

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 280, 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB

- 1. Hat der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gekündigt, hat er - zur Vermeidung eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens - den Mieter auf einen späteren Wegfall des Eigenbedarfs bis zum Ablauf der Kündigungsfrist hinzuweisen.**
- 2. Dieser Zeitpunkt ist für das Bestehen einer Hinweispflicht grundsätzlich auch dann maßgebend, wenn die Parteien in einem (gerichtlichen) Räumungsvergleich einen späteren Auszugstermin des Mieters vereinbaren.**
- 3. Der ersatzfähige (Kündigungsfolge-)Schaden eines Mieters nach einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter umfasst nicht die zum Zwecke des Eigentumserwerbs einer Wohnung angefallenen Maklerkosten (im Anschluss an Senatsurteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 371/18).**

BGH, Urteil vom 09.12.2020; Az.: VIII ZR 238/18

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Dezember 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer sowie die Richter Kosziol und Dr. Schmidt für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 18. Juni 2018 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 20. Dezember 2017 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren sowie des Verfahrens der Nichtzulassungsbeschwerde zu tragen.

Tatbestand:

Der Kläger, ehemals Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin, nimmt diese auf Schadensersatz wegen einer aus seiner Sicht unberechtigten, auf vorgetäuschten Eigenbedarf gestützten Kündigung in Anspruch.

Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 2. Dezember 2011 zum 31. August 2012 und machte geltend, die Wohnung werde für die Tochter eines ihrer Gesellschafter benötigt.

Der nachfolgenden Räumungsklage gab das Amtsgericht im Januar 2013 statt. Während des laufenden Berufungsverfahrens erwarb der Kläger unter Einschaltung eines Maklers eine Eigentumswohnung in Berlin. Hierfür wurde ihm seitens des Maklers ein Betrag in Höhe von 29.543,42 € in Rechnung gestellt. In der Berufungsinstanz schlossen die Parteien einen Vergleich, wonach sich der Kläger zur Räumung der Wohnung bis Ende Februar 2016 verpflichtete. Da sich die Bezugsfertigstellung der von ihm erworbenen Eigentumswohnung verzögerte, gab der Kläger die Wohnung erst im Juni 2016 an die Beklagte heraus.

Die Tochter des Gesellschafters der Beklagten zog nicht in die Wohnung ein. Der Kläger macht geltend, der Eigenbedarf sei von Anfang an nur vorgetäuscht gewesen; zudem habe es die Beklagte jedenfalls versäumt, ihn darauf hinzuweisen, dass der Eigenbedarf vor Ablauf der Kündigungsfrist entfallen sei. Hierauf gestützt nimmt der Kläger die Beklagte auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch. Seiner - einschließlich der vorgenannten Maklerkosten - auf Zahlung von insgesamt 32.626,23 € nebst Zinsen gerichteten Klage hat das Amtsgericht lediglich bezüglich der Umzugskosten (3.024,03 €) sowie der Kosten für einen neuen Telefonanschluss (58,78 €) stattgegeben.

Auf die Berufung des Klägers hat ihm das Landgericht auch die Maklerkosten zugesprochen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte insoweit ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

Der Kläger könne von der Beklagten wegen Verletzung der nachvertraglichen Treuepflicht (§ 280 Abs. 1 BGB) auch die für den Ersatzwohnungskauf angefallenen Maklerkosten verlangen. Die Beklagte habe nicht substantiiert dargelegt, dass die Eigenbedarfslage zum maßgeblichen Zeitpunkt des Ablaufs der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist (29. Februar 2016) noch bestanden habe. Somit habe die Beklagte ihre Pflicht zum Hinweis auf den nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs verletzt.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts zählten zum hiernach erstattungsfähigen Schaden auch die für die Vermittlung der Eigentumswohnung angefallenen Maklerkosten. Denn auch diese Kosten seien adäquat kausal auf die Pflichtverletzung der Beklagten zurückzuführen. Es könne keinen Unterschied machen, ob sich der Kläger dafür entscheide, Eigentum zu erwerben oder eine Wohnung anzumieten, da die Kausalität in beiden Fällen gegeben sei.

Dem Kläger könne auch eine Verletzung seiner Schadensminderungspflicht (§ 254 BGB) nicht vorgeworfen werden. Der Kauf einer Wohnung - statt einer Anmietung - könne aus Gründen der Alterssicherung, dem Schutz vor Geldentwertung, der deutlich gestiegenen Mietpreise sowie der niedrigen Zinsen die erheblich wirtschaftlichere und günstigere Variante sein.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung in mehrfacher Hinsicht nicht stand. Dem Kläger steht ein Anspruch auf Ersatz der für den Erwerb der Eigentumswohnung gezahlten Maklerkosten aus § 280 Abs. 1 BGB nicht zu. Das Berufungsgericht ist bereits zu Unrecht von einer Pflichtverletzung der Beklagten ausgegangen, die es in deren fehlendem Hinweis auf den nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs gesehen hat. Eine solche Hinweispflicht des Vermieters besteht - auch bei einem geschlossenen Räumungsvergleich - jedoch nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist, nicht hingegen bis zum Ablauf der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist. Zudem sind die Maklerkosten für den Eigentumserwerb kein ersatzfähiger Schaden, da sie vom Schutzzweck der - unterstellt - verletzten Vertragspflicht nicht erfasst sind.

1. Der Prüfung des Vorliegens einer Pflichtverletzung ist der Senat nicht durch die Rechtskraftwirkung (§ 322 Abs. 1 ZPO) des erstinstanzlichen Urteils enthoben, das die Beklagte zur Leistung eines Teils des eingeklagten Schadensersatzes verpflichtete und gegen welches sie Berufung nicht eingelegt hat. Denn die

Ausführungen zum Vorliegen einer Pflichtverletzung erwachsen als Tatbestandsvoraussetzung des § 280 Abs. 1 BGB nicht in Rechtskraft (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 17. Februar 1983 - III ZR 184/81 , NJW 1993, 2032 unter III 2; vom 7. Juli 1993 - VIII ZR 103/92 , BGHZ 123, 137, 139 f. ; vom 5. November 2009 - IX ZR 239/07 , BGHZ 183, 77 Rn. 9; vom 10. April 2019 - VIII ZR 12/18 , NJW 2019, 2308 Rn. 30, und VIII ZR 39/18, NJW 2019, 1745 Rn. 16).

2. Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass der Vermieter seine vertraglichen Pflichten verletzt und dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine Kündigung des Mietvertrags schuldhaft auf einen in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) stützt oder er den Mieter nicht über einen späteren Wegfall des geltend gemachten Eigenbedarfs informiert (st. Rspr., vgl. nur Senatsurteile vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04 , BGHZ 165, 75, 79 ff. ; vom 8. April 2009 - VIII ZR 231/07 , NJW 2009, 2059 Rn. 11; vom 13. Juni 2012 - VIII ZR 356/11 , juris Rn. 10; vom 10. Juni 2015 - VIII ZR 99/14 , NJW 2015, 2324 Rn. 14).

3. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts besteht diese Hinweispflicht jedoch nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist. Lediglich über einen vor diesem Zeitpunkt eingetretenen Wegfall des Eigenbedarfs - auf den sich auch die Beklagte als teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts berufen kann (vgl. Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 14) - hat der Vermieter den Mieter zu unterrichten. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn die Parteien - wie hier - in dem der Kündigung nachfolgenden Räumungsrechtsstreit einen Vergleich schließen, wonach sich der Mieter bis zu einem bestimmten Termin zum Auszug aus der Wohnung verpflichtet.

a) Der Wegfall des ursprünglich gegebenen Kündigungsgrundes des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) löst dann eine Hinweispflicht des Vermieters aus, wenn er bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eingetreten ist. Nur in einem solchen Fall ist der Vermieter mit Rücksicht auf das Verbot rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) gehindert, sich angesichts des bei Wegfall des Kündigungsgrundes noch bestehenden Mietverhältnisses auf die Kündigung zu berufen (vgl. Senatsurteile vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04 , aaO; vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 167/17 , NJW-RR 2019, 972 Rn. 28). Diese zeitliche Eingrenzung bringt - in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise, vgl. BVerfG, NJW 2006, 2033 [BVerfG 18.04.2006 - 1 BvR 31/06] Rn. 5 - die berechtigten Interessen von Mieter und Vermieter in einen angemessenen Ausgleich und sorgt für Rechtssicherheit (vgl. Senatsurteile vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04 , aaO S. 79; vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 271/06 , NJW 2007, 2845 Rn. 22; vom 13. Juni 2012 - VIII ZR 356/11 , aaO; vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15 , aaO Rn. 62; vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 167/17 , aaO).

Der Senat hat entschieden, dass es eine nachvertragliche Hinweispflicht des Vermieters nicht gibt, sondern eine solche nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist besteht. Dies hat er maßgebend darauf gestützt, dass eine zeitliche Ausdehnung

der Hinweispflicht über das Ende des Mietverhältnisses hinaus mit den Grundsätzen der Rechtssicherheit und eines effektiven Rechtsschutzes nicht zu vereinbaren wäre (vgl. Senatsurteil vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04, aaO S. 84).

b) Nach diesen Maßstäben musste die Beklagte den Kläger nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist (31. August 2012) und nicht, wie vom Berufungsgericht angenommen, bis zum Ablauf der vergleichsweise vereinbarten Räumungsfrist (29. Februar 2016) über einen Wegfall des Eigenbedarfs unterrichten.

aa) Die vorgenannten Aspekte der Rechtssicherheit und des effektiven Rechtsschutzes greifen auch in dem Fall ein, in welchem über die Räumungsklage des Vermieters nicht gerichtlich entschieden wurde, sondern die Parteien sich im Wege eines Vergleichs über den Zeitpunkt des Auszugs des Mieters verständigen (vgl. Senatsbeschluss vom 11. Oktober 2016 - VIII ZR 300/15, WuM 2016, 743 Rn. 2 und 9).

bb) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, das insoweit auf die Ausführungen im erstinstanzlichen Urteil Bezug nimmt, ist es nicht "sachgerecht", deshalb auf den im Vergleich festgelegten Auszugszeitpunkt abzustellen, weil die Parteien diesen an die Stelle des Ablaufs der Kündigungsfrist gesetzt haben. Allein die Vereinbarung eines Auszugszeitpunkts hat grundsätzlich keine Auswirkungen auf die mit dem Ablauf der Kündigungsfrist eingetretene Beendigung des Mietverhältnisses (§ 542 BGB). Zwar kann die durch eine wirksam erklärte Kündigung bewirkte Umgestaltung des Mietverhältnisses grundsätzlich durch ein rechtsgeschäftliches Zusammenwirken der Parteien - nicht einseitig - rückgängig gemacht werden (vgl. Senatsurteil vom 19. September 2018 - VIII ZR 231/17, BGHZ 220, 1 Rn. 22 mwN). Ein solcher Wille muss sich jedoch aus dem Räumungsvergleich mit hinreichender Klarheit entnehmen lassen.

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Es fehlt - entgegen der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Sicht der Revisionserwiderung - an Anhaltspunkten dafür, dass die Parteien hierdurch die Rechtswirkungen der Kündigung einvernehmlich rückgängig machen und damit zugleich die Hinweispflichten des Vermieters zeitlich ausdehnen wollten. Insbesondere ist für einen Willen der Beklagten, die von der Wirksamkeit ihrer bereits einige Jahre zuvor ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung ausging, das Ende des Mietverhältnisses hinauszuschieben, nichts ersichtlich. Im Gegenteil spricht, worauf auch die Revision in der mündlichen Verhandlung zutreffend abgestellt hat, der Umstand, dass der Kläger die Eigentumswohnung zum Zeitpunkt des Räumungsvergleichs bereits gekauft hatte, schon gegen die Annahme, dass er Interesse an einem solchen Hinweis hatte.

4. Ebenso rechtsfehlerhaft ist die Ansicht des Berufungsgerichts, die zum Erwerb der Eigentumswohnung aufgewandten Maklerkosten seien ein ersatzfähiger

Schaden des Klägers (§ 249 Abs. 1 BGB). Diese wären zwar - unterstellt der Eigenbedarf habe schon im Kündigungszeitpunkt nicht vorgelegen - noch adäquat kausal, unterfallen jedoch nicht dem Schutzzweck der - für das Revisionsverfahren zu Gunsten des Klägers zu unterstellenden - Vertragspflichtverletzung der Beklagten und zwar unabhängig davon, ob diese darin besteht, dass der Eigenbedarf von Anfang an nicht bestand und somit bereits der Ausspruch der Kündigung eine Pflichtverletzung dargestellt hat oder ob der Eigenbedarf später - bis zum Ablauf der Kündigungsfrist - weggefallen ist und die Pflichtverletzung im fehlenden Hinweis der Beklagten hierauf gelegen hat.

a) Der Schaden des Klägers in Form der Maklerkosten ist zwar noch adäquat kausal auf die - unterstellte - Pflichtverletzung der Beklagten zurückzuführen.

aa) 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. Die Adäquanz kann fehlen, wenn der Geschädigte selbst in völlig ungewöhnlicher oder unsachgemäßer Weise in den schadensträchtigen Geschehensablauf eingreift und eine weitere Ursache setzt, die den Schaden endgültig herbeiführt (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 11. Januar 2005 - X ZR 163/02 , NJW 2005, 1420 unter 2 b; vom 25. Januar 2018 - VII ZR 74/15 , NJW 2018, 944 Rn. 16).

bb) Bei Anwendung dieses Maßstabs liegt es noch nicht außerhalb des zu erwartenden Verlaufs der Dinge, dass ein Mieter die ihm gegenüber ausgesprochene Eigenbedarfskündigung zum Anlass nimmt, seinen künftigen Wohnbedarf nicht wie bisher in angemieteten Räumlichkeiten, sondern in einer Eigentumswohnung zu verwirklichen, und zu dessen Erwerb einen Makler einschaltet.

b) Die Maklerkosten für den Erwerb der Eigentumswohnung unterfallen jedoch nicht mehr dem Schutzzweck der vertraglichen Pflicht, welche die Beklagte - unterstellt - durch den Ausspruch der Kündigung beziehungsweise durch ihren fehlenden Hinweis auf den Wegfall des Eigenbedarfs verletzt hat. Denn eine vertragliche Haftung besteht nur für diejenigen äquivalenten und adäquaten Schadensfolgen, zu deren Abwendung die verletzte Vertragspflicht übernommen wurde, was vorliegend bezüglich der Maklerkosten und der mietvertraglichen Pflicht zur Gebrauchserhaltung nicht der Fall ist.

aa) In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist es anerkannt, dass die Schadensersatzpflicht durch den Schutzzweck der Norm begrenzt wird. Dies gilt unabhängig davon, auf welche Bestimmung die Haftung gestützt wird. Eine Schadensersatzpflicht besteht nur, wenn die Tatfolgen, für die Ersatz begehrt wird, aus dem Bereich der Gefahren stammen, zu deren Abwendung die verletzte Norm erlassen oder die verletzte vertragliche oder vorvertragliche Pflicht übernommen worden ist (vgl. BGH, Urteile vom 22. April 1958 - VI ZR 65/57 , BGHZ 27, 137,

139 ff. ; vom 4. Juli 1994 - II ZR 126/93 , NJW 1995, 126 unter II 4 a; vom 14. März 2006 - X ZR 46/04 , NJW-RR 2006, 965 Rn. 9; vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09 , NJW 2010, 2873 Rn. 24; vom 22. Mai 2012 - VI ZR 157/11 , NJW 2012, 2024 Rn. 14). Die Schadensersatzpflicht hängt zum einen davon ab, ob die verletzte Bestimmung überhaupt den Schutz Einzelner bezweckt und der Verletzte gegebenenfalls zu dem geschützten Personenkreis gehört. Zum anderen muss geprüft werden, ob die Bestimmung das verletzte Rechtsgut schützen soll. Darüber hinaus muss die Norm den Schutz des Rechtsguts gerade gegen die vorliegende Schädigungsart bezwecken; die geltend gemachte Rechtsgutsverletzung beziehungsweise - wie vorliegend - der geltend gemachte Schaden müssen also auch nach Art und Entstehungsweise unter den Schutzzweck der verletzten Norm fallen. Der Schaden muss in einem inneren Zusammenhang mit der durch den Schädiger geschaffenen Gefahrenlage stehen; ein "äußerlicher", gleichsam "zufälliger" Zusammenhang genügt nicht. Insoweit ist eine wertende Betrachtung geboten (vgl. BGH, Urteile vom 14. März 2006 - X ZR 46/04 , aaO; vom 22. Mai 2012 - VI ZR 157/11 , aaO; vom 20. Mai 2014 - VI ZR 381/13 , BGHZ 201, 263 Rn. 10; vom 2. April 2019 - VI ZR 13/18, BGHZ 221, 352 Rn. 30).

Bei der Verletzung vertraglicher Pflichten hängt die Ersatzpflicht des Schädigers - vorliegend der Vermieterin - davon ab, dass die verletzte Vertragspflicht das Entstehen von Schäden der eingetretenen Art verhindern sollte. Der Schädiger hat nur für die Einbußen einzustehen, die die durch den Vertrag geschützten Interessen betreffen (vgl. BGH, Urteile vom 30. Januar 1990 - XI ZR 63/89, NJW 1990, 2057 unter I 2 b; vom 22. September 2016 - VII ZR 14/16, BGHZ 211, 375 Rn. 14; Lange/Schiemann, Schadensersatz, 3. Aufl., S. 104). Maßgebend ist somit die vertragliche Interessenlage der Parteien und der damit korrespondierende Vertragszweck. Denn in gleicher Weise, wie der Vertragszweck Entstehen, Entwicklung und Untergang der primären Pflichten festlegt, werden hierdurch auch die ihrer Sanktion dienenden sekundären Schadensersatzverbindlichkeiten ihrem Umfang nach bestimmt (vgl. Lange/Schiemann, aaO S. 101).

bb) Hiernach stammen die Kosten des Maklers, welcher vom Kläger mit der Suche nach einer Eigentumswohnung beauftragt war - anders als bei einer Anmietung (vgl. Senatsurteil vom 16. Dezember 2009 - VIII ZR 313/08, NJW 2010, 1068 Rn. 18) -, nicht aus dem Bereich der Gefahren, zu deren Abwendung die verletzte Vertragspflicht besteht. Denn der Kläger ist aus seiner bisherigen Stellung als Mieter unter Einschaltung des Maklers in diejenige eines Eigentümers gewechselt.

(1) Die - unterstellte - Pflichtverletzung der Beklagten läge in der Beeinträchtigung des vertraglich geschützten Gebrauchserhaltungsinteresses des Klägers.

Dabei kann vorliegend offen bleiben, ob die Eigenbedarfskündigung im Zeitpunkt ihres Ausspruchs berechtigt war. Zwar tritt die Gestaltungswirkung einer Kündigung nicht ein, wenn ein Kündigungsgrund fehlt; das Mietverhältnis besteht vielmehr fort. Jedoch macht der Vermieter mit der wegen fehlender materieller Gründe unwirksamen Kündigung dem Mieter den Gebrauch der Mietsache streitig

und stellt dessen Besitzrecht in Frage. Damit verletzt er zugleich seine eigene vertragliche Leistungspflicht zur Überlassung der Mietsache (vgl. BGH, Urteile vom 11. Januar 1984 - VIII ZR 255/82, BGHZ 89, 296, 302; vom 16. Januar 2009 - V ZR 133/08, BGHZ 179, 238 Rn. 16). Gleiches gilt der Sache nach, wenn der zunächst bestehende Eigenbedarf bis zum Ablauf der Kündigungsfrist entfällt und der Vermieter den Mieter hierauf nicht hinweist, sondern vielmehr - rechtsmissbräuchlich - an der Kündigung festhält.

(2) Danach ist der Vermieter zum Ersatz solcher Schäden verpflichtet, die auf der Verletzung seiner Pflicht zur Wahrung des Besitzrechts des Mieters beruhen. Infolge des gerichtlichen Räumungsvergleichs im Anschluss an die unberechtigte Eigenbedarfskündigung büßt der Mieter sein vertragliches Recht zum Gebrauch der Mietsache ein, so dass der Vermieter dann verpflichtet ist, dem Mieter den Schaden zu ersetzen, der in einem inneren Zusammenhang mit dessen Gebrauchserhaltungsinteresse steht (vgl. BGH, Urteile vom 6. Februar 1974 - VIII ZR 239/72, WM 1974, 345 unter II 5; vom 2. November 2016 - XII ZR 153/15, NJW 2017, 1104 Rn. 26).

(3) Dieser gebotene Zusammenhang zur Besitzbeeinträchtigung fehlt bei den Maklerkosten, die im Zuge des Erwerbs der Eigentumswohnung angefallen sind. Entgegen der - nicht näher begründeten - Ansicht des Berufungsgerichts stellen diese keinen ersatzfähigen Schaden dar. Denn durch den Eigentumserwerb, der Gegenstand des Maklerauftrags war, hat der Kläger nicht (lediglich) seinen Besitzverlust ausgeglichen, sondern im Vergleich zu seiner bisherigen Stellung als Mieter eine hiervon zu unterscheidende Stellung als Eigentümer eingenommen.

Darauf, dass das Besitzrecht des Mieters auch den Eigentumsschutz des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG genießt, kann sich der Kläger insoweit nicht mit Erfolg berufen. Hiernach ist das Bestandsinteresse des Mieters geschützt; der Eigentumsschutz dient daher der Abwehr solcher Regelungen, die dieses Bestandsinteresse des Mieters gänzlich missachten oder unverhältnismäßig einschränken (vgl. BVerfGE 89, 1, 8 [BVerfG 26.05.1993 - 1 BvR 208/93]). Vorliegend beruft sich der Kläger jedoch nicht auf Abwehrrechte, sondern macht Schäden infolge des Besitzverlusts geltend.

(4) Mit dem Wechsel des Klägers von der - vertraglich geschützten - Stellung eines Besitzers in diejenige eines Eigentümers geht auch eine andere Rechts- und Pflichtenstellung einher, die sich von derjenigen einer Mietvertragspartei signifikant unterscheidet.

Anders als in der Position des Mieters unterliegt der Kläger nunmehr - hinsichtlich der Wohnungsnutzung - keinen vertraglichen Bindungen. Sein Besitzrecht an der Wohnung ist nicht mehr, wie zuvor, ein abgeleitetes (vgl. BVerfGE 89, 1, 7 f. [BVerfG 26.05.1993 - 1 BvR 208/93]; Senatsurteil vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04, aaO S. 82), sondern ein ihm originär zustehendes Recht. Ihm steht eine

grundsätzlich uneingeschränkte und eigenverantwortliche Nutzungs- und Verfügungsbefugnis zu (§ 903 Satz 1 BGB).

Zudem ist das (Nutzungs-)Recht des Klägers an der ihm gehörenden Eigentumswohnung nicht zeitlich begrenzt. Demgegenüber ist es das Wesen des Mietvertrags, dass dem Mieter (lediglich) ein Anspruch auf Gebrauchsüberlassung auf Zeit zusteht (vgl. BGH, Urteile vom 6. Dezember 1972 - VIII ZR 179/71, BGHZ 60, 22, 25; vom 17. April 1996 - XII ZR 168/94, NJW 1996, 2028 unter 3). Dieser zeitlichen Begrenzung ist bei der Bestimmung der Ersatzfähigkeit von Schäden des Mieters Rechnung zu tragen.

Gemessen daran fehlt es bei den vorliegend geltend gemachten Maklerkosten an dem gebotenen inneren Zusammenhang mit dem vertraglich geschützten Interesse des Mieters. Denn durch den Vertragsschluss zeigt dieser - dem Wesen des Mietvertrags entsprechend - sein Interesse an der Erlangung eines zeitlich begrenzten Gebrauchsrechts. Somit ist auch (nur) dieses Interesse geschützt. Erwirbt er eine Wohnung zu Eigentum, verfolgt er jedoch bezüglich der Deckung seines Wohnbedarfs andere Interessen als bisher. Daher fallen Vermögenseinbußen mittels derer sich der Mieter in die Lage versetzen will, (auf Dauer angelegtes) Eigentum zu erwerben, bei wertender Betrachtung nicht mehr unter den Schutzzweck der Vertragspflicht des Vermieters zur (vorübergehenden) Gebrauchserhaltung.

III.

Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es weiterer Feststellungen nicht bedarf und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Berufung des Klägers ist zurückzuweisen. Zwar fehlt es an Feststellungen zu einer Pflichtverletzung der Beklagten, insbesondere dazu, ob bei ihr zum für das Bestehen einer Hinweispflicht maßgebenden Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist noch ein Eigenbedarf bestand. Darauf kommt es jedoch im Ergebnis nicht an, da dem Kläger - wie ausgeführt - ein Anspruch auf Ersatz der Maklerkosten für den Erwerb der Eigentumswohnung selbst bei Vorliegen einer Pflichtverletzung nicht zusteht.