



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 284/16

vom

19. Juli 2017

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 19. Juli 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Prof. Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzner und den Richter Hoffmann

beschlossen:

Die Kosten des Rechtsstreits werden nach übereinstimmender Erledigungserklärung gegeneinander aufgehoben.

Der Streitwert des Verfahrens der Nichtzulassungsbeschwerde wird auf 18.406,56 € festgesetzt.

Gründe:

I.

1

Die Beklagten zu 1 und 2 waren seit Mitte des Jahres 2000 Mieter einer etwa 170 qm großen Sechszimmerwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhaus der Klägerin in Frankfurt am Main. In der Wohnung lebte zugleich deren erwachsene Tochter, die Beklagte zu 3. Eine Tochter der Klägerin bewohnt zusammen mit ihrem Ehemann eine knapp 100 qm große Vierzimmerwohnung im vierten Obergeschoss des Hauses.

2

Im November 2014 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Diesen stützte sie darauf, dass ihre im vierten Obergeschoss des Hauses lebende Tochter die Wohnung der Beklagten aus näher bezeichneten

gesundheitlichen Gründen benötige. Die auf diese Kündigung gestützte Räumungsklage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Im Verlauf des Verfahrens über die von der Klägerin fristgerecht erhobene und begründete Nichtzulassungsbeschwerde haben die Beklagten die Wohnung freiwillig geräumt und an die Klägerin herausgegeben, woraufhin die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben.

II.

3 Nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, ist über die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 91a ZPO nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes zu entscheiden. Bei der insoweit nur gebotenen summarischen Prüfung ist davon auszugehen, dass die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin voraussichtlich zu einer Zulassung der Revision und zu einer Aufhebung des Berufungsurteils unter Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht geführt hätte.

4 Denn die Entscheidung des Berufungsgerichts weicht in zulassungsrelevanter Weise von der Rechtsprechung des Senats ab, nach der die Anbietspflicht jedenfalls mit Ablauf der Kündigungsfrist und der damit eintretenden Beendigung des Mietverhältnisses endet (Senatsurteile vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 311/02, NJW 2003, 2604 unter II 2; vom 4. Juni 2008 - VIII ZR 292/07, NJW 2009, 1141 Rn. 12 f.; vom 21. Dezember 2011 - VIII ZR 166/11, WuM 2012, 160 Rn. 24; vgl. ferner Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, NJW 2017, 547 Rn. 55 [zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen]). Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, ist der Vermieter danach aufgrund des Gebotes der Rücksichtnahme auch nicht gehalten, die eigene, bisher von ihm

selbst bewohnte Wohnung anzubieten, die denknötwendig erst frei wird, wenn der Vermieter nach dem Auszug des Mieters in die gekündigte Wohnung eingezogen ist. Die Ansicht des Berufungsgerichts, der Vermieter müsse sich auf einen "fliegenden Wohnungswechsel" mit dem Mieter einlassen, beruht auf einer einseitig an den Interessen des Mieters ausgerichteten, den Charakter von Rücksichtnahmepflichten jedoch grundlegend verkennenden Bewertung. Entsprechendes gilt ungeachtet der weiteren Frage, ob unter bestimmten Voraussetzungen die Initiative nicht eher sogar von dem Mieter ausgehen müsste, für die Auffassung des Berufungsgerichts, der Vermieter habe dem Mieter auch eine Wohnung anzubieten, die - wie im Streitfall - bei einer für die Annahme von Pflichtverletzungen gebotenen objektiven Betrachtung nach Größe, Zuschnitt und Lage als mit der bisherigen Wohnung nicht mehr ernsthaft vergleichbar angesehen werden kann.

- 5 Da der weitere Prozess eine Beweisaufnahme über das Bestehen des von der Klägerin geltend gemachten Eigenbedarfs erfordert hätte, ist das Pro-

zessrisiko als für beide Parteien etwa gleich hoch einzuschätzen, weshalb die Kosten gegeneinander aufzuheben sind.

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Hoffmann

Vorinstanzen:

AG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 26.02.2016 - 33 C 3439/15 (50) -

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 20.10.2016 - 2-11 S 76/16 -