

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 276, 535, 564, 779 BGB

- 1. Spricht der Vermieter von Wohnraum eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aus, obwohl dieser Kündigungsgrund nach den tatsächlichen Gegebenheiten nicht vorliegt, so macht er sich gegenüber dem Mieter dann schadensersatzpflichtig, wenn dieser auf die Richtigkeit der Angaben des Vermieters vertraut und auszieht.**
- 2. Verpflichtet sich der Vermieter in einem Räumungsvergleich zu einer namhaften Abstandszahlung kann dies auf einen stillschweigenden Verzicht des Mieters hinsichtlich etwaiger Ansprüche gegen den Vermieter wegen eines vorgetäuschten (Eigen-)Bedarfs deuten, welcher wiederum den Zurechnungszusammenhang zwischen der etwaigen Vortäuschung einer (Eigen-)Bedarfssituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht.**

OLG Frankfurt, Urteil vom 06.09.1999, Az.: 20 REMiet 1/93

Tatbestand:

1

Die Kläger begehren von den Beklagten Schadensersatz wegen einer Eigenbedarfskündigung, bei der nach dem Vortrag der Kläger der Eigenbedarf der Beklagten nur vorgetäuscht war. Sie hatten mit Mietvertrag v. 29.7.1974 zum 1.1.1975 von den Beklagten im Haus in V. eine Dreizimmerwohnung im zweiten Obergeschoß gemietet. Durch Anwaltsschreiben ihrer Prozeßbevollmächtigten v. 30.3.1990 kündigten die Beklagten das Mietverhältnis mit den Klägern zum 31.3.1991. Durch weiteres Anwaltsschreiben vom gleichen Tag kündigten sie das Mietverhältnis mit einem anderen Mieter - dem Zeugen W. - einer Wohnung in demselben Haus zum 31.12.1990. Beide Kündigungen waren damit begründet, daß die beiden im Jahre 1961 geborenen Töchter der Beklagten - die Zeuginnen C. E. und J. E. -, die bisher in G. wohnten, in M. arbeiten und mit ihrem jeweiligen Verlobten in die gekündigte Wohnung einziehen wollten.

2

Daraufhin schalteten die Kläger zu ihrer Rechtsberatung den örtlichen Mieterverein ein. Dieser schrieb namens der Kläger unter dem 4.5.1990 an die Prozeßbevollmächtigten der Beklagten, die Kläger hätten erhebliche Bedenken gegen die Wirksamkeit der Kündigung. Die Bedenken wurden mit dem Vortrag begründet, die Kläger hätten einen Mietvertrag mit der Firma F. geschlossen, der noch immer bestehe. Im übrigen benötigten die beiden Töchter der Beklagten, deren Verlobten nicht zu den Familienangehörigen i.S. des § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB zählten, nur eine Wohnung, während die Beklagten zwei Wohnungen des Hauses in V. gekündigt hätten. In dem Schreiben v. 4.5.1990 heißt es weiter: "Ungeachtet dieser Bedenken bezüglich der Wirksamkeit der Kündigung sind unsere Mitglieder aber bereit, das

Mietverhältnis zu beenden. Unseren Mitgliedern ist eine andere Wohnung angeboten worden, die zum 31.7.1990 angemietet werden kann. Wir bitten um Mitteilung, ob das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt einvernehmlich beendet werden kann. Es ist sicherlich nur zu verständlich, daß unsere Mitglieder für die Bereitschaft, die Wohnung Ihrer Mandantschaft ohne eine diesbezügliche Rechtspflicht zur Verfügung zu stellen, eine Gegenleistung erwartet wird. Dies kann beispielsweise in Erstattung der Umzugskosten oder im Verzicht auf die Schönheitsreparaturen bestehen. Wir bitten um Mitteilung, ob das Mietverhältnis auf dieser Basis einvernehmlich beendet werden kann. Die Angelegenheit eilt, weil die angebotene Wohnung unseren Mitgliedern nur für fünf Tage reserviert worden ist."

3

Auf dieses Schreiben ließen die Beklagten durch ihre jetzigen Prozeßbevollmächtigten unter dem 17.5.1990 wie folgt erwidern: "Grundsätzlich ist unsere Mandantschaft bereit, das Mietverhältnis einvernehmlich zum 31.7.1990 aufzuheben. Dies ist verbunden mit einem Verzicht auf die Schönheitsreparaturen, wobei allerdings das Recht vorbehalten bleibt, Schadensersatzansprüche für solche Schäden zu stellen, die nicht dem üblichen und normalen Abnutzungsgrad entsprechen. Mit dieser Annahme des Angebots auf Aufhebung des Mietvertrages zum 31.7.1990 sollte jede weitere Auseinandersetzung sich erübrigen. Allerdings möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, daß die ausgesprochene Kündigung auf jeden Fall gerichtlich durchsetzbar wäre."

4

Die gerichtliche Durchsetzbarkeit des Räumungsbegehrens ließen die Beklagten mit dem Vortrag begründen, das Mietverhältnis der Kläger sei bereits vor Jahren auf die Beklagten übergeleitet worden. Jede ihrer beiden Töchter benötige eine Wohnung, zumal sie schon jetzt in jeweils eigenen Wohnungen mit ihren Verlobten bzw. Lebensgefährten wohnten.

5

Am 31.7.1990 zogen die Kläger aus der von ihnen innegehabten Wohnung aus und gaben sie an die Beklagten zurück. Die Beklagten ließen die Wohnung renovieren und vermieteten sie ab 1.11.1990, aber nicht an eine ihrer beiden Töchter, sondern an andere Mieter. Der Zeuge W. zog aus seiner Wohnung im September 1990 aus.

6

Die Kläger haben mit ihrer gegen die Beklagten gerichteten Klage Ersatz eines Teils des Schadens gefordert, der ihnen infolge der vorgetäuschten Eigenbedarfskündigung der Beklagten durch den Umzug entstanden sei. Den Schaden haben sie auf insgesamt 8.950 DM beziffert. Hiervon haben sie aus Kostengründen nur einen Teilbetrag von 1.280 DM mit der Klage geltend gemacht. Sie haben vorgetragen, die Beklagten hätten den Eigenbedarf nur vorgetäuscht, weil die beiden Töchter nie die Absicht gehabt hätten, nach V. zu ziehen. Demgegenüber haben die Beklagten behauptet, ihre beiden Töchter hätten sich entgegen ihrer ursprünglichen Absicht erst lange nach dem Auszug der Kläger entschlossen, anderweitig Wohnraum zu nehmen. Die beiden Töchter hätten sie jedenfalls erst nach dem 31.7.1990 von der Änderung ihrer Entschlüsse unterrichtet. Hiervon abgesehen seien Schadensersatzansprüche der Kläger auch wegen des außergerichtlichen Vergleichs der Parteien ausgeschlossen.

7

Das AG Kassel hat nach Vernehmung der beiden Töchter der Beklagten und des früheren Mieters W. als Zeugen die Schadensersatzklage durch Urteil v. 24.6.1992 mit der Begründung abgewiesen, die Beweisaufnahme habe ergeben, daß der mit der Kündigung v. 30.3.1990 geltend gemachte Eigenbedarf damals tatsächlich bestanden habe und erst nach dem Auszug der Kläger weggefallen sei. Gegen dieses ihnen am

14.7.1992 zugestellte Urteil haben die Kläger am 5.8.1992 Berufung eingelegt, mit der sie ihren im ersten Rechtszug geltend gemachten Anspruch weiterverfolgen. Sie haben die Beweiswürdigung des AG angegriffen und unter Beweisantritt vorgetragen, die Beklagten hätten den Mietern, die am 1.11.1990 in die bis zum 31.7.1990 von den Klägern genutzte Wohnung eingezogen seien, schon vor dem Auszug der Kläger zugesichert, sie würden nach dem Auszug der Kläger die Wohnung bekommen. Sie haben ferner eine weitere Zeugin für ihre Behauptung benannt, die Töchter der Beklagten hätten nie die Absicht gehabt, in eine Wohnung im Hause der Beklagten in V. einzuziehen.

8

Die mit dem Rechtsmittel der Kläger befaßte 1. Zivilkammer des LG Kassel ist der Ansicht, die Parteien hätten sich auf Grund des Schriftwechsels im Mai 1990 über die Beendigung des Mietverhältnisses durch einen Vergleich nach § 779 BGB geeinigt, der die spätere Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen der Kläger wegen von den Beklagten vorgetäuschten Eigenbedarfs in jedem Falle ausschließt. Sie hat durch Beschluß v. 21.1.1993 dem OLG - wegen grundsätzlicher Bedeutung, hilfsweise wegen Abweichung von den RE des OLG Karlsruhe v. 7.10.1981 (NJW 1982, 54 = WM 1982, 11 = ZMR 1982, 50 = DWW 1982, 119 = GE 1981, 1109 = RES I § 564b BGB Nr. 10) und des BayObLG v. 25.5.1982 (BayObLGZ 1982, 217 = NJW 1982, 2003 = MDR 1982, 939 = WM 1982, 203 = ZMR 1982, 277 = RES II § 564b BGB Nr. 17) - folgende Rechtsfrage zum RE vorgelegt:

9

"Ist ein Schadensersatzanspruch des Mieters wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs dann ausgeschlossen, wenn er die Gründe einer vom Vermieter ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung außergerichtlich bestritten hat, die Parteien alsdann aber das Mietverhältnis unter Wahrung ihrer gegensätzlichen Rechtsstandpunkte gegen Vereinbarung einer nicht unbedeutenden Leistung des Vermieters an den Mieter einvernehmlich beendet haben?"

10

Den Parteien ist vom LG Gelegenheit gegeben worden, zu dem VB Stellung zu nehmen.

Entscheidungsgründe:

11

II. Die Vorlage ist gemäß § 541 ZPO zulässig.

12

Die vorgelegte Rechtsfrage ergibt sich aus einem Wohnraummietverhältnis. Sie ist für die vom LG zu treffende Entscheidung des Rechtsstreits erheblich. Bei dieser Beurteilung ist der Senat an die Rechtsauffassung, welche das LG in dem VB vertritt, gebunden, sofern sich diese nicht als eindeutig unhaltbar erweist (Senat RE v. 25.6.1992 - 20 REMiet 7/91 - NJW 1992, 2300 = MDR 1992, 964 = WM 1992, 421 = DWW 1992, 335). Die Erheblichkeit wird auch nicht vom Vortrag der Kläger beeinträchtigt, wonach zum einen die beiden Töchter der Beklagten nie die Absicht gehabt hätten, in eine Wohnung des in V. gelegenen Hauses der Beklagten einzuziehen, und zum anderen die Beklagten schon vor dem 31.7.1990 die bis dahin von den Klägern innegehaltene Wohnung den Personen versprochen haben, die dann am 1.11.1990 eingezogen sind. Diese Behauptungen sind bestritten. Wird die vorgelegte Rechtsfrage bejaht, so kommt ihnen keine Erheblichkeit zu und die angebotenen Beweise brauchen nicht erhoben zu werden.

13

Die grundsätzliche Bedeutung der vorgelegten Rechtsfrage ergibt sich daraus, daß sie unzweifelhaft eine unbestimmte Vielzahl von Fällen betrifft, die gleich oder ähnlich liegen. Sie ist bereits in einer beachtlichen Anzahl amtsgerichtlicher und landgerichtlicher Entscheidungen mit unterschiedlichen Ergebnissen angesprochen worden (AG Lechenich/Erftstadt WM 1985, 119; LG Saarbrücken WM 1989, 251; AG Hamburg-Harburg WM 1989, 391; LG Osnabrück WM 1990, 435; LG Köln ZMR 1990, 382 = DWW 1990, 210; LG Saarbrücken WM 1992, 20; LG Mosbach WM 1992, 192; LG Tübingen WM 1993, 353; LG Berlin ZMR 1994, 18). Auch im mietrechtlichen Schrifttum wird sie widersprüchlich erörtert (vgl. Stornel MDR 1976, 265/267 und Mietrecht aktuell 2. Aufl. Rn. 470; Barthelmess 2. WKSchG/MHG 4. Aufl. § 564b BGB Rn. 253; Emmerich/Sonnenschein Miete 6. Aufl. § 564b BGB Rn. 92; Schmidt-Futterer/Blank Wohnraumschutzgesetz 6. Aufl. § 564b BGB B 612; Franke in Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender Wohnungsbaurecht § 564b BGB Anm. 57; Harke ZMR 1991, 81/93 zu 10 b; Ostermann WM 1992, 342/345). Die Vorlagefrage ist bisher, soweit ersichtlich, noch nicht Gegenstand eines RE gewesen, auch nicht lediglich ihrem Inhalt nach. Der Senat ist mit dem LG der Meinung, daß sie durch die oben erwähnten RE des OLG Karlsruhe v. 7.10.1981 und des BayObLG v. 25.5.1982 nicht beantwortet wird. In den diesen RE zugrunde liegenden Fällen hatten die Vertragsparteien den jeweiligen Mietvertrag zwar auch einvernehmlich aufgehoben. In beiden Fällen aber hatte der Vermieter keine Gegenleistung erbracht, so daß ein Nachgeben auf seiner Seite nicht gegeben war, das den Schluß hätte nahelegen können, der Mieter habe seinerseits auf Schadensersatzansprüche verzichtet. Die Vorlagefrage ist schließlich nicht durch eine gefestigte obergerichtliche Rechtsprechung geklärt (vgl. BayObLGZ 1992, 100/105 (= WM 1992, 351)).

14

III. In der Sache beantwortet der Senat die vorgelegte Rechtsfrage wie aus den Entscheidungssätzen ersichtlich. Diese entsprechen zwar nicht wörtlich der Fragestellung des LG. Die Vorlagefrage kann aber vom zuständigen OLG berichtigt, ergänzt oder sonst neu gefaßt werden, wenn dies zweckmäßig erscheint und die Frage nicht in ihrem rechtlichen Kern verändert wird (BayObLGZ 1989, 406 = WM 1989, 612 = ZMR 1990, 179 = RES VII § 564c BGB Nr. 2; BayObLG WM 1992, 52 = ZMR 1992, 144 = DWW 1992, 104).

15

So verhält es sich hier. Die Fragestellung des LG ist zu weit gefaßt und läßt sich nicht eindeutig beantworten. Die Gründe, mit denen ein Mieter die Wirksamkeit der von seinem Vermieter ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung bestreitet, können nämlich verschiedener Art sein. So kann beispielsweise der Mieter davon absehen, die Richtigkeit der vom Vermieter für die Eigenbedarfskündigung aufgestellten tatsächlichen Behauptungen zu bestreiten, und sich darauf beschränken, die aus dem Vortrag des Vermieters von diesem abgeleitete Rechtsfolge anzuzweifeln. In diesem Fall wird allein über Rechtsansichten gestritten. Der Mieter kann aber auch oder nur die vom Vermieter behaupteten tatsächlichen Umstände bestreiten, insbesondere die vom Vermieter behauptete Eigenbedarfslage mit dem Einwand, diese sei bloß vorgetäuscht (vgl. LG Köln und LG Tübingen, jew. a.a.O.; Stornel Mietrecht aktuell 2. Aufl. Rn. 470). Je nach der jeweiligen Konstellation des Falles wird die Geschäftsgrundlage eines vorgerichtlich oder gerichtlich abgeschlossenen Vergleichs zwischen den Mietvertragsparteien eine andere sein (siehe dazu auch Pankow, Die Beseitigung des Räumungsvergleichs bei Zweifeln am Eigenbedarf, NJW 1994, 1182/1184/1185 zu III 2 a und 3 a). Deshalb hat der Senat die Vorlagefrage nur in der präzisierten Form, wie sie sich aus den Entscheidungssätzen ergibt, zugelassen.

16

Kündigt der Vermieter von Wohnräumen oder Geschäftsräumen das Mietverhältnis schuldhaft ohne Grund, so ist er dem Mieter wegen positiver Vertragsverletzung zum

Schadensersatz verpflichtet (BGHZ 89, 296/302 = NJW 1984, 1028 = MDR 1984, 571 = ZMR 1984, 163). Spricht also der Vermieter von Wohnraum eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aus, obwohl dieser Kündigungsgrund nach den tatsächlichen Gegebenheiten nicht vorliegt, so macht er sich gegenüber dem Mieter dann schadensersatzpflichtig, wenn dieser auf die Richtigkeit der Angaben des Vermieters vertraut und auszieht. Dem steht die einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrags in der Regel nicht entgegen (OLG Karlsruhe und BayObLG, jew. a.a.O.). Der Zurechnungszusammenhang wird dadurch nicht unterbrochen.

17

Etwas anderes ist allerdings in Erwägung zu ziehen, wenn die Parteien des Mietvertrages sich über die Beendigung des Mietverhältnisses durch einen Vergleich nach § 779 BGB einigen. Ob die vergleichsweise Einigung zur Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs zwischen vorgetäuschem Eigenbedarf und dem bei dem Mieter eingetretenen Schaden führt, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Hierbei kommt es insbesondere darauf an, welchen Sachverhalt die Vertragsparteien "als feststehend zugrunde gelegt" haben, ob sie also durch gegenseitiges Nachgeben nur den Streit hinsichtlich der Schlüssigkeit und der Beweisbarkeit des Eigenbedarfstatbestandes oder auch den Streit darüber beseitigen wollten, ob die vom Vermieter behauptete Bedarfslage besteht und ob sie nur vorgetäuscht war. Nur in dem letzteren Fall kann in dem Abschluß des Vergleichs die Erklärung des Verzichts auf Schadensersatzansprüche durch den Mieter gesehen werden. Es ist also stets an Hand der Umstände des Einzelfalles umfassend zu prüfen und darüber zu entscheiden, ob durch den Abschluß des Vergleichs nachträgliche Schadensersatzansprüche des Mieters ausgeschlossen sind. Die Frage, ob und wann dies der Fall ist, liegt auf tatsächlichem Gebiet und ist daher einem RE nicht zugänglich (Senat RE v. 25.6.1992- 20 REMiet 7/91 - NJW 1992, 2300 = a.a.O. (= WM 1992, 421)).