



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 339/04

Verkündet am:
9. November 2005
Kirchgeißner
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2

Hat der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum wegen Eigenbedarfs wirksam gekündigt und fällt der geltend gemachte Grund nachträglich weg, so ist dies nur dann zu berücksichtigen, wenn der Grund vor dem Ablauf der Kündigungsfrist entfallen ist; in diesem Fall ist der Vermieter zu einer entsprechenden Mitteilung an den Mieter verpflichtet.

BGH, Urteil vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04 - LG Hamburg
AG Hamburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. September 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Leimert und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Grundurteil der Zivilkammer 34 des Landgerichts Hamburg vom 2. Dezember 2004 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 15. Juli 2004 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten beider Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten um Schadensersatz nach einer Eigenbedarfskündigung des Beklagten.
- 2 Die Klägerin hatte vom Beklagten eine Wohnung in dem Anwesen O. Straße in H. gemietet. Mit Schreiben vom 23. November 1999 kündigte der Beklagte wegen Eigenbedarfs. Zur Begründung gab er an, er benötige die Wohnung für seine Schwiegermutter. Die Klägerin widersprach der Kündigung. In dem anschließenden Räumungsprozess wurde sie durch Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 3. November 2000 zur Herausgabe der Wohnung verurteilt. Das Landgericht Hamburg wies mit Urteil vom 5. April 2001 die

Berufung der Klägerin zurück, gewährte der Klägerin jedoch eine Räumungsfrist bis zum 31. Juli 2001.

3 Am 25. Juni 2001 verstarb die Schwiegermutter des Beklagten. Ende September 2001 räumte die Klägerin die Wohnung und zog in die H. um. Erst danach erfuhr sie von dem Tod der Schwiegermutter des Beklagten und dem dadurch bedingten Wegfall des Eigenbedarfs des Beklagten.

4 Die Klägerin meint, der Beklagte sei verpflichtet gewesen, ihr den Wegfall des Eigenbedarfs mitzuteilen. Da er dieser Verpflichtung nicht nachgekommen sei, sei er ihr zum Ersatz des durch die Räumung der Wohnung entstandenen Schadens verpflichtet. Dieser bestehe in den Aufwendungen für den Umzug und für die Anmietung von Lagerflächen sowie für die höhere Miete für die neue Wohnung. Insgesamt belaufe sich ihr Schaden auf 13.407,75 €.

5 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

6 Das Berufungsgericht, dessen Urteil in ZMR 2005, 127 (= WuM 2005, 134) veröffentlicht ist, ist der Auffassung, der Beklagte sei der Klägerin dem Grunde nach zum Schadensersatz verpflichtet, weil er durch das Unterlassen einer Mitteilung über den Wegfall des Eigenbedarfs nach dem Tod seiner

Schwiegermutter eine nachvertragliche Treuepflicht gegenüber der Klägerin schuldhaft verletzt habe. Es hat ausgeführt, die Verpflichtung des Vermieters, den Mieter auf den Wegfall des Eigenbedarfs hinzuweisen, ende bei Gewährung einer gerichtlichen Räumungsfrist erst mit dem Auszug des Mieters aus der Wohnung. Mit der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 9. Juli 2003 (VIII ZR 311/02, NJW 2003, 2604 = WuM 2003, 463) über die Pflicht des Vermieters, bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs dem Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine verfügbare Alternativwohnung anzubieten, sei die vorliegende Fallkonstellation nicht zu vergleichen. Während dort nur der Vermieter durch Art. 14 GG geschützte Grundrechte geltend machen könne, erfordere hier die verfassungsrechtliche Situation eine Abwägung zwischen dem Bestandsinteresse des Mieters, dessen Besitzrecht an der Wohnung ebenfalls durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt sei, und dem Eigentumsinteresse des Vermieters. Bei Beachtung des beiderseitigen Eigentumsschutzes sei für die Mitteilungspflicht an den Zeitpunkt der Räumung durch den Mieter anzuknüpfen. Im Unterschied zu anderen Kündigungsgründen, die sich regelmäßig aus einem in der Vergangenheit liegenden Verhalten oder Ereignis ergäben, setze die Kündigung wegen Eigenbedarfs eine längere Fortdauer voraus, nämlich das Bestehen des Eigenbedarfs noch nach Beendigung des Mietverhältnisses und die tatsächliche Inanspruchnahme der Wohnung durch den Vermieter. Durch den Eigentumsschutz und die Härtefallregelung des § 574 BGB solle der vertrags-treue Mieter umfassend vor einem objektiv nicht gerechtfertigten Verlust der Wohnung geschützt werden. Entfalle der vorübergehend vorhanden gewesene Eigenbedarf noch vor der kündigungsbedingten Räumung, dann fehle es auch an einem Grund, dem Mieter den Wohnungswechsel zuzumuten.

7 Es könne auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Rechtsverfolgung des wegen Eigenbedarfs gekündigten Mieters regelmäßig zum Zwecke der Verzögerung und in der Hoffnung erfolge, im Laufe des Verfahrens könne

der Eigenbedarf entfallen oder im selben Haus eine andere Wohnung frei werden. Der Kammer seien aus langjähriger Erfahrung zahlreiche Fälle vorgetäuschten Eigenbedarfs bekannt; eine vom Mieter eingeleitete gerichtliche Überprüfung der Eigenbedarfskündigung könne daher nicht als "Verzögerungstaktik" angesehen werden. Im Hinblick auf den häufig vorgetäuschten Eigenbedarf würde eine Begrenzung der Mitteilungspflichten auf die Zeit bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist die Möglichkeit eines verfassungsrechtlich gebotenen effektiven Rechtsschutzes für den Mieter über die Maßen erschweren. Einziges objektives Beweisanzeichen für den behaupteten Eigenbedarf sei der Umstand, ob die Bedarfsperson tatsächlich die Wohnung beziehe oder nicht. Bei einer Begrenzung der Mitteilungspflicht auf die Zeit bis zum Ablauf der Kündigungsfrist entfiere dieser Kontrollmechanismus. Der Beklagte hätte – notfalls durch Einholung von Rechtsrat – auch erkennen können, dass er die Klägerin über den Wegfall des Eigenbedarfsgrundes hätte unterrichten müssen.

II.

8 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Überprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Landgerichts war der Beklagte nicht verpflichtet, die Klägerin über den Tod der Schwiegermutter und den dadurch bedingten Wegfall des Eigenbedarfs nach Ablauf der Kündigungsfrist zu unterrichten. Damit fehlt es an einer Grundlage für einen Schadensersatzanspruch der Klägerin.

9 1. Die Frage, ob und in welchen zeitlichen Grenzen der Wegfall des ursprünglich gegebenen Kündigungsgrundes des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) sich auf den Räumungsanspruch des Vermieters auswirkt, ist in Rechtsprechung und Schrifttum umstritten und höchstrichterlich bislang nicht geklärt.

10 Der Wegfall des zunächst vorhandenen Eigenbedarfs soll nach einer Ansicht nur dann berücksichtigt werden, wenn er bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eingetreten ist (OLG Düsseldorf, NJW-RR 1992, 1489; OLG Karlsruhe, NJW 1982, 54; LG Berlin, Grundeigentum 2004, 1527; Bamberger/Roth/Reick, BGB, § 573 Rdnr. 57, 58; Palandt/Weidenkaff, BGB, 64. Aufl., § 573 Rdnr. 29; MünchKommBGB/Häublein, 4. Aufl., § 573 Rdnr. 74; von Stebut, NJW 1985, 289, 295). Eine andere Auffassung stellt auf den Zeitpunkt der Rechtskraft eines Räumungsurteils oder den Ablauf einer rechtskräftig ausgesprochenen Räumungsfrist ab (OLG Karlsruhe, NJW-RR 1994, 80 = ZMR 1993, 335; LG Köln, WuM 1994, 212; Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 573 Rdnrn. 98, 99; unklar, aber ebenso wohl Staudinger/Rolfs, BGB (2003), § 573 Rdnrn. 87, 88 und Emmerich/Sonnenschein/Haug, Miete, 8. Aufl., § 573 Rdnr. 55). Eine dritte Meinung bejaht schließlich die Berücksichtigung des Wegfalls des Eigenbedarfs sowie eine entsprechende Mitteilungspflicht des Vermieters bis zum Auszug des Mieters aus der Wohnung, wobei teilweise auf die Möglichkeit der Vollstreckungsgegenklage (§ 767 ZPO) verwiesen wird (so BayObLGSt 1987, 8 = NJW 1987, 626; OLG Karlsruhe, NJW-RR 1994, 80 = WuM 1993, 405; LG Heidelberg, WuM 1992, 30; Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 573 Rdnrn. 61, 62; Müller/Walther/Krenek, Miet- und Pachtrecht, Teil C (BGB) § 573 Rdnr. 33; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 8. Aufl., § 573 71 – 74; unklar Erman/P. Jendrek, BGB, 11. Aufl., § 573 Rdnr. 16).

11 2. Der Senat teilt die erstgenannte Auffassung. Sie bringt die berechtigten Interessen von Mieter und Vermieter zu einem angemessenen Ausgleich und sorgt für Rechtsklarheit.

12 a) Auszugehen ist zunächst von dem Grundsatz, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Folgen einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung für den Mieter so gering wie möglich zu halten. Diese gesteigerte Pflicht zur Rücksicht-

nahme beruht auf der besonderen Bedeutung, die der Wohnung als Mittelpunkt der persönlichen Existenz eines Menschen zukommt und dem Besitzrecht des Mieters einen eigentumsgleichen Rang im Sinne des Art. 14 Abs. 1 GG verleiht (st. Rspr. seit BVerfGE 89, 1). Aus dem Gebot der Rücksichtnahme hat der Senat den weiteren Grundsatz abgeleitet, dass der Vermieter, der ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigt, dem Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindliche und verfügbare Wohnung zur Anmietung anzubieten hat. Kommt der Vermieter dieser Anbietetpflicht nicht nach, so ist die Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam (Urteil vom 9. Juli 2003 aaO).

13 b) Dieser Grundgedanke ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch für die vorliegende Fallgestaltung heranzuziehen, in der es nicht um das Anbieten einer Alternativwohnung bei fortbestehendem Eigenbedarf des Vermieters, sondern um die Frage geht, welche rechtlichen Folgen sich daraus ergeben, dass der ursprünglich vorhandene Eigenbedarf des Vermieters an der vermieteten Wohnung nach der Erklärung der Kündigung entfallen ist. Die tatsächlichen und rechtlichen Unterschiede der beiden Sachverhalte rechtfertigen es nicht, den Schutz des Mieters in zeitlicher Hinsicht über die Grenze der Kündigungsfrist hinaus auszudehnen. Insbesondere lässt sich eine solche Ausweitung des Mieterschutzes nicht mit verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten begründen.

14 aa) In dem Beschluss vom 26. Mai 1993 (BVerfGE 89, 1) hat das Bundesverfassungsgericht eingehende Richtlinien für den Schutz der Grundrechtspositionen des Wohnungsmieters aufgestellt. Es hat zunächst darauf hingewiesen, dass es in erster Linie Aufgabe des Gesetzgebers ist, die schutzwürdigen Interessen beider Seiten – des Mieters und des Vermieters – zu berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Dabei hat er dem eigen-

tumsgleichen Bestandsinteresse des Mieters Rechnung zu tragen; das bedeutet aber nicht, dass im Konflikt der beiderseitigen, durch die Verfassung geschützten Eigentumspositionen das Bestandsinteresse des Mieters in jedem Fall vorgeht. Für die Regelfälle ordentlicher Kündigungen hat der Gesetzgeber, wie das Bundesverfassungsgericht ausdrücklich klargestellt hat (aaO S. 9), mit § 564 b BGB (a.F., jetzt insbesondere § 573 Abs. 1 und 2 BGB) und § 556 a BGB (a.F., jetzt: §§ 574 – 574 b BGB) die notwendige Interessenabwägung in angemessener Weise vorgenommen. Den Fachgerichten kommt die Aufgabe zu, bei der Auslegung und Anwendung der Bestimmung über die Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 564 b Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB a.F., jetzt: § 573 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BGB) ebenfalls die durch die Eigentumsgarantie gezogenen Grenzen zu beachten und die im Gesetz zum Ausdruck kommende Interessenabwägung in einer Weise nachzuvollziehen, die den beiderseitigen Eigentumschutz beachtet und unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen vermeidet (BVerfG aaO S. 9).

15 bb) In der vom Bundesverfassungsgericht in den Mittelpunkt seiner verfassungsrechtlichen Erwägungen gestellten gesetzlichen Regelung der Kündigung wegen Eigenbedarfs und der Sozialklausel erschöpft sich der Schutz des Mieters jedoch nicht. Vergleichbare Schutzgedanken liegen ebenso den Bestimmungen über die Kündigungsfristen (§ 573 c Abs. 1 BGB) sowie über die Gewährung einer Räumungsfrist (§ 721 ZPO) zugrunde. Darüber hinaus ist die Durchsetzbarkeit der materiellrechtlichen Mieterschutzvorschriften in der Rechtswirklichkeit durch das Verbot einer zum Nachteil des Mieters abweichenden Vereinbarung (§§ 573 Abs. 4, 573 c Abs. 4, 574 Abs. 4, 574 a Abs. 3 BGB) zusätzlich abgesichert.

16 cc) Ist durch dieses System von Bestimmungen des materiellen und des Prozessrechts aber bereits ein umfassender, den verfassungsrechtlichen Ga-

rantien des Art. 14 GG und des effektiven Rechtsschutzes (Art. 2, 19 Abs. 4 GG) entsprechender Schutz des Mieters gewährleistet, so ist bei der Ausdehnung dieses Schutzes über den normierten Bereich hinaus Zurückhaltung geboten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass jede Ausweitung des Mieterschutzes zwangsläufig eine Einschränkung der gleichwertigen Rechtspositionen des Vermieters zur Folge hat.

- 17 c) Das Bundesverfassungsgericht hat die Frage, ob die materiellen Voraussetzungen des Eigenbedarfs, der herrschenden Ansicht folgend, nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist vorliegen müssen oder ob der Wegfall des Eigenbedarfs noch zu berücksichtigen ist, wenn er bis zum Schluss der letzten mündlichen Verhandlung eingetreten ist, in seinem Beschluss vom 3. Februar 2003 (1 BvR 619/02, NJW-RR 2003, 1164 = NZM 2003, 692) erörtert, die Auseinandersetzung hiermit aber dem mit der Verfassungsbeschwerde angegriffenen Urteil des Landgerichts und damit den Fachgerichten überlassen. Bei dieser Entscheidung dürfen schon aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit die allgemeinen Prinzipien des Privatrechts nicht außer Betracht bleiben. Hierzu zählt im vorliegenden Zusammenhang vornehmlich die Rechtswirkung einseitiger Gestaltungserklärungen.
- 18 aa) Einseitige Gestaltungserklärungen, wie insbesondere die Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses, führen – sofern ihre tatbestandlichen Voraussetzungen erfüllt sind – die gewollten Rechtswirkungen zu dem gesetzlich vorgesehenen oder individuell bestimmten Zeitpunkt herbei. Eine wirksame Kündigung beendet das Mietverhältnis mit dem Ablauf der Kündigungsfrist; deshalb ist der Mieter zur Rückgabe der Mietsache an den Vermieter zu diesem Zeitpunkt verpflichtet (§ 546 BGB). Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so schuldet er dem Vermieter die vereinbarte Miete nicht mehr als die ihm oblie-

gende vertragliche Leistung, sondern kraft Gesetzes als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung (§ 546 a Abs. 1 BGB).

19 bb) Solange die Rechtswirkungen der Kündigung noch nicht eingetreten sind, sprechen keine zwingenden Gründe dagegen, vielmehr erfordert es der Schutz des Mieters, einer zunächst wirksamen Kündigung nachträglich ihre Wirksamkeit abzusprechen, wenn dies aus überwiegenden Gesichtspunkten, etwa dem Verbot des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB), geboten erscheint. Ein derartiger Rechtsmissbrauch läge insbesondere dann vor, wenn der geltend gemachte Eigenbedarf des Vermieters vor dem Ablauf der Kündigungsfrist und der erst hierdurch bewirkten rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses entfallen ist und der Vermieter dennoch aus formalen Gründen an der im Zeitpunkt der Erklärung berechtigten Kündigung festhalten würde.

20 cc) Mit dem (rechtlichen) Ende des Mietverhältnisses erlischt – was das Landgericht nicht hinreichend berücksichtigt – das Besitzrecht des Mieters, der keine originäre, sondern nur eine abgeleitete Beziehung zu der von einem anderen geschaffenen Wohnung hat (BVerfGE 89, 1, 7 f.); die Verfügungsbefugnis des Vermieters, in aller Regel des Eigentümers der betreffenden Wohnung, erlangt wieder ihren vollen, von der Verfassung in Art. 14 GG anerkannten und garantierten Umfang. Verweigert der Mieter die Herausgabe der Wohnung, obwohl die Kündigung wirksam ist und ein gesetzlicher Grund für die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach der Sozialklausel der §§ 574 ff. BGB nicht vorliegt, so verletzt er seine Pflicht zur Rückgabe der Mietsache (§ 546 Abs. 1 BGB) und verhält sich damit rechtswidrig; auf den eigentumsgleichen Rang seines auf dem Mietvertrag beruhenden Rechts zum Besitz der Wohnung (BVerfGE 89, 1, 6 ff) kann er sich nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr berufen. Aus diesen Gründen versagt hier auch das Gebot der Schonung des vertragstreuen Mieters. Ein Mieter, der die gemietete Sache nach der durch die

wirksame Kündigung herbeigeführten Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter nicht zurückgibt, verhält sich von da an nicht mehr vertragstreu; auf ein Verschulden kommt es insoweit nicht an.

21 dd) Nachvertragliche Treuepflichten, die einen Vorrang des Bestandsinteresses des Mieters gegenüber dem Rückgabeanspruch des Vermieters gebieten würden, sind nicht anzuerkennen. Dies hat der Senat in seinem Urteil vom 9. Juli 2003 (aaO unter II 2) in ähnlicher Weise für den Fall einer freiwerdenden Wohnung des Vermieters bei fortbestehendem Eigenbedarf an der gekündigten Wohnung ausgesprochen; für die vorliegende Fallgestaltung kann nichts anderes gelten. Die Annahme einer nachvertraglichen Pflicht des Vermieters, den Mieter über den nach Beendigung des Mietverhältnisses eingetretenen Wegfall des Kündigungsgrundes zu unterrichten, würde zu einer systemwidrigen Durchbrechung der Grundsätze über die rechtsgestaltende Wirkung von Kündigungserklärungen führen. Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber den Mieter auf materiell-rechtlicher Ebene vor einem derartigen nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs hat schützen wollen, bestehen nicht. Dass der Gesetzgeber das Problem des nachträglichen Eintritts neuer Umstände gesehen hat, ergibt sich aus der Regelung über das Unwirksamwerden einer auf Zahlungsverzug gestützten außerordentlichen Kündigung des Vermieters bei nachträglicher Tilgung des Mietrückstandes (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Dem Interesse des Mieters am Erhalt der Wohnung könnte daher nur durch eine nachvertragliche Pflicht des Vermieters, dem Mieter den Neuabschluss eines Mietvertrages über dieselbe Wohnung anzubieten, Rechnung getragen werden. Dass der Gesetzgeber einen solchen Kontrahierungszwang des Vermieters gewollt hat, ist nicht ersichtlich und lässt sich insbesondere auch nicht den Materialien des Mietrechtsreformgesetzes entnehmen.

- 22 ee) Soweit die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter auch bei Abwägung mit den berechtigten Interessen des Vermieters eine unzumutbare Härte darstellen würde, kann er trotz Vorliegens eines Kündigungsgrundes die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach den §§ 574 ff. BGB verlangen. Dabei hat er die Härtegründe grundsätzlich spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter geltend zu machen (§ 574 b Abs. 2 Satz 1 BGB); andernfalls endet das Mietverhältnis mit dem Ablauf der Kündigungsfrist. Ein schutzwürdiges Interesse an der Fortsetzung des Mietverhältnisses ist von da an nicht mehr anzuerkennen (ebenso MünchKommBGB/Häublein aaO Rdnr. 74)
- 23 d) Die Berücksichtigung eines nach dem Wirksamwerden der Kündigung eingetretenen Wegfalls des Eigenbedarfs des Vermieters hätte schließlich eine nicht mehr hinnehmbare Beeinträchtigung der Rechte des Vermieters und eine ungerechtfertigte Besserstellung des vertragsuntreuen gegenüber dem vertragstreuen Mieter zur Folge.
- 24 Dürfte der Mieter damit rechnen, dass derartige nachträgliche Ereignisse zu seinen Gunsten zu berücksichtigen wären, so könnte er dazu verleitet werden, die Räumung der Wohnung mit allen Mitteln zu verzögern. Der Vermieter wäre für einen unbestimmten Zeitraum an der Wahrnehmung seiner Rechte gehindert; er müsste einen möglicherweise langwierigen Räumungsprozess auch in den Fällen führen, in denen die Rechtsverteidigung des Mieters keinerlei Aussicht auf Erfolg hat. Dadurch würde sich in ungerechtfertigter Weise die Chance des Mieters erhöhen, infolge einer anderweitigen, gerade durch die Verzögerung verursachten Disposition des Vermieters oder durch sonstige Ereignisse einen Wegfall des Eigenbedarfs zu erreichen (vgl. dazu von Stebut, NJW 1985, 289, 292). Zugleich würde das berechtigte Interesse des Vermieters, auf die Rechtsfolgen einer wirksamen Kündigung vertrauen und seine Pla-

nungen danach ausrichten zu können, erheblich eingeschränkt; bei langwierigen Räumungsstreitigkeiten bliebe es oft dem Zufall überlassen, ob der Vermieter seine Wohnung zurückerhält oder ob nicht vorhersehbare nachträgliche Umstände sogar nach Jahren noch der Kündigung ihre rechtliche Grundlage entziehen könnten. Das ist mit den Grundsätzen der Rechtssicherheit und eines effektiven Rechtsschutzes, den auch der Vermieter für sich in Anspruch nehmen kann, nicht zu vereinbaren. Eben dies wäre aber die Folge, wenn nachträglich eingetretene Umstände noch bis zum rechtskräftigen Abschluss eines Räumungsverfahrens, bis zum Ablauf einer nach § 721 ZPO bewilligten Räumungsfrist oder sogar bis zu einem noch späteren Auszug des Mieters berücksichtigt werden müssten. Erst recht gilt dies für Zulassung eines derartigen Einwandes in der Zwangsvollstreckung (§ 767 ZPO).

25 e) Die Ansicht des Berufungsgerichts, angesichts der Häufigkeit der Fälle vorgetäuschten Eigenbedarfs könne nicht davon ausgegangen werden, die Rechtsverfolgung seitens des gekündigten Mieters erfolge regelmäßig zum Zwecke der Verzögerung und in der Hoffnung, im Laufe des Verfahrens könnte der Eigenbedarf entfallen oder im selben Haus eine andere Wohnung frei werden, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Den Bedenken, die das Landgericht auf die seiner Meinung nach häufige Vortäuschung von Eigenbedarf gestützt hat, kann durch eine besonders sorgfältige Prüfung der Ernsthaftigkeit des ursprünglich geltend gemachten Nutzungswunsches in Fällen der vorliegenden Art begegnet werden (vgl. Senatsurteil vom 18. Mai 2005 – VIII ZR 368/03, NJW 2005, 2395 = BGHReport 2005, 1161 unter II 3 b cc für einen Fall des nicht verwirklichten Eigenbedarfs).

26 3. Nach alledem endete die Pflicht des Beklagten zur Mitteilung eines etwaigen Wegfalls des Eigenbedarfsgrundes an die Klägerin mit dem Ablauf der Kündigungsfrist. Zu diesem Zeitpunkt bestand der mit der Kündigung geltend

gemachte Wohnbedarf jedoch noch. Dass der Bedarf mit dem Tod der Schwiegermutter des Beklagten nach dem rechtskräftigen Abschluss des Räumungsprozesses, der in zwei Instanzen die Berechtigung der Eigenbedarfskündigung erwiesen hatte, und kurz vor Ablauf der gerichtlich bewilligten Räumungsfrist entfallen war, brauchte der Beklagte der Klägerin nicht mehr mitzuteilen. Mangels einer entsprechenden Informationspflicht scheiden auch eine Pflichtverletzung und ein hierauf gestützter Schadensersatzanspruch der Klägerin schon dem Grunde nach aus.

III.

27 Auf die Revision des Beklagten ist daher das Berufungsurteil aufzuheben; da weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind und die Sache zur Endentscheidung reif ist, ist die Klage abzuweisen (§§ 562, 563 Abs. 3 ZPO).

Dr. Deppert

Dr. Beyer

Ball

Dr. Leimert

Dr. Frellesen

Vorinstanzen:

AG Hamburg, Entscheidung vom 15.07.2004 - 40a C 610/03 -

LG Hamburg, Entscheidung vom 02.12.2004 - 334 S 50/04 -