

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB

- 1. 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.**
- 2. 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 (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. Mai 2007 – VIII ZR 122/06, NZM 2007, 639 Rn. 12 ff.).**
- 3. Zu den Anforderungen an die tatrichterliche Würdigung des Parteivortrags und des Beweisergebnisses, wenn der nach einer Bedarfskündigung ausgezogene Mieter Schadensersatz wegen vorgetäuschem Bedarf im Hinblick darauf begehrt, dass der Vermieter den zur Grundlage der Kündigung gemachten behaupteten Bedarf anschließend nicht verwirklicht hat.**

BGH, Urteil vom 29.03.2017; Az.: VIII ZR 44/16

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Prof. Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzner sowie den Richter Dr. Bürger für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 22. Februar 2016 – unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels – im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als bezüglich der Positionen Umzugskosten, erhöhte Mietaufwendungen sowie Prozesskosten, jeweils samt Nebenforderungen, zum Nachteil des Klägers entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Nichtzulassungsbeschwerde- und Revisionsverfahrens, an die 13. Zivilkammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Gerichtskosten werden im neuerlichen Revisionsverfahren nicht erhoben.

## **Tatbestand:**

[1] Der Kläger begehrt von dem Beklagten, seinem früheren Vermieter, Schadensersatz wegen einer von ihm geltend gemachten unberechtigten, auf vorgetäuschten Bedarf gestützten Kündigung.

[2] Der Kläger hatte vom Rechtsvorgänger des Beklagten eine im dritten Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses gelegene Vier-Zimmer-Wohnung in Koblenz zu einer monatlichen Miete von zuletzt 523,09 € brutto gemietet. Im Vorprozess nahm der jetzige Beklagte den hiesigen Kläger auf Räumung der Wohnung in Anspruch. Dabei stützte sich der Beklagte zunächst auf eine noch vom Voreigentümer unter Hinweis darauf, dass der bestehende Hausmeisteranstellungsvertrag vom neuen Eigentümer nicht übernommen werde, erklärte ordentliche Kündigung vom 25. Februar 2010. In der mit Schriftsatz vom 4. Mai 2010 eingereichten Räumungsklage führte er dann aus, dass er die Wohnung für seinen neuen Hausmeister, Herrn D., benötige, der dieses und weitere Anwesen des Beklagten betreuen solle. Vorsorglich werde das Mietverhältnis deshalb erneut ordentlich zum nächstzulässigen Termin gekündigt.

[3] Am 14. Juni 2011 schlossen die Parteien im Vorprozess auf Vorschlag des Berufungsgerichts einen Räumungsvergleich, in dem sich der Kläger (als damaliger Beklagter) verpflichtete, die Wohnung bis spätestens 31. Dezember 2011 zu räumen sowie die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Vergleichs zu tragen. Ferner verzichtete der Kläger (abgesehen von der gewährten Räumungsfrist) auf Räumungsschutz. Im Falle eines vorzeitigen Auszugs, den der Kläger zwei Wochen zuvor anzukündigen hatte, war die Miete nur bis zum Auszug und zur Übergabe der Wohnung zu entrichten.

[4] Nach dem am 31. Oktober 2011 erfolgten Auszug des Klägers zog nicht der angekündigte neue Hausmeister, sondern eine – nicht mit Hausmeisterdiensten betraute – Familie in die Wohnung ein.

[5] Im vorliegenden Prozess begehrt der Kläger Ersatz von Umzugskosten (750 €), der Prozesskosten des Räumungsrechtsstreits (4.438,15 €) sowie der Mehrkosten (16.691,68 € für einen Zeitraum von vier Jahren), die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung (850 € monatlich gegenüber bisher 523,09 €) und dadurch entstanden seien, dass er bislang zu Fuß zurückgelegte Wege nunmehr mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zurücklegen müsse (3.677,60 € für den Zeitraum von vier Jahren).

[6] Die auf Zahlung von insgesamt 25.833,43 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. In ihrem Urteil vom 26. Februar 2014 hat die zunächst mit der Sache befasste Berufungskammer darauf abgestellt, dass die Parteien mit dem Räumungsvergleich einen endgültigen Schlussstrich unter das Mietverhältnis hätten ziehen wollen, weshalb es dem Kläger verwehrt sei, im Nachhinein Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs geltend zu machen.

[7] Mit Urteil vom 10. Juni 2015 (VIII ZR 99/14, NJW 2015, 2324) hat der Senat das vorgenannte (erste) Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen. Diese hat die Berufung des Klägers gegen die erstinstanzliche

Entscheidung mit Urteil vom 22. Februar 2016 wiederum zurückgewiesen. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers hat der Senat die Revision mit Ausnahme der Entscheidung über die Schadensposition "Mietkaution" erneut zugelassen. Der Kläger verfolgt sein Klagebegehren im Umfang der Zulassung weiter.

[8] Entscheidungsgründe: Die im Umfang der Zulassung eingelegte Revision hat überwiegend Erfolg.

[9] I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

[10] Die Berufung des Klägers sei unbegründet, denn er habe nicht nachgewiesen, dass der Beklagte den für seinen Hausmeister geltend gemachten Wohnbedarf lediglich vorgetäuscht habe. Zwar habe ein Vermieter, der den behaupteten Nutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht umsetze, substantiiert und plausibel ("stimmig") dazulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein solle. Auch nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sei es unter dem Blickwinkel des Art. 14 GG nicht zu beanstanden, dem Vermieter im Falle eines nicht verwirklichten Bedarfs die Darlegungslast für die in seinem Kenntnisbereich liegenden Umstände, die den Sinneswandel bewirkt haben sollen, aufzuerlegen und insoweit strenge Anforderungen zu stellen.

[11] Diesen strengen Anforderungen an die sekundäre Darlegungslast sei der Beklagte aber gerecht geworden. Denn er habe vorgetragen, dass der Bedarf und Nutzungswille an der streitgegenständlichen Wohnung sowohl zum Zeitpunkt der mit Schreiben des Voreigentümers vom 25. Februar 2010 ausgesprochenen Kündigung als auch bei Erhebung der Räumungsklage durch den Beklagten bestanden und bis November 2011 und somit bis eine Woche oder zehn Tage nach dem Auszug des Klägers fortgedauert habe. Der Zeuge D., den er noch bis Februar 2012 als Hausmeister angestellt gehabt habe, habe ihn nämlich erst Anfang November 2011 darüber informiert, dass er wegen seiner Erkrankung (insbesondere wegen seiner Kniebeschwerden) nicht in die im dritten Obergeschoß liegende Wohnung einziehen werde.

[12] Da der Beklagte die strengen Anforderungen zur Darlegung eines nachträglichen Wegfalls des Bedarfs erfüllt habe, habe nun der Kläger nachzuweisen, dass der Beklagte gar nicht beabsichtigt habe, die Wohnung an seinen Hausmeister zu vermieten. Diesen Beweis habe er nicht erbracht. Im Gegenteil sei die Kammer aufgrund der lebensnahen und nachvollziehbaren Angaben des Zeugen D. überzeugt, dass der Beklagte noch bis nach dem Auszug des Klägers die Absicht gehabt habe, die Wohnung dem Hausmeister D. oder einem anderen Hausmeister zur Verfügung zu stellen. Der Zeuge habe glaubhaft bekundet, dass er in die Wohnung mit seiner Frau und Tochter habe einziehen wollen. Auch die mit Krankenhausaufenthalten verbundenen Erkrankungen des Zeugen (Kniebeschwerden, Depressionen) und die Beantragung einer Erwerbsunfähigkeitsrente sprächen nicht für eine abweichende Beurteilung, denn der Zeuge habe bekundet, dass er ungeachtet der sich nicht verringernden Kniebeschwerden an dem Wunsch nach einem Umzug in die streitgegenständliche Wohnung festgehalten und dies dem Beklagten auch mitgeteilt habe.

[13] Unabhängig davon sei die Klage auch deshalb unbegründet, weil der Kläger einen ihm entstandenen Schaden nicht substantiiert dargetan habe. Angesichts des

Bestreitens des Beklagten habe es eines richterlichen Hinweises insoweit nicht bedurft. Das von dem Beklagten bestrittene Vorbringen des Klägers erschöpfe sich in nicht ansatzweise ausreichenden Darlegungen zur Höhe der im Einzelnen geltend gemachten Umzugskosten. Diese seien zwar der Höhe nach aufgeschlüsselt, jedoch fehlten Darlegungen zu ihrer Notwendigkeit und die Vorlage von Rechnungen zum Beweis ihrer Entstehung. Die angebotene Vernehmung der Ehefrau des Klägers sei als unzulässiger Ausforschungsbeweis zu bewerten. Auch die zusätzlichen Fahrtkosten für die Dauer von vier Jahren (jährlich 919,40 €; insgesamt 3.677,60 €) seien gänzlich unsubstantiiert.

[14] Die Erstattung der Kosten des Vorprozesses seien – abgesehen davon, dass der Beklagte unbestritten vorgetragen habe, dass diese Kosten von der Rechtsschutzversicherung des Klägers getragen worden seien – infolge des getroffenen Räumungsvergleichs ausgeschlossen. Die als Schaden geltend gemachten Mietdifferenzkosten seien weder durch die Vorlage der Mietverträge über die bisherige und die neue Wohnung nachgewiesen noch sei die Vergleichbarkeit der beiden Wohnungen nach Wohnfläche, Art, Lage und Ausstattung dargetan. Die angebotene Vernehmung der Ehefrau des Klägers als Zeugin sei als bloßer Ausforschungsbeweis auch insoweit unbeachtlich.

#### **Entscheidungsgründe:**

[15] II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nur insoweit stand, als das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch wegen (pauschal) behaupteter "erhöhter Fahrtkosten" von 3.677,60 € für vier Jahre mangels ausreichender Substantiierung verneint hat; insoweit ist die Revision daher zurückzuweisen. Bezüglich der übrigen vom Kläger mit der Revision verfolgten Schadenspositionen ist die Revision hingegen begründet. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann insoweit ein Schadensersatzanspruch des Klägers gemäß § 280 Abs. 1 BGB wegen (schuldhafter) unberechtigter Kündigung des Mietverhältnisses nicht verneint werden.

[16] Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist die Klage insoweit weder mangels Substantiierung der weiteren Schadenspositionen unschlüssig noch kann mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung bereits eine haftungsbegründende Pflichtverletzung des Beklagten verneint werden. Denn die Beurteilung des Berufungsgerichts, der vom Beklagten geltend gemachte Bedarf für den Hausmeister D. habe im Zeitpunkt der Kündigung tatsächlich bestanden und sei erst im November 2011 – eine Woche oder zehn Tage nach dem Auszug des Klägers – entfallen, beruht auf einer unvollständigen und somit rechtsfehlerhaften Würdigung des Prozessstoffs. Zudem ist das Berufungsgericht zu Unrecht davon ausgegangen, dass der Beklagte seiner (sekundären) Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des als Kündigungsgrund angegebenen Bedarfs für den Hausmeister D. nachgekommen sei und deshalb der Kläger nachzuweisen habe, dass dieser von vornherein nicht bestanden habe.

[17] 1. Einen Schadensersatzanspruch des Klägers wegen "erhöhter Fahrtkosten" hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei mit der Begründung verneint, dass es insoweit an einer ausreichenden Substantiierung des Anspruchs fehle.

[18] Der Kläger hat sich – trotz des Bestreitens des Beklagten – darauf beschränkt, pauschal jährlich 919,40 € Mehrkosten für die Dauer von vier Jahren geltend zu

machen. Wie sich diese Kosten zusammensetzen (Kosten für öffentliche Verkehrsmittel und/oder durch Benutzung eines eigenen Pkw) und welche zusätzlichen Wegstrecken (Entfernung, Häufigkeit) infolge des Umzugs überhaupt zu bewältigen gewesen sind, hat der Kläger nicht ansatzweise vorgetragen; es ist nicht einmal mitgeteilt worden, um welche Strecke sich der Weg des Klägers zu seinem Arbeitsplatz verlängert habe. Unter diesen Umständen ist selbst die Schätzung eines Mindestschadens nach § 287 ZPO nicht möglich und liefe die Vernehmung der Ehefrau als Zeugin, wie das Berufungsgericht insoweit zu Recht angenommen hat, auf einen unzulässigen Ausforschungsbeweis hinaus.

[19] 2. Soweit das Berufungsgericht dagegen auch einen Schadensersatzanspruch wegen der Umzugskosten, der für die neue Wohnung zu zahlenden höheren Miete und der Kosten des Vorprozesses verneint, sind sowohl seine Beurteilung, der geltend gemachte Bedarf für den Hausmeister D. habe tatsächlich konkret bestanden, als auch seine Annahme, bezüglich dieser Schadenspositionen fehle es an der erforderlichen Substantiierung, von Rechtsfehlern beeinflusst.

[20] a) Zutreffend ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass sich der Vermieter durch eine schuldhaft (materiell) unberechtigte Kündigung, insbesondere im Falle des Vortäuschens eines in Wahrheit nicht bestehenden (Eigen-) Bedarfs, nach § 280 Abs. 1 BGB schadensersatzpflichtig machen kann, wenn der Mieter daraufhin auszieht und infolgedessen Vermögenseinbußen erleidet (Senatsurteil vom 10. Juni 2015 – VIII ZR 99/14, NJW 2015, 2324 Rn. 14 mwN).

[21] b) Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass den Vermieter, der – wie hier der Beklagte – den zur Grundlage der Kündigung gemachten "Betriebsbedarf" nach dem Auszug des Mieters nicht realisiert, eine sekundäre Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des Bedarfs trifft. Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht um, liegt nämlich der Verdacht nahe, dass der Bedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel ("stimmig") darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll; an diese Darlegung sind daher – wie auch das Berufungsgericht im Ausgangspunkt richtig gesehen hat – strenge Anforderungen zu stellen (vgl. BVerfG, NJW 1997, 2377; Senatsurteil vom 18. Mai 2005 – VIII ZR 368/03, NJW 2005, 2395 unter II 3 b cc; Senatsbeschluss vom 11. Oktober 2016 – VIII ZR 300/15, MDR 2017, 21 Rn. 25 [jeweils zum Eigebedarf]).

[22] An diese von ihm zunächst korrekt wiedergegebenen – strengen – Anforderungen hat sich das Berufungsgericht bei seiner anschließenden Würdigung des Vorbringens des Beklagten jedoch nicht gehalten und dabei insbesondere verkannt, dass die Darstellung des Beklagten zum angeblich nachträglichen Wegfall des Bedarfs Anfang November 2011 alles andere als stimmig, sondern im Gegenteil unplausibel ist.

[23] Das Berufungsgericht hat insbesondere die naheliegende Überlegung nicht angestellt, dass bei einer tatsächlich bestehenden Bedarfslage zu erwarten gewesen wäre, dass der Beklagte und der Zeuge D. jedenfalls nach Abschluss des Räumungsvergleichs (14. Juni 2011) alsbald einen Mietvertrag abschließen oder sich zumindest über den voraussichtlichen Mietbeginn und die genaue Miethöhe verständigen würden. Denn der Räumungsvergleich sieht einen Auszug des Klägers bis spätestens Ende 2011 (unter Verzicht auf Räumungsschutz) sowie die Möglichkeit eines vorzeitigen Auszugs vor, so dass von einem alsbaldigen

Freiwerden der für den Hausmeister (angeblich) benötigten Wohnung auszugehen war und es sich daher geradezu aufdrängte, unmittelbar nach Vergleichsabschluss einen Mietvertrag mit dem Hausmeister konkret vorzubereiten, zumal dieser noch das Mietverhältnis über seine bisherige Wohnung unter Einhaltung der dafür geltenden Kündigungsfrist kündigen musste.

[24] Die Darstellung des Beklagten, der Hausmeister habe sich erst in der ersten Novemberwoche "überlegt" und ihm mitgeteilt, dass die streitgegenständliche, im dritten Obergeschoss liegende Wohnung wegen seiner seit längerem andauernden Kniebeschwerden für ihn ungeeignet sei und er sie deshalb nunmehr doch nicht anmieten wolle, ist vor diesem Hintergrund nicht plausibel und kaum nachvollziehbar. Vielmehr drängt sich nach dieser Darstellung die Vermutung auf, dass bei der Kündigung kein oder jedenfalls noch kein konkreter und ernsthafter, sondern ein allenfalls sehr unbestimmter Nutzungswille bestanden und es sich daher (allenfalls) um eine (unzulässige) Vorratskündigung (dazu Senatsurteil vom 23. September 2015 – VIII ZR 297/14, NJW 2015, 3368 Rn. 22; Senatsbeschluss vom 11. Oktober 2016 – VIII ZR 300/15, aaO Rn. 19) gehandelt hat, die gleichfalls als Pflichtverletzung anzusehen wäre und somit ebenfalls Grundlage des geltend gemachten Schadensersatzanspruchs des Klägers sein könnte. Jedenfalls hat der Beklagte mit seiner Schilderung, wann und aus welchen Gründen der behauptete Bedarf nachträglich entfallen ist, den insoweit an seine Darlegung zu stellenden strengen Anforderungen nicht genügt. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts oblag daher nicht dem Kläger der Nachweis, dass der angegebene Bedarf von vornherein nicht bestand. Denn in dem Fall, dass der Vermieter – wie hier der Beklagte – seiner sekundären Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des geltend gemachten Bedarfs nicht nachkommt, hat er die vom Mieter zur Grundlage seines Schadensersatzbegehrens gemachte Pflichtverletzung nicht ausreichend bestritten und ist diese somit als unstreitig zu behandeln.

[25] c) Die vom Berufungsgericht gebildete Überzeugung, der vom Beklagten mit der Kündigung geltend gemachte Bedarf habe tatsächlich vorgelegen, ist ebenfalls von Rechtsfehlern beeinflusst und beruht insbesondere auf einer unvollständigen Würdigung des Prozessstoffes und des Ergebnisses der Beweisaufnahme (§ 286 Abs. 1 ZPO).

[26] Die trichterliche Beweiswürdigung kann zwar vom Revisionsgericht nur eingeschränkt überprüft werden, nämlich darauf, ob der Trichter sich den Darlegungen im Urteil zufolge mit dem Prozessstoff und den Beweisergebnissen umfassend und widerspruchsfrei auseinander gesetzt hat, die Würdigung vollständig und rechtlich möglich ist und nicht gegen Denk- und Naturgesetze verstößt (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteil vom 16. April 2013 – VI ZR 44/12, NJW 2014, 71 Rn. 13). Derartige Fehler sind dem Berufungsgericht hier aber unterlaufen.

[27] aa) Das Berufungsgericht hat seine Überzeugung maßgeblich auf die von ihm als glaubhaft erachtete Aussage des von ihm auch als glaubwürdig angesehenen Zeugen D. gestützt. Der Kläger hat insoweit aber, wie die Revision unter Bezug auf entsprechendes Vorbringen des Klägers in den Tatsacheninstanzen zutreffend rügt, vorgetragen, dass der Zeuge in seiner eidesstattlichen Versicherung vom 22. April 2013, die der Beklagte in der ersten Instanz des vorliegenden Prozesses vorgelegt hat, unrichtig angegeben habe, dass er bei der Rückgabe der Mietwohnung am 31. Oktober 2011 anwesend gewesen sei. Nach dem unter Zeugenbeweis gestellten

Vortrag des Klägers seien nur die Parteien, die Ehefrau des Klägers sowie weitere konkret benannte Personen anwesend gewesen.

[28] Das Berufungsgericht hat sich mit diesem Einwand des Klägers gegen die Glaubhaftigkeit der Zeugenaussage beziehungsweise die Glaubwürdigkeit des Zeugen nicht auseinandergesetzt. Es hat weder den Zeugen D. dazu befragt, ob die diesbezüglichen Angaben in seiner eidesstattlichen Versicherung zutreffen oder aus welchem Grund es insoweit gegebenenfalls zu unrichtigen Angaben gekommen ist, noch hat es die vom Kläger hierzu benannten Zeugen vernommen. Da es sich aber – wenn die Behauptung des Klägers zutrifft – um falsche Angaben in einem Punkt handelt, der für den Zeugen jedenfalls dann, wenn er die Wohnung wirklich ernsthaft anmieten wollte – von zentraler Bedeutung gewesen sein musste, durfte dieser Punkt aus Rechtsgründen nicht auf sich beruhen.

[29] bb) Ferner hat das Berufungsgericht – wie bereits oben ausgeführt – die Angaben des Zeugen D. zu seinem angeblichen plötzlichen Sinneswandel, der ihn erst eine Woche oder zehn Tage nach dem Auszug des Klägers dazu bewogen haben soll, von der Anmietung der Wohnung Abstand zu nehmen, nicht unter Berücksichtigung aller Umstände gewürdigt und insbesondere nicht die naheliegende Überlegung angestellt, warum der Beklagte und der Zeuge nicht zumindest alsbald nach Abschluss des Räumungsvergleichs über den voraussichtlichen Einzugstermin, die Höhe der Miete und die Unterzeichnung eines Mietvertrags gesprochen haben. Hinzu kommt, dass es sich bei den Erkrankungen des Zeugen, die nach seinen Angaben im März 2011 aufgetreten und zu seiner Verrentung Anfang 2012 geführt haben, um seit längerer Zeit andauernde und sich verstärkende Beschwerden, insbesondere um verschleißbedingte Einschränkungen des Bewegungsapparates ("Kniebeschwerden"), wegen derer er schon vor seinem Renteneintritt krankgeschrieben war, handelte.

[30] Von daher ist es nicht nachvollziehbar, wieso sich dem Zeugen die Erkenntnis, dass er angesichts der bestehenden Knieprobleme und der daraus resultierenden Notwendigkeit, übermäßige Belastungen – insbesondere durch Treppensteigen – zu vermeiden, keine Wohnung im dritten Obergeschoss anmieten wolle, erst in der Woche nach dem Auszug des Klägers erschlossen haben soll.

[31] Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass der Zeuge den unterbliebenen Umzug auch mit der plötzlichen Weigerung seiner damaligen Ehefrau begründete, in die neue Wohnung umzuziehen. Denn ein Umzug in eine andere Wohnung steht nicht unerwartet an; vielmehr sind zunächst der Abschluss eines Mietvertrags über die neue Wohnung vorzubereiten und die bisherige Wohnung fristgemäß zu kündigen. Dass und gegebenenfalls wann solche Maßnahmen erfolgt seien, hat der Zeuge aber nicht bekundet.

[32] Daher legen seine Angaben den Schluss nahe, dass es bei der zur Grundlage der Kündigung gemachten Absicht des Beklagten, die Wohnung dem Zeugen zu überlassen, und der korrespondierenden Absicht des Zeugen, diese Wohnung anzumieten – sofern sie überhaupt vorhanden war – um eine allenfalls vage, unbestimmte Absicht gehandelt hat. Auch im letzteren Fall hätte noch kein konkreter Bedarf zugrunde gelegen und könnte der Kläger seinen Schadensersatzanspruch auf eine insoweit (schuldhaft) unberechtigte (Vorrats-) Kündigung stützen.

[33] cc) Zu Recht rügt die Revision weiter, dass sich das Berufungsgericht nicht mit dem unter Beweis gestellten Einwand des Klägers auseinandergesetzt hat, der Beklagte habe in der ersten Hälfte 2011 unter den Mietern des Gebäudes Kurfürstenstraße 45 nach einem Hausmeister gesucht. Denn dieses Indiz könnte dagegen sprechen, dass die Kündigung der streitgegenständlichen Wohnung überhaupt in der Absicht erfolgte, sie dem Zeugen mit dem Ziel zur Verfügung zu stellen, dass dieser als Hausmeister (auch) für dieses Objekt tätig wird.

[34] dd) Ebenfalls zu Recht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe den weiteren, gleichfalls unter Beweis gestellten Vortrag des Klägers übergangen, dass im – ebenfalls im Eigentum des Beklagten stehenden – Nachbaranwesen im Zeitpunkt der Kündigung und auch noch bei Auszug des Klägers mehrere Wohnungen leer gestanden hätten, die zur Deckung des (angeblichen) "Betriebsbedarfs" des Beklagten geeignet gewesen seien. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist dieses Vorbringen nicht deshalb unerheblich, weil im vorliegenden Prozess nur noch zu klären wäre, ob der Beklagte "nach dem Auszug des Klägers die notwendige Motivation besessen habe, die streitgegenständliche Wohnung als Hausmeisterdomizil oder für einen weiteren bei ihm angestellten Hausmeister weiterverwenden zu wollen".

[35] Denn der Beklagte hat die Kündigung darauf gestützt, dass er die Wohnung für seinen Hausmeister D. benötige, der dieses und weitere Objekte des Beklagten betreuen solle beziehungsweise betreue. Eine Pflichtwidrigkeit läge in dieser Kündigung – wie bereits ausgeführt – sowohl dann, wenn ein derartiger (beiderseitiger) Überlassungswunsch vollständig vorgetäuscht als auch dann, wenn er zumindest noch nicht so konkret vorhanden gewesen wäre, dass er eine Kündigung gerechtfertigt hätte (sogenannte "Vorratskündigung").

[36] Ob der Beklagte zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich "im Zeitpunkt des Auszuges des Klägers, die Motivation hatte, die Wohnung dem Zeugen D. oder einem anderen Hausmeister zur Verfügung zu stellen", ist dagegen in diesem Zusammenhang rechtlich unerheblich.

[37] Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung ist es dem Kläger auch nicht mit Rücksicht auf den im Vorprozess abgeschlossenen Vergleich verwehrt, nunmehr geltend zu machen, dass in dem ebenfalls dem Beklagten gehörenden Nachbarhaus im Zeitpunkt der Kündigung und auch später leerstehende und für den geltend gemachten Bedarf geeignete Wohnungen vorhanden gewesen seien. Dass dem Räumungsvergleich vom 14. Juni 2011 ein Verzicht auf Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Bedarfs nicht entnommen werden kann, ist bereits im Senatsurteil vom 15. Juni 2014 (VIII ZR 99/14, aaO Rn 16 ff.) im Einzelnen ausgeführt. Der von der Revisionserwiderung angesprochene Umstand kann auch für die Frage, ob der Bedarf für den Zeugen D. nur vorgeschoben war, eine Rolle spielen. Wenn dem Beklagten nämlich anderweitig geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestanden hätte, durch den der geltend gemachte Bedarf für den Hausmeister ohne nennenswerte Abstriche hätte gedeckt werden können, kann dies unter Umständen ein Indiz dafür darstellen, dass der geltend gemachte Bedarf nicht (ernsthaft) bestand, sondern nur vorgetäuscht war (vgl. auch Senatsbeschluss vom 23. August 2016 – VIII ZR 178/15, NJW-RR 2017, 72 Rn. 16).

[38] Soweit der Senat im vorbezeichneten Urteil darauf hingewiesen hat, dass durch den Räumungsvergleich die Frage dem Streit entzogen sein dürfte, ob der vom Beklagten angegebene "Betriebsbedarf" (nämlich der Wunsch, die Wohnung einem



angestellten Hausmeister zu überlassen, der dieses und weitere Gebäude des Beklagten betreuen sollte) den hohen Anforderungen genüge, die an eine Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB wegen "Betriebsbedarfs" zu stellen seien, handelt es sich um einen anderen rechtlichen Aspekt. Insoweit ist die von der Vortäuschung eines Bedarfs zu unterscheidende Frage angesprochen, dass eine Kündigung wegen "Betriebsbedarfs" nach der Rechtsprechung des Senats voraussetzt, 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 (Senatsurteil vom 23. Mai 2007 – VIII ZR 122/06, NZM 2007, 639 Rn. 12 ff.). Dies wird etwa bei einem Angestellten, dem die Aufgaben eines "Concierge" übertragen werden oder dessen ständige Anwesenheit aus sonstigen Gründen vorausgesetzt ist, der Fall sein, nicht aber – wie hier – bei einem Hausmeister, der mehrere Gebäude des Vermieters betreuen soll und ohnehin bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt.

[39] Der Kläger kann die vorliegend erhobenen Schadensersatzansprüche deshalb zwar nicht darauf stützen, dass der tatsächlich geltend gemachte Bedarf aus Rechtsgründen die ausgesprochene Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB nicht gerechtfertigt hätte, wohl aber darauf, dass die vom Beklagten dargelegte Bedarfssituation in Wahrheit nicht vorgelegen hat – etwa mangels eines konkreten und ernsthaften Überlassungswunschs oder weil dem Beklagten anderweit Wohnraum zur Verfügung gestanden hat, in dem der angegebene Bedarf ohne wesentliche Abstriche hätte gedeckt werden können (vgl. Senatsbeschluss vom 23. August 2016 – VIII ZR 178/15, aaO Rn. 16 f.).

[40] d) Die weiteren von der Revision erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft, aber nicht für durchgreifend erachtet. Von einer näheren Begründung sieht der Senat gemäß § 564 Satz 1 ZPO ab.

[41] 3. Das Berufungsurteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Das Berufungsgericht hat zwar bezüglich der Schadenspositionen Umzugskosten und Mietmehraufwand eine ausreichende Substantiierung der einzelnen Schadenspositionen vermisst. Dies trägt die Abweisung der Klage indes ebenso wenig wie die weitere Begründung des Berufungsgerichts, die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs bezüglich der Prozesskosten des Räumungsrechtsstreits sei dem Kläger mit Rücksicht auf den Räumungsvergleich vom 14. Juni 2011 verwehrt.

[42] a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat der Kläger hinsichtlich der Umzugskosten den ihm entstandenen Aufwand hinreichend aufgeschlüsselt, nämlich nach Kosten der Wohnungssuche (50 €), für das beauftragte Unternehmen (450 €), Zahlungen an freiwillige Helfer (100 €), Fahrtkosten (50 €) und Umzugsservice der Telekom (60 €). Das Berufungsgericht überspannt die Substantiierungsanforderungen bei weitem, indem es verlangt, dass der Kläger bereits auf dieser Ebene Rechnungsbelege vorlegen und weiteren Vortrag zur Notwendigkeit der einzelnen Kostenpositionen, die sich bei verständiger Würdigung von selbst verstehen, halten müsse. Anders als das Berufungsgericht meint, hätte der Betrag von nur 750 €, den der Kläger insoweit als Gesamtbetrag der noch näher aufgeschlüsselten Umzugskosten angesetzt hat, auch ohne weiteres im Wege einer Schätzung nach § 287 ZPO zugrunde gelegt werden können. Zutreffend weist die Revision insoweit darauf hin, dass die Kosten für einen Umzug des Mobiliars einer Vier-Zimmer-Wohnung schon nach der allgemeinen Lebenserfahrung den vom

Kläger geltend gemachten Betrag regelmäßig deutlich übersteigen dürften; soweit das Berufungsgericht gleichwohl Zweifel an der Höhe der geltend gemachten Umzugskosten hatte, hätte es den angebotenen Zeugenbeweis erheben müssen.

[43] b) Auch bezüglich der vom Kläger beanspruchten Erstattung der Mietdifferenz trägt die vom Berufungsgericht gegebene Hilfsbegründung, insoweit sei die Klage unsubstantiiert, weil der Kläger die Mietverträge über die bisherige und die jetzige Mietwohnung nicht vorgelegt und konkrete Einzelheiten zur Lage, Ausstattung und Art der beiden Wohnungen nicht mitgeteilt habe, die Abweisung der Klage beziehungsweise die Zurückweisung der Berufung nicht.

[44] Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein Sachvortrag schon dann schlüssig und erheblich, wenn die Partei Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person der Partei entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind (vgl. BGH, Urteile vom 12. Juli 1984 – VII ZR 123/83, NJW 1984, 2888 unter II 1 a; vom 21. Januar 1999 – VII ZR 398/97, NJW 1999, 1859 unter II 2 a mwN; Beschlüsse vom 1. Juni 2005 – XII ZR 275/02, NJW 2005, 2710 unter II 2 a; vom 21. Mai 2007 – II ZR 266/04, NJW-RR 2007, 1409 Rn. 8; vom 12. Juni 2008 – V ZR 223/07, juris Rn. 6 f.; vom 25. Oktober 2011 – VIII ZR 125/11, NJW 2012, 382 Rn. 14).

[45] Das Gericht muss nur in die Lage versetzt werden, aufgrund des tatsächlichen Vorbringens der Partei zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen des geltend gemachten Rechts vorliegen (BGH, Urteile vom 12. Juli 1984 – VII ZR 123/83, aaO mwN; vom 13. Dezember 2002 – V ZR 359/01, NJW-RR 2003, 491 unter II 2 a). Sind diese Anforderungen erfüllt, ist es Sache des Tatrichters, in die Beweisaufnahme einzutreten und dabei gegebenenfalls die benannten Zeugen oder die zu vernehmende Partei nach weiteren Einzelheiten zu befragen oder einem Sachverständigen die beweiserheblichen Streitfragen zu unterbreiten (vgl. BGH, Urteile vom 12. Juli 1984 – VII ZR 123/83, aaO unter II 1 b; vom 21. Januar 1999 – VII ZR 398/97, aaO unter II 2 b; Beschlüsse vom 21. Mai 2007 – II ZR 266/04, aaO; vom 12. Juni 2008 – V ZR 223/07, aaO Rn. 7; vom 25. Oktober 2011 – VIII ZR 125/11, aaO).

[46] aa) Diesen Anforderungen ist der Kläger bezüglich des geltend gemachten Mietdifferenzschadens gerecht geworden. Es trifft zwar zu, dass die höhere Miete, die ein Mieter nach unberechtigter Kündigung der bisherigen Wohnung für die daraufhin angemietete neue Wohnung zahlen muss, regelmäßig insoweit nicht erstattungsfähig ist, als sie auf einem höheren Wohnwert beruht, etwa aufgrund besserer Ausstattung, Zuschnitts, Lage oder Größe der neuen Wohnung. Dies rechtfertigt es aber nicht, eine Klage auf Ersatz eines Mietdifferenzschadens nach unberechtigter Kündigung erst dann als ausreichend substantiiert und schlüssig anzusehen, wenn der Mieter detaillierte Angaben zur Ausstattung, Lage, Größe und Wohnwert der bisherigen und der neu angemieteten Wohnung macht und deren Vergleichbarkeit im Einzelnen darlegt und belegt.

[47] bb) Zu Recht rügt die Revision in diesem Zusammenhang unter Bezugnahme auf die vom Zeugen D. vor dem Amtsgericht am 18. November 2010 gemachten und vom Kläger übernommenen Angaben zu den Besonderheiten der bisherigen Wohnung des Klägers, das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft nicht berücksichtigt, dass es sich hierbei um eine circa 100 qm große Vierzimmer-

Wohnung mit zwei Balkonen und einer Bruttomiete von lediglich 523,09 € gehandelt habe. Schon nach diesen Angaben drängte sich die Überlegung auf, dass es sich um eine ungewöhnlich günstige und deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete handelte, zumal der Kläger ein Schreiben des Beklagten aus dem Räumungsprozess vorgelegt hatte, in dem dieser selbst darauf hingewiesen hatte, die Wohnung des Klägers zeichne sich durch eine gute Lage in Koblenz und eine sehr gute Ausstattung aus, und die Nettomiete je qm betrage nur 3,63 € und liege somit rund 2 € je qm unter den Mieten der übrigen Wohnungen des Gebäudes. Ferner ist allgemein bekannt und musste sich auch dem Berufungsgericht aufdrängen, dass in Zeiten allgemein steigender Mieten die sogenannten Neuvertragsmieten (vgl. dazu Senatsurteil vom 18. Januar 2017 – VIII ZR 17/16, juris Rn. 23) regelmäßig deutlich höher liegen als die Bestandsmieten. Denn viele Vermieter schöpfen die nach § 558 BGB bestehenden Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht oder zumindest nicht vollständig aus, sondern verlangen erst im Falle einer Neuvermietung eine deutlich höhere Miete, weil sie dann das Verfahren nach §§ 558 ff. BGB mit den dort bestehenden Einschränkungen (insbesondere Kappungsgrenze) nicht einhalten müssen.

[48] cc) Insbesondere hat das Berufungsgericht nicht berücksichtigt, 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. Es stellte daher eine Überspannung der Substantiierungsanforderungen dar, von der Partei vorab konkrete Darlegungen zur Vergleichbarkeit der Wohnwerte zu verlangen und die Durchführung einer Beweisaufnahme davon abhängig zu machen.

[49] c) Hinsichtlich der Prozesskosten des vorangegangenen Räumungsprozesses ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, ein Schadensersatzanspruch sei insoweit durch den abgeschlossenen Räumungsvergleich ausgeschlossen. Dabei hat es erneut verkannt, dass der Vergleich keine Anhaltspunkte dafür bietet, dass die Parteien damit gleichzeitig Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Bedarfs abgelenken wollten (vgl. dazu die Ausführungen des Senats im Urteil vom 14. Juni 2015 – VIII ZR 99/14, aaO Rn. 18 ff.).

[50] Die Prozesskosten des Räumungsprozesses sind aber Teil des insoweit entstandenen Schadens.

[51] Die Klage ist bezüglich der Prozesskosten auch nicht deshalb unbegründet, weil diese Kosten, wie der Beklagte geltend gemacht hat, von der Rechtsschutzversicherung des Klägers getragen worden seien. Dabei bedarf es keiner Entscheidung, ob es sich bei der – lediglich in einem Nebensatz im Rahmen der Hilferwägungen des Berufungsgerichts enthaltenen – Formulierung, der Beklagte habe "unbestritten vorgetragen, dass diese vollständig von der Rechtsschutzversicherung des Klägers getragen worden seien" um eine tatbestandliche Feststellung handelt (vgl. zu den Anforderungen BGH, Beschluss vom 26. März 1997 – IV ZR 275/96, NJW 1997, 1931), an die der Senat mangels eines diesbezüglichen Tatbestandsberichtigungsantrags des Klägers nach § 314 ZPO gebunden wäre. Selbst wenn das der Fall wäre, rechtfertigten die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht die Abweisung der Klage bezüglich dieser Schadenspositionen. Denn eine Erstattung der Prozesskosten des Klägers durch seine Rechtsschutzversicherung würde nicht zum Wegfall des Schadens und

somit zur Unbegründetheit der diesbezüglichen Klage führen, sondern nur zum Übergang des Schadensersatzanspruchs auf die Versicherung nach § 86 Abs. 1 VVG. Diese Vorschrift ist anwendbar, weil es sich bei einer Rechtsschutzversicherung um eine Schadensversicherung handelt (vgl. BGH, Urteil vom 24. April 1964 – II ZR 229/64, VersR 1967, 774 unter II 2).

[52] Dann käme es aber entscheidend darauf an, ob die Leistung der Rechtsschutzversicherung vor oder nach der Rechtshängigkeit des vorliegenden Prozesses erfolgt ist. Nur im ersteren Fall (und auch nur dann, wenn eine Einziehungsermächtigung oder Abtretung nicht vorlag), hätte dies wegen des Wegfalls der Aktivlegitimation des Klägers zur Unbegründetheit der Klage in diesem Punkt führen können. Im zweiten Fall läge hingegen eine gesetzliche Prozesstandschaft nach § 265 ZPO vor, mit der Folge, dass der Kläger seinen Klageantrag nach einem gegebenenfalls zu erteilenden gerichtlichen Hinweis – lediglich auf Zahlung an die Rechtsschutzversicherung umzustellen hätte.

[53] III. Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben, soweit das Berufungsgericht hinsichtlich der Klagepositionen Umzugskosten, Mietmehraufwand und Prozesskosten sowie der diesbezüglichen Nebenforderungen zum Nachteil des Klägers entschieden hat. Es ist daher insoweit – unter Zurückweisung der weitergehenden Revision – aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

[54] Die nicht entscheidungsreife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

[55] Dabei sieht der Senat von der Erhebung von Gerichtsgebühren für das erneute Revisionsverfahren ab (§ 21 Abs. 1 GKG) und macht von der Möglichkeit der Verweisung an einen anderen Spruchkörper des Berufungsgerichts Gebrauch (§ 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO), die es auch erlaubt, den nach Zurückverweisung zuständigen Spruchkörper ausdrücklich zu bezeichnen (vgl. BGH, Urteil vom 3. Juni 1986 – VI ZR 95/85, NJW 1986, 2886 unter II 1; Stein/Jonas/Jacobs, ZPO, 22. Aufl. § 563 Rn. 5; vgl. auch BVerfGE 20, 336, 345 ff.).

[56] Für das weitere Verfahren weist der Senat für den Fall, dass gegebenenfalls nach weiterem Vortrag der Parteien – der Beklagte ausreichend schlüssig darlegt, dass die geltend gemachte Nutzungsabsicht tatsächlich ernsthaft bestand und erst nach Auszug des Klägers (unerwartet) entfallen ist, vorsorglich darauf hin, dass eine erneute Vernehmung des Zeugen D. erforderlich sein dürfte.