Lieferung der Einbauküche*

Auch insoweit besteht ein *innerer Zusammenhang mit der Pflichtverletzung des Vermieters*; wie der (ehemalige) Mieter seinen Wohnbedarf nunmehr deckt, ist von Bedeutung wiederum nur für die Höhe, nicht für die grundsätzliche Erstattungsfähigkeit dieser Kosten.¹⁵

4) Ergebnis: *Prüfung der Ursache (Kausalität) und ggf. der Höhe des Schadens*

In der neuen Berufungsverhandlung wird das Landgericht zunächst die *bisher offen gelassene Frage der Kausalität* zwischen der Pflichtverletzung des Vermieters und dem Schaden des Mieters und sodann *im nächsten Schritt die Erforderlichkeit der vom Mieter geltend gemachten Umzugskosten* usw. zu klären haben. In diesem Zusammenhang weist der Senat „vorsorglich“ darauf hin, dass der Schadenersatzanspruch nicht allein wegen der großen Entfernung (250 km) zwischen der bisherigen und der neuen Wohnung des (ehemaligen) Mieters verneint werden kann - was das Berufungsgericht mit seinem Argument, dem Mieter seien nur die Kosten zu ersetzen, die bei der Anmietung einer Ersatzwohnung in der Nähe der bisherigen Wohnung angefallen wären, angenommen hatte. Allerdings sind ihm auch nicht - was der Senat ausdrücklich klarstellt - sämtliche Kosten zu ersetzen. *Entscheidend* sind vor allem die *Umstände des Einzelfalls, Insbesondere der Grund, der Anlass und der Zeitpunkt der Entstehung des Wunsches zum Umzug in eine weit entfernt liegende Stadt*.¹⁶

Leitsatz:

Der Mieter, der aufgrund einer schuldhaften Pflichtverletzung des Vermieters das Mietverhältnis berechtigt kündigt (hier nach § 543 Abs. 1 BGB), kann die zum Zwecke

¹⁴ Rn. 42 ff

¹⁵ Rn. 46

¹⁶ Rn. 48 ff

des Eigentumserwerbs eines Hausanwesens angefallenen Maklerkosten nicht als (Kündigungsfolge-)Schaden ersetzt verlangen (im Anschluss an Senatsurteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18...)

Anmerkungen

Das Urteil ist bemerkenswert und relevant für die Praxis vor allem wegen der breiten Palette der Entscheidungsgründe: von der sehr grundsätzlichen Erörterung des Komplexes der adäquaten Kausalität über die konkrete Beurteilung der Maklerkosten beim Wechsel von einer Mietwohnung in ein zu Eigentum erworbenes Haus bis hin zum Ersatz der „Nebenkosten“ (Umzugskosten usw.) nach Grund und Höhe. Der VIII. Senat hatte bisher keine Gelegenheit, sich in dieser Form zu den *Folgen einer Pflichtverletzung des Vermieters und einer damit zusammenhängenden Kündigung der einen oder anderen Seite* zu äußern. Insoweit geht dieses Urteil auch weit über die Parallelentscheidung vom selben Tag¹⁷ hinaus. Es wäre zweckmäßig gewesen, wenn der Senat auch diese weiteren Punkte im Leitsatz erwähnt hätte.

1) *Fristlose Kündigung wegen schwerwiegender Pflichtverletzung des Vermieters - unbefugtes Betreten der Mietwohnung; Grundsatzentscheidung vom 4. Juni 2014*

Kurz und bündig, aber ohne jede Einschränkung hat der BGH das unbefugte Betreten der Mietwohnung durch den Vermieter und einen von diesem beauftragten Handwerker als Grund für die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter wegen einer schwerwiegenden Pflichtverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB) gebilligt. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich ein Blick in ein nicht mehr ganz aktuelles, aber immer noch uneingeschränkt wichtiges *Urteil vom 4. Juni 2014*¹⁸, in dem der VIII. Senat das alleinige Gebrauchsrecht des Mieters und das eingeschränkte Betretungsrecht des Vermieters wie folgt umschrieben hat:

Während der Dauer des Mietvertrags ist das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung dem Mieter zugewiesen. Zudem steht die Wohnung des Mieters als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet, unter dem Schutz des Art. 13 Abs. 1 GG, der das Recht gewährleistet, in diesen Räumen "in Ruhe gelassen zu werden" (BVerfG, Beschlüsse vom 26. Mai 1993 - 1 BvR 208/93, BVerfGE 89, 1, 23, sowie vom 16. Januar 2004 - 1 BvR 2285/03, NZM 2004, 186, 187).

Vor diesem Hintergrund kann dem Vermieter von Wohnraum entgegen einer Auffassung, die teilweise in der Instanzrechtsprechung (...) und der Literatur (...) vertreten wird, nicht das Recht zugebilligt werden, die Mietsache auch ohne besonderen Anlass in einem regelmäßigen zeitlichen Abstand von ein bis zwei Jahren zu besichtigen.

¹⁷ VIII ZR 238/18, bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 8. Februar 2021) - hier bereits besprochen

¹⁸ VIII ZR 289/13, WuM 2014, 495; Grundeigentum 2014, 1043; NJW 2014, 2566; NZM 2014, 635; ZMR 2014, 963, Rn. 18 - 20

Vielmehr besteht eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, nur dann, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, der sich zum Beispiel aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ergeben kann (LG München II, ...)

Die Leitsätze zu diesem Urteil lauten:

BGB § 535

Eine Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, besteht nur dann, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, der sich zum Beispiel aus der Bewirtschaftung des Objektes ergeben kann.

BGB § 307 Abs. 1 Satz 1 Bb, Cl

Eine Formularbestimmung, die dem Vermieter von Wohnraum ein Recht zum Betreten der Mietsache ganz allgemein "zur Überprüfung des Wohnungszustandes" einräumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) unwirksam.

2) *Schadensersatz nach Kündigung des Mieters wegen Verletzung des Gebrauchsrechts: Grundsätze und Grenzen, insbesondere: Maklerkosten für Erwerb eines Hauses*

a) *Kein Ersatz der Maklerkosten für Eigentumserwerb*

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 eines Wohnhauses - ist jedoch gut nachvollziehbar und sie überzeugt in ihrer Gesamtheit. Vor allem die *Betonung des Schutzzwecks der verletzten Vertragspflicht des Vermieters*, der bisherigen Stellung des Mieters mit seinem „nur“ vertraglichem (obligatorischem) Nutzungsrecht und die *qualitative Änderung dieser Stellung durch den Erwerb einer Hauses zu Eigentum* sind gewichtige Gründe für eine Differenzierung - konkret: für eine Grenzziehung zwischen den Folgen der beiden hier zu prüfenden Fallgestaltungen.

b) *Kein Ersatz der fiktiven Maklerkosten für Anmietung einer Wohnung („aliud“)*

Eine interessante Variante des Komplexes Maklerkosten hat das Amtsgericht in das Verfahren gebracht, indem es dem Mieter die *fiktiven Kosten für die Anmietung einer Wohnung* zugesprochen hat - ein Gedanke, der zwar einer strengen dogmatischen Prüfung nicht standhält, aber auch nicht außerhalb aller denkbaren Lösungsansätze liegt. Bereits das Berufungsgericht hat hier zu Recht darauf hingewiesen, solche rein hypothetischen (Umzugs- und) Maklerkosten seien als "aliud" und nicht lediglich als "Minus" zu den geltend gemachten

Positionen anzusehen¹⁹; diesem „aliud“-Argument hat sich der Senat unmittelbar angeschlossen.²⁰ Dass die Maklerkosten, die infolge eines vom Vermieter verschuldeten Wohnungswechsels angefallen sind, grundsätzlich einen ersatzfähigen Schaden des Mieters darstellen, hat der Senat bereits zu Beginn dieses Abschnitts klargestellt, und diese Aussage wiederholt er hier noch einmal.²¹ Sehr einprägsam fasst er sodann seine Erwägungen in dem Satz zusammen:

*Sein entstandener, dem Schädiger nicht zurechenbarer Vermögensschaden kann nicht durch einen anderen, zwar abstrakt zurechenbaren, aber nicht eingetretenen Schaden ersetzt werden.*²²

3) Schadensersatz für Umzugskosten usw.: Anspruchsgrund und Höhe

Anlass für weitere, sehr grundsätzliche Aussagen bot der Fall auch deshalb, weil der Mieter - anders als in dem am selben Tag entschiedenen Parallelverfahren²³ - weitere Kosten als Kündigungsfolgeschaden geltend gemacht hatte. Auch in diesem Punkt ist das Argument des Senats, die Kosten für den Umzug, die vorübergehende Einlagerung des Umzugsgutes, die Übergangsunterkunft und die Umarbeitung und Montage der „alten“ Einbauküche seien *dem Grunde nach erstattungsfähig*, weil es sich um Schäden handele, die *nach ihrer Art und Entstehung in dem gebotenen inneren Zusammenhang mit der Pflichtverletzung des Vermieters* stehen, überzeugend; der Wechsel des (ehemaligen) Mieters in ein zu Eigentum erworbenes Objekt ist insoweit ohne Bedeutung.

Auch im zweiten Schritt, nämlich der Frage, *in welcher Höhe diese Schäden zu ersetzen sind*, gibt der Senat für die neue Berufungsverhandlung wichtige Stichworte: Eine pauschale Entscheidung, es seien nur die Schäden zu ersetzen, die bei Anmietung einer Ersatzwohnung „in der Nähe von K... M...“ entstanden wären, schließt er für den vorliegenden Fall aus. *Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalls*, insbesondere *der Grund, der Anlass und der Zeitpunkt* der Entscheidung des (ehemaligen) Mieters für den Umzug in eine weit entfernte Stadt.²⁴ In diesem Zusammenhang wird es vor allem darauf ankommen, ob etwa berufliche oder rein private Gründe ausschlaggebend waren und ob sich die mit dem Erwerb des Hauses zusammenhängende Verzögerung des Umzugs hätte vermeiden lassen.

Auswirkungen für die Praxis

Für die Praxis ist das Urteil vom 9. Dezember 2020 vor allem wegen der umfassenden Klärung des Komplexes Kündigungsfolgeschäden und der Reihenfolge für die Prüfung eines möglichen Schadenersatzanspruchs des Mieters wichtig.

¹⁹ Rn. 17

²⁰ Rn. 30

²¹ Rn. 40

²² so wörtlich in Rn. 40

²³ VIII ZR 238/18

²⁴ Rn. 50

1) *Pflichtverletzung des Vermieters?*

Vorweg ist stets zu prüfen, ob der Vermieter eine gegenüber dem Mieter bestehende vertragliche Pflicht verletzt hat und ob diese Pflichtverletzung kausal für die Schäden ist, die dem Mieter durch den Umzug entstanden sind.

Im vorliegenden Fall lag der Haftungsgrund auf der Hand: die *schwerwiegende Verletzung des Besitzrechts und der Privatsphäre des Mieters*. Dass der Vermieter möglicherweise einen sachlichen Grund für die Arbeiten am Balkon der Mietwohnung hatte, entschuldigt ihn nicht, wenn er gegen den erklärten Willen, aber ohne Wissen und in Abwesenheit des Mieters die Wohnung betritt. Damit hatte er die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter verschuldet, für die dem Mieter hierdurch entstandenen Schäden haftet er (§ 280 Abs. 1 BGB).

Nicht anders ist die Rechtslage dann, wenn - wie in dem Parallelverfahren VIII ZR 238/18 - der Vermieter unberechtigt kündigt und der Mieter von der Wirksamkeit der Kündigung ausgehen konnte bzw. ausgehen musste und deshalb die Wohnung räumt.

2) *Insbesondere: Kausalität der Pflichtverletzung*

Sowohl in diesem Fall als auch in der Parallelsache stellte sich in einer geradezu lehrbuchartigen Weise die Frage, ob bzw. für welche geltend gemachten Schäden die Pflichtverletzung kausal war. Ohne an dieser Stelle noch einmal auf die ausführlichen, teilweise etwas akademisch wirkenden Erörterungen der Kausalität i.S. einer Adäquanz einzugehen, sei nur der vom Senat betonte, sehr griffige Unterschied zwischen dem *Wechsel von der bisherigen Stellung eines Mieters in die eines Eigentümers* und die deshalb fehlende Adäquanz für die konkreten Maklerkosten hingewiesen, die sich auch nicht durch eine fiktive Berechnung der Maklerkosten (für die Anmietung einer neuen Wohnung) „reparieren“ lässt.

Genau das Gegenteil gilt jedoch für die „Nebenkosten“, die nach ihrer Art und Höhe *absolut unabhängig von der rechtlichen Position des (ehemaligen) Mieters in Bezug auf die neue Unterkunft* sind. Insoweit ist die Kausalität *im Grundsatz* nicht zu verneinen; zu prüfen bleibt nur, ob ein konkreter Kostenaufwand des Mieters für den Umzug in eine bestimmte andere Wohnung nach Grund und Höhe erforderlich war.

3) *Sonstige Kündigungsfolgeschäden: höhere Miete, Wegekosten u.ä.*

Als andere typische Kündigungsfolgeschäden kommen insbesondere Mehraufwendungen für eine *nach Lage, Größe und Zustand vergleichbare (Miet-)Wohnung* oder *höhere Kosten für den Weg zur Arbeitsstelle* in Betracht. Auch insoweit sind die vom Senat vorgegebenen Prüfungskriterien (Kausalität; Erforderlichkeit der Aufwendungen) unbedingt zu beachten.