



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 154/14

Verkündet am:  
4. Februar 2015  
Vorusso,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: ja  
BGHR: ja

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2, § 242 Cd

- a) Der Vermieter, der eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen, setzt sich mit einer später hierauf gestützten Eigenbedarfskündigung zu seinem früheren Verhalten in Widerspruch, wenn er den Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, bei Vertragsschluss nicht über die Aussicht einer begrenzten Mietdauer aufklärt. Die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung ist in diesen Fällen wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam (Bestätigung von BGH, Urteil vom 21. Januar 2009, VIII ZR 62/08, NJW 2009, 1139; Beschluss vom 6. Juli 2010 - VIII ZR 180/09, WuM 2010, 512).
- b) Der Vermieter ist weder verpflichtet, von sich aus vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags unaufgefordert Ermittlungen über einen möglichen künftigen Eigenbedarf anzustellen (sogenannte "Bedarfsvorschau") noch den Mieter ungefragt über mögliche oder konkret vorhersehbare Eigenbedarfssituationen zu unterrichten (Fortführung von BGH, Urteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, NJW 2013, 1596).
- c) Daher liegt kein Rechtsmissbrauch vor, wenn der Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsschluss entstandenen Eigenbedarfs kündigt und das Entstehen dieses Eigenbedarfs für ihn zwar im Rahmen einer "Bedarfsvorschau" erkennbar gewesen wäre, er jedoch bei Vertragsabschluss eine solche Kündigung nicht zumindest erwogen hat.
- d) Etwas anderes hat allerdings dann zu gelten, wenn der Vermieter anlässlich des Vertragsabschlusses von sich aus oder auf Fragen des Mieters vorsätzlich unrichtige Angaben über den derzeitigen Stand ihm bekannter, für die Beurteilung einer Eigenbedarfssituation maßgebender Tatsachen gemacht hat (Fortführung von BGH, Urteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, NJW 2013, 1596).

BGH, Urteil vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 154/14 - LG Mannheim

AG Mannheim

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Februar 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 17. April 2014 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte bewohnt aufgrund eines mit dem Kläger am 14. April 2011 abgeschlossenen Mietvertrags eine Zweizimmerwohnung in M. . Das zum 1. Mai 2011 begründete Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
- 2 Mit Schreiben vom 28. Februar 2013 kündigte der Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31. Mai 2013. Als Grund für die Kündigung führte er an, seine 20 Jahre alte Tochter, die nach ihrem Abitur einen Auslandsaufenthalt angestrebt habe und sich derzeit in Australien befinde, werde am 18. Juli 2013 nach Deutschland zurückkehren und danach eine Arbeitsstelle bei dem Unternehmen W. in F. antreten sowie ein berufs-

begleitendes Studium an der Berufsakademie in M. aufnehmen. Sie sei deswegen an den Kläger mit dem Wunsch herangetreten, eine eigene abgeschlossene Wohnung zu beziehen. Vor ihrem Auslandsaufenthalt habe sie ein Zimmer bei ihren Eltern bewohnt.

3 Die Tochter des Klägers hatte im Juni 2012 ihr Abitur abgelegt und ab Ende August 2012 einen einjährigen Auslandsaufenthalt angetreten.

4 Die Beklagte widersprach der Kündigung mit - dem Kläger am selben Tag zugegangenem - Schreiben vom 27. März 2013. Sie hat unter anderem geltend gemacht, die ausgesprochene Kündigung sei deswegen rechtsmissbräuchlich, weil der Eigenbedarf für den Kläger bei Abschluss des Mietvertrags vorhersehbar gewesen sei.

5 Der daraufhin vom Kläger erhobenen Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung hat das Amtsgericht stattgegeben und der Beklagten eine Räumungsfrist bis 31. Januar 2014 bewilligt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Räumungs- und Herausgabebegehren weiter.

#### Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

8            Der Kläger habe gegen die Beklagte keinen Räumungs- und Herausgabeanspruch nach §§ 546, 985 BGB. Seine Eigenbedarfskündigung vom 28. Februar 2013 sei rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam.

9            Ein Vermieter setze sich zu seinem eigenen Verhalten dann in Widerspruch, wenn er eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermiete, obwohl er entweder entschlossen sei oder zumindest erwäge, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen. Er dürfe dem Mieter, der mit einer längeren Wohndauer rechne, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen nicht zumuten, wenn er ihn über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Nutzungsdauer nicht aufkläre.

10           Vorliegend sei zwar weder vorgetragen noch ersichtlich, dass der Kläger bei Abschluss des Mietvertrags erwogen habe, die Wohnung seiner Tochter zu überlassen. Für die Annahme rechtsmissbräuchlichen Verhaltens reiche es jedoch bereits aus, wenn bei Vertragsschluss hinreichend konkrete Anhaltspunkte dafür vorlägen, dass das Mietverhältnis nur von kurzer Dauer sein werde. Ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen der Vermieter den Mieter bei Abschluss des Mietvertrags auch auf einen nur möglichen Eigenbedarf - beispielsweise im Hinblick auf heranwachsende Kinder - hinweisen müsse, habe der Bundesgerichtshof bislang offen gelassen. Die Berufungskammer gehe aber mit der herrschenden Meinung davon aus, dass ein Verstoß gegen das Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bereits dann anzunehmen sei, wenn der Vermieter den künftigen Eigenbedarf bei vorausschauender Planung hätte in Erwägung ziehen müssen. Auch der Bundesgerichtshof habe zuletzt das Kriterium der Absehbarkeit herangezogen.

11           Aus den Bekundungen der Tochter des Klägers und dessen ergänzenden Angaben ergäben sich für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erhebli-

che Anhaltspunkte für einen zu erwartenden Eigenbedarf. Für den Kläger habe klar sein müssen, dass seine Tochter nach einem einjährigen Auslandsaufenthalt eine Ausbildung in der Region beginne werde. Diese habe nur Ausbildungsstellen in M. , H. , F. und Ma. in Erwägung gezogen. Wenngleich sie sich bei Abschluss des Mietvertrags noch keine konkreten Vorstellungen über einen Auszug aus dem elterlichen Heim gemacht haben möge, hätte der Kläger bei verständiger Würdigung dieser Umstände den Eigenbedarf voraussehen können und müssen. Es entspreche durchaus der Lebenswahrscheinlichkeit, dass eine 20jährige Tochter nach einem im Ausland verbrachten Jahr nicht mehr in das elterliche Haus einziehen, sondern vielmehr alleine wohnen wolle. Denn es liege nahe, dass Kinder die einmal erlebte Unabhängigkeit nicht wieder aufgeben wollten. Zudem sei nach den Bekundungen der Tochter des Klägers mit diesem darüber gesprochen worden, dass sie nach einem etwaigen Auszug aus dem elterlichen Anwesen in eine der Wohnungen des Klägers ziehen könne.

12 Bei umsichtiger Vorausschau wäre dem Kläger im April 2011 auch klar geworden, dass ein Eigenbedarf hinsichtlich der konkret betroffenen Wohnung in Betracht gekommen sei. Denn der Kläger habe trotz seines erheblichen Immobilienbesitzes nur über wenige Wohnungen verfügt, die als erste Wohnung für seine Tochter hätten dienen können. Andere Zwei-Zimmer-Wohnungen seien nicht frei geworden; die größeren Wohnungen hätten als Renditeobjekte genutzt werden sollen.

13 Die aufgeführten Erwägungen hätten den Kläger veranlassen müssen, die Beklagte vor dem Abschluss des Mietvertrags auf einen möglichen Eigenbedarf hinzuweisen. Da er den gebotenen Hinweis unterlassen habe, könne er sich auf den geltend gemachten Eigenbedarf nicht berufen.

II.

14            Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat die auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gestützte Kündigung des Klägers rechtsfehlerhaft wegen Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) für unwirksam gehalten. Dabei hat es unzutreffende Maßstäbe angelegt.

15            1. Das Berufungsgericht hat - im Hinblick auf die von ihm angenommene Rechtsmissbräuchlichkeit der Kündigung - keine Feststellungen dazu getroffen, ob der vom Kläger geltend gemachte Eigenbedarf tatsächlich besteht. Die Beklagte hat in der Berufungsinstanz unter Beweisantritt vorgebracht, der Eigenbedarf (Benötigen der Wohnung für die Tochter des Klägers) sei nur vorge-schoben, denn der Kläger habe auf eine von ihr gegen eine Betriebskostenabrechnung erhobene Beanstandung erklärt, "[...] jetzt folge eine Kündigung". Der Kläger hat diese Behauptung bestritten, weswegen das Berufungsgericht die Vernehmung der hierfür angebotenen Zeugen angeordnet hat. Hiervon hat es später jedoch im Hinblick auf seine zwischenzeitlich gewonnene Überzeugung abgesehen, die Geltendmachung des Eigenbedarfs sei rechtsmissbräuchlich. Für das Revisionsverfahren ist daher zu unterstellen, dass die Kündigung vom 28. Februar 2013 auf einen tatsächlich bestehenden Eigenbedarf gestützt wurde.

16            2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die vom Kläger am 28. Februar 2013 ausgesprochene Eigenbedarfskündigung nicht wegen Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) unwirksam. Die Frage, ob ein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorliegt, unterliegt zwar der tatrichterlichen Würdigung (Senatsurteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, NJW 2013, 1596 Rn. 11). Revisionsrechtlich kann aber überprüft werden, ob der Tatrichter den Sachverhalt zutreffend festgestellt hat, ob er den Rechtsbegriff der unzulässigen

Rechtsausübung richtig erfasst hat und ob seine Wertung gegen Denk- oder Erfahrungssätze verstößt (BGH, Beschluss vom 9. Juli 2007 - II ZR 95/06, NJW-RR 2007, 1676 Rn. 9). Einer Prüfung an diesem Maßstab hält das Berufungsurteil nicht stand.

- 17 a) Beizupflichten ist dem Berufungsgericht allerdings im Ausgangspunkt darin, dass eine Eigenbedarfskündigung dann wegen Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) unwirksam ist, wenn sich der Vermieter mit ihrem Ausspruch zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch setzt (vgl. Senatsurteile vom 21. Januar 2009 - VIII ZR 62/08, NJW 2009, 1139, Rn. 16 f.; vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, aaO Rn. 12). Wie der Senat im Anschluss an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 79, 292, 308 ff.; NJW-RR 1993, 1357) entschieden hat, liegt ein rechtsmissbräuchliches Verhalten in diesem Sinne dann vor, wenn der Vermieter Wohnraum auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, ihn alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen. Er darf in diesen Fällen dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen dann nicht zumuten, wenn er ihn über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer nicht aufklärt (Senatsurteile vom 21. Januar 2009 - VIII ZR 62/08, aaO Rn. 17; vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, aaO Rn. 12; Senatsbeschlüsse vom 13. April 2010 - VIII ZR 180/09, WuM 2010, 575 Rn. 2 [Hinweisbeschluss], und vom 6. Juli 2010 - VIII ZR 180/09, WuM 2010, 512 Rn. 3 [Zurückweisungsbeschluss]). Für den Mieter ist ein sich abzeichnender Eigenbedarf des Vermieters vor allem für die Entscheidung von Bedeutung, ob er eine Wohnung überhaupt anmieten und damit das Risiko eines Umzugs nach verhältnismäßig kurzer Mietzeit eingehen will (Senatsurteile vom 21. Januar 2009 - VIII ZR 62/08, aaO Rn. 19; vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, aaO; Senatsbeschluss vom 13. April 2010 - VIII ZR 180/09, aaO).

- 18            b) Rechtsfehlerhaft lässt das Berufungsgericht es jedoch für die Annahme eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens des Vermieters genügen, dass dieser einen künftigen Eigenbedarf bei Abschluss des Mietvertrags zwar nicht konkret erwägt, aber bei vorausschauender Planung aufgrund hinreichend konkreter Anhaltspunkte hätte in Erwägung ziehen müssen und den mit einer längeren Mietdauer rechnenden Mieter nicht ungefragt über einen solchen möglichen Eigenbedarf unterrichtet. Eine solche Fallgestaltung erfüllt - was der Senat bislang offen lassen konnte (Senatsurteil vom 21. Januar 2009 - VIII ZR 62/08, aaO Rn. 19; Senatsbeschluss vom 13. April 2010 - VIII ZR 180/09, aaO) - nicht die rechtlichen Voraussetzungen eines Rechtsmissbrauchs.
- 19            aa) Die vom Berufungsgericht vertretene Auffassung entspricht zwar einer in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum weit verbreiteten Meinung, die vom Vermieter, der einen unbefristeten Mietvertrag abschließen will, verlangt, eine vorausschauende Prüfung über das künftige Entstehen eines Eigenbedarfs anzustellen (so genannte "Bedarfsvorschau"), wobei meist in Anlehnung an die nach altem Recht bei Zeitmietverträgen geltende Höchstfrist (§ 564c Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB aF) auf einen Bedarfszeitraum von fünf Jahren abgestellt wird.
- 20            Dabei soll nach einer - vorwiegend in der Instanzrechtsprechung vertretenen - Auffassung ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Vermieters schon dann vorliegen, wenn der bei Abschluss des Mietvertrags nicht offenbarte (künftige) Eigenbedarf lediglich eine bloße Möglichkeit darstellte, die der Vermieter angesichts seiner familiären Umstände bei vorausschauender Planung hätte in Betracht ziehen müssen (LG Wuppertal, WuM 1991, 691 f.; LG Hamburg, NJW-RR 1993, 80; NJW-RR 1994, 465, 466; LG Paderborn, WuM 1994, 331 f.; LG Gießen, WuM 1996, 416 f.; LG Berlin, NZM 1998, 433, 434; LG Ulm, DWW 2008, 387, 388; LG Göttingen, Urteil vom 8. Juli 2009 - 5 S 54/08, BeckRS

2010, 18173; LG Lüneburg, ZMR 2012, 357; OLG München, WuM 2009, 359 unter Bezugnahme auf AG Erding, WuM 2009, 358, 359; AG Winsen, WuM 2006, 622, 623; wohl auch BeckOK-BGB/Hannappel, Stand Mai 2014, § 573 Rn. 67).

21           Andere, überwiegend im Schrifttum anzutreffende Stimmen nehmen einen etwas restriktiveren Standpunkt ein und bejahen mit unterschiedlichen Nuancen einen Rechtsmissbrauch nur dann, wenn bei Abschluss des Mietvertrags konkrete (greifbare) Anhaltspunkte für einen künftigen Eintritt eines Eigenbedarfs vorlagen, aufgrund derer der Vermieter einen solchen bei vorausschauender Planung hätte in Erwägung ziehen müssen (LG Ravensburg, WuM 2003, 332; AG Bremen, Urteil vom 4. Februar 2004 - 23 C 0363/03, juris Rn. 16; Bub/Treier/Grapentin, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap. IV Rn. 145 f.; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. XI 159 und Rn. 162; Barthelmess, Wohnraumkündigungsschutzgesetz, 5. Aufl., § 564b BGB aF Rn. 72; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl., § 573 BGB Rn. 138; MünchKommBGB/Häublein, 6. Aufl., § 573 Rn. 79; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 2013, § 573 BGB Rn. 81, 85; Köhler/Kossmann/Meyer-Abich, Handbuch der Wohnraummiete, 7. Aufl., § 117 Rn. 21; Benedicter, GE 2014, 976, 978; ähnlich auch LG Frankfurt am Main, WuM 2007, 635, 637). Beiden Auffassungen ist gemein, dass letztlich bereits eine fahrlässige Fehleinschätzung den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs rechtfertigen soll; es sei nicht erforderlich, dass der Vermieter den vorhersehbaren Eigenbedarf tatsächlich in Erwägung gezogen habe (LG Berlin, NZM 1998, 433, 434; LG Hamburg, NJW-RR 1994, 465, 466; LG Gießen, aaO S. 417; LG Ravensburg, aaO; LG Göttingen, aaO; LG Lüneburg, aaO; Schmidt-Futterer/Blank, aaO; Barthelmess, aaO; BeckOK-BGB/Hannappel, aaO).

- 22           bb) Eine andere Auffassung nimmt demgegenüber ein widersprüchliches Verhalten des Vermieters nicht bereits dann an, wenn der Vermieter das Entstehen eines künftigen Eigenbedarfs (als bloße Möglichkeit oder aufgrund konkreter Anhaltspunkte) hätte vorhersehen können oder müssen, sondern verlangt hierfür das Vorliegen eines über die Fahrlässigkeit hinausgehenden subjektiven Elements, nämlich die "Absicht" (das "Entschlossensein"), den Wohnraum einer baldigen Eigennutzung zuzuführen, oder zumindest das (ernsthafte) "Erwägen" einer solchen Nutzung (LG Oldenburg, WuM 1998, 316; LG Münster, NJW-RR 1990, 1354, 1355; LG Mannheim, DWW 1990, 309; LG Köln, WuM 1992, 542, 543; LG Berlin, GE 1990, 255 und 493; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 573 Rn. 37; Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, § 573 BGB Anm. 21; wohl auch Sonnenschein, NJW 1993, 161, 168; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2014, § 573 Rn. 116; Emmerich/Sonnenschein/Haug, Miete, 11. Aufl., § 573 Rn. 53).
- 23           cc) Der letztgenannten Auffassung gebührt der Vorzug, weil nur sie mit den von der höchstrichterlichen Rechtsprechung aufgestellten Kriterien für das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs in Gestalt eines widersprüchlichen Verhaltens in Einklang steht. Die Stimmen in der Instanzrechtsprechung und in der Literatur, die dem Vermieter in unterschiedlichen Ausprägungen die Verpflichtung auferlegen, eine "Bedarfsvorschau" anzustellen, und ihm ein rechtsmissbräuchliches Verhalten schon dann anlasten, wenn er einen sich mehr oder minder abzeichnenden künftigen Eigenbedarf nicht in Betracht zieht, verkennen den auf Missbrauchsfälle beschränkten Charakter des widersprüchlichen Verhaltens und ersetzen diesen von der höchstrichterlichen Rechtsprechung seit langem ausgeformten Tatbestand durch allgemeine Billigkeitserwägungen. Dabei berücksichtigen sie zum einen nicht hinreichend die von Art. 14 Abs. 1 GG geprägte Rechtsstellung des Vermieters bei der Festlegung eines Eigenbedarfs

und wählen zum anderen einen unzutreffenden Ausgangspunkt für die im Rahmen des § 242 BGB anzustellende Beurteilung, ob sich der Vermieter mit seinem späteren Vorgehen in Widerspruch zu seinem früheren Verhalten setzt und ob dieses einen Vertrauenstatbestand geschaffen hat.

24 (1) Ein widersprüchliches Verhalten liegt vor, wenn sich eine Partei zu ihrem früheren Verhalten inhaltlich in Widerspruch setzt (BGH, Urteil vom 5. Juni 1997 - X ZR 73/95, NJW 1997, 3377 unter II 4 b). Nicht jeder Widerspruch zwischen zwei Verhaltensweisen ist jedoch als unzulässige Rechtsausübung zu werten. Vielmehr ist widersprüchliches Verhalten (*venire contra factum proprium*) erst dann rechtsmissbräuchlich, wenn für den anderen Teil ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden ist oder wenn andere besondere Umstände die Rechtsausübung als treuwidrig erscheinen lassen (BGH, Urteile vom 5. Juni 1997 - X ZR 73/95, aaO; vom 17. Februar 2005 - III ZR 172/04, BGHZ 162, 175, 181; vom 15. November 2012 - IX ZR 103/11, NJW-RR 2013, 757 Rn. 12; vom 16. Juli 2014 - IV ZR 73/13, NJW 2014, 2723 Rn. 33).

25 Entscheidend sind letztlich die Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Für die Bewertung, ob ein Rechtsmissbrauch vorliegt, fallen auch ein etwaiges Verschulden und dessen Grad ins Gewicht (Senatsurteil vom 12. Juni 2002 - VIII ZR 187/01, NJW 2002, 3110 unter II 3). Ein Verschulden ist für den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs, der aus widersprüchlichem Verhalten hergeleitet werden soll, aber nicht zwingend erforderlich (BGH, Urteile vom 20. März 1968 - VIII ZR 127/67, WM 1968, 876 unter 3 c; vom 31. Januar 1975 - IV ZR 18/74, BGHZ 64, 5, 9; vom 12. November 2008 - XII ZR 134/04, NJW 2009, 1343 Rn. 41). Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann daher eine Rechtsausübung unzulässig sein, wenn sich objektiv das Gesamtbild eines widersprüchlichen Verhaltens ergibt, weil das frühere Verhalten mit dem späte-

ren sachlich unvereinbar ist und die Interessen der Gegenpartei im Hinblick darauf vorrangig schutzwürdig erscheinen (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 12. November 2008 - XII ZR 134/04, aaO; vom 15. November 2012 - IX ZR 103/11, aaO; vom 9. Mai 2014 - V ZR 305/12, NJW 2014, 2790 Rn. 41; vom 16. Juli 2014 - IV ZR 73/13, aaO; jeweils mwN). Hierbei handelt es sich allerdings um einen engen Ausnahmetatbestand (BGH, Urteil vom 15. November 2012 - IX ZR 103/11, aaO Rn. 13).

26           Ist durch das frühere Verhalten der Partei kein schutzwürdiges Vertrauen der Gegenseite begründet worden, ist ein rechtsmissbräuchliches Verhalten nur in besonders gelagerten Einzelfällen in Betracht zu ziehen, etwa bei einem unlösbaren Widerspruch zwischen früherer und späterer Rechtsausübung (BGH, Urteile vom 20. September 1995 - VIII ZR 52/94, WM 1995, 2073 unter II 2; vom 1. Juli 2014 - VI ZR 391/13, VersR 2014, 1226 Rn. 42; jeweils mwN).

27           (2) Gemessen an diesen Maßstäben liegt in den Fällen, in denen ein Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsabschluss entstandenen Eigenbedarfs kündigt, kein Rechtsmissbrauch vor, wenn das künftige Entstehen des Eigenbedarfs zwar im Rahmen einer "Bedarfsvorschau" zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erkennbar gewesen wäre, der Vermieter aber zu diesem Zeitpunkt weder entschlossen war, alsbald Eigenbedarf geltend zu machen, noch ein solches Vorgehen erwogen, also ernsthaft in Betracht gezogen, hat. In diesen Fällen ist dem Vermieter schon ein widersprüchliches Verhalten nicht anzulasten. Zudem wird durch den Abschluss des unbefristeten Mietvertrags kein schutzwürdiges Vertrauen des Mieters dahin begründet, dass eine spätere Eigenbedarfskündigung nicht auf solche Umstände gestützt wird, deren Eintritt für den Vermieter im Rahmen einer vorausschauender

Lebensplanung allgemein oder jedenfalls aufgrund konkreter Anhaltspunkte vorhersehbar gewesen wäre, von ihm aber nicht zumindest erwogen worden ist.

28 (a) Ein Vermieter, der eine Eigenbedarfskündigung auf nach Abschluss des Mietvertrags entstandene Umstände stützt, deren Eintritt möglich oder sogar konkret vorhersehbar, von ihm aber bei Vertragsschluss nicht erwogen worden war, setzt sich hierdurch mit seinem früheren Verhalten regelmäßig schon nicht inhaltlich in Widerspruch.

29 (aa) Anders als die überwiegende Auffassung in der Rechtsprechung und im Schrifttum meint, kommt es für die Bewertung, ob sich ein Vermieter mit einer Eigenbedarfskündigung zu seinem früheren Verhalten bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags sachlich in Widerspruch setzt, nicht darauf an, ob das Entstehen einer Eigenbedarfssituation für ihn erkennbar war, sondern allein darauf, welcher Aussagegehalt seinem Verhalten bei Vertragsabschluss zukommt. Bei verständiger und objektiver Betrachtung bringt aber ein Vermieter dadurch, dass er dem Mieter ein Angebot auf Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags unterbreitet und diesem nicht von sich aus Angaben über den Stand und die mögliche Entwicklung seiner familiären und persönlichen Verhältnisse (etwa Heranwachsen von Kindern, drohende Trennung von Familienangehörigen, Erkrankung, berufliche Veränderungen) macht, nicht zum Ausdruck, dass er die Möglichkeit eines alsbaldigen Entstehens einer Eigenbedarfssituation unaufgefordert geprüft hat und nach derzeitigem Erkenntnisstand ausschließen kann.

30 (bb) Wer in solchen Fällen dem Schweigen des Vermieters in Verbindung mit dem Angebot auf Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags einen solchen Inhalt beimessen will, verkennt bereits, dass nicht allein das Vorliegen objektiver Umstände zum Entstehen von Eigenbedarf führt; entscheidend ist

vielmehr, ob diese beim Vermieter einen (ernsthaften) Selbstnutzungswunsch auslösen (vgl. LG Köln, WuM 1992, 542, 543). Ob ein Eigenbedarf eintritt, hängt damit letztlich vom Verlauf des Entscheidungsprozesses beim Vermieter ab.

31 Weiter übersehen diese Stimmen, dass der Entschluss des Vermieters, sein Eigentum selbst oder für seine Familien- oder Haushaltsangehörigen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) zu nutzen, Teil der durch Art. 14 Abs. 1 GG garantierten Verfügungsbefugnis ist und infolgedessen nur eingeschränkt der gerichtlichen Überprüfung unterworfen ist (BVerfGE 79, 292, 305). Zu der sich aus dem Eigentumsgrundrecht ergebenden Befugnis des Vermieters gehört auch die Entscheidung darüber, von welchem Zeitpunkt an ein Wohnbedarf Anlass für eine Eigenbedarfskündigung sein soll (BVerfG, NZM 1999, 659, 660). Dabei ist zu beachten, dass der Wunsch, eine bestimmte Wohnung zu nutzen, sich nicht ausschließen oder in erster Linie an objektiven Kriterien messen lässt (BVerfGE 79, 292, 305; BVerfG, NJW 1994, 309, 310).

32 Die Gerichte dürfen dem Vermieter daher keine mit rechtlichen Risiken behaftete Lebensplanung ansinnen, die er im Rahmen seines Rechts, sein Eigentum nach seinen Vorstellungen zu nutzen, nicht anzustellen brauchte (BVerfG, NJW-RR 1993, 1357, 1358; NJW 1993, 2166, 2167). Würde vom Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrags eine sich auf bis zu fünf Jahren erstreckende Lebensplanung verlangt werden, würde dessen verfassungsrechtlich garantierte Freiheit missachtet, über die Verwendung seines Eigentums innerhalb der gesetzlichen Grenzen frei zu bestimmen (Soergel/Heintzmann, aaO Rn. 37).

33 (cc) Davon ausgehend kann das Verhalten eines Vermieters, der ein Angebot auf Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags unterbreitet und dabei

- ungefragt - keine Angaben zu einer künftigen Eigenbedarfssituation macht, bei objektiver und verständiger Betrachtung regelmäßig nicht dahin gedeutet werden, er habe auf der Grundlage seiner Lebensumstände und der seiner Familienangehörigen unter Einbeziehung möglicher oder sich konkret abzeichnender Lebens- oder Berufsplanungen eine "Bedarfsvorschau" angestellt und könne daher für absehbare Zeit das mögliche Entstehen eines Eigenbedarfs ausschließen.

34           Vielmehr kann einem solchen Verhalten objektiv betrachtet und redlicherweise nur entnommen werden, dass der Vermieter bislang weder den Entschluss gefasst hat, in nächster Zeit den Wohnraum für sich oder den nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB privilegierten Kreis Dritter in Anspruch zu nehmen, noch einen solchen Schritt erwägt, also ernsthaft in Betracht zieht. Denn in diesen Fällen hat der für das Entstehen eines Eigenbedarfs notwendige Entscheidungsprozess des Vermieters entweder schon stattgefunden oder zumindest begonnen, so dass das künftige Entstehen eines Eigenbedarfs feststeht oder sich zumindest "abzeichnet" und dieser rechtlich in der Lage wäre, dem Mieter eine Alternative, nämlich den Abschluss eines befristeten Mietvertrags (§ 564c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BGB aF; § 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB) anzubieten (BVerfGE 79, 292, 308 ff.; BVerfG, NJW-RR 1993, 1357, 1358; NJW 1993, 2166 f.).

35           Ein befristeter Mietvertrag kann gemäß § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB abgeschlossen werden, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für sich, seine Familien- oder Haushaltsangehörigen nutzen will. Die Entscheidung hierfür muss noch nicht endgültig gefallen sein; es genügt vielmehr eine ernsthafte Absicht (Senatsurteil vom 18. April 2007 - VIII ZR 182/06, NJW 2007, 2177 Rn. 24) beziehungsweise - falls sich der Vermieter über seine Eigenbedarfsabsichten noch nicht endgültig schlüssig geworden ist - auch ein (ernsthaf-

tes) Erwägen (BVerfGE 79, 292, 308). Wenn der Vermieter in solchen Fällen einen unbefristeten Mietvertrag abschließt, ohne dem Mieter - wozu er bei Abschluss eines befristeten Mietvertrags sogar gesetzlich verpflichtet wäre (§ 575 Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. BGB) - auf eine beabsichtigte oder zumindest (ernsthaft) erwogene künftige Nutzung durch sich oder einen gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB privilegierten Familien- oder Haushaltsangehörigen hinzuweisen, gibt er damit objektiv betrachtet zu verstehen, dass er einen solchen Schritt weder beabsichtigt noch erwägt.

36 (dd) In diesem Sinne ist auch die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu verstehen. Ein Rechtsmissbrauch in der Erscheinungsform des widersprüchlichen Verhaltens wird dort nur für die Fälle angenommen, in denen der Vermieter in Kenntnis oder in Erwartung der bei Vertragsabschluss nicht offenbarten, später aber geltend gemachten Eigenbedarfssituation einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen hat, obwohl er einen befristeten Mietvertrag hätte abschließen können (BVerfGE 79, 292, 308 ff.; BVerfG, NJW-RR 1993, 1357, 1358; vgl. auch BVerfG, NJW 1992, 3032, 3033). Soweit das Bundesverfassungsgericht dabei verschiedentlich ausgesprochen hat, eine Kündigung wegen Eigenbedarfs dürfe nicht aus Gründen erfolgen, die bereits bei Abschluss des Mietvertrags vorgelegen hätten (BVerfGE 79, 292, 308 f.; BVerfG, NJW-RR 1993, aaO), sind damit ausschließlich - wie die sich daran anschließenden Ausführungen jeweils zeigen - die Fälle der beabsichtigten oder zumindest erwogenen Eigennutzung gemeint.

37 (ee) Ein Vermieter setzt sich also grundsätzlich nur dann in Widerspruch zu seinem früheren Verhalten, wenn er die Eigenbedarfskündigung auf Gründe stützt, die ihn zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses schon den Entschluss haben fassen lassen, die Wohnung für sich selbst oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen in Gebrauch zu nehmen, oder aufgrund derer er eine

solche Nutzung zum damaligen Zeitpunkt (ernsthaft) erwogen hat. Um einen solchen Widerspruch aufzulösen, muss er den Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet und rechnen darf, ungefragt über die beabsichtigte oder zumindest in Absicht genommene Begrenzung der Mietdauer aufklären (BVerfGE 79, aaO; BVerfG, NJW-RR 1993, aaO).

38 Abgesehen von diesen Fallgestaltungen kommt ein widersprüchliches Verhalten des Vermieters dann in Betracht, wenn er anlässlich des Vertragschlusses von sich aus oder auf konkrete Fragen des Mieters vorsätzlich unrichtige Angaben ("Wissenserklärung") über den derzeitigen Stand ihm bekannter, für die Beurteilung einer Eigenbedarfssituation maßgebender Tatsachen macht (vgl. Senatsurteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, aaO Rn. 14). Dabei kommt es entscheidend auf die Umstände des Einzelfalls, insbesondere den Inhalt der vom Mieter gestellten Fragen an. Fahrlässige Falschangaben zu solchen Tatsachen oder gar (schuldhafte oder schuldlose) Fehleinschätzungen über die Entwicklung der Eigenbedarfssituation können dagegen nicht die Grundlage für ein widersprüchliches Verhalten bilden, denn vom Vermieter kann nicht verlangt werden, dass er bei dem nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB privilegierten Personenkreis Erkundigungen darüber einzieht, wie deren Lebensplanung in den nächsten Jahren (wohl) aussehen wird, und sich darüber schlüssig wird, wie sich sein eigenes Leben in den nächsten Jahren (wohl) entwickeln wird (vgl. LG Köln, aaO; LG Münster, aaO; Soergel/Heintzmann, aaO). Soweit im Berufungsurteil anklingt, dem Senatsurteil vom 20. März 2013 (VIII ZR 233/12) könne angesichts der Verwendung des Begriffes "absehbar" entnommen werden, der Senat sehe den Vermieter zu einer vorausschauenden Planung verpflichtet, übersieht das Berufungsgericht hierbei, dass dieser Begriff nicht vom Senat geprägt, sondern von den damaligen Parteien gebraucht worden war. Der Senat hat aus den Erklärungen der Vermieterseite zur "Absehbarkeit" eines Eigenbedarfs gerade keine Verpflichtung des Vermieters zur Ermitt-

lung der künftigen Lebensplanung seiner Angehörigen und zur Beurteilung seiner eigenen Lebensplanung abgeleitet, sondern im Gegenteil ausgeführt, die Angaben des Vertreters der Vermieterin bezüglich der "Absehbarkeit" eines Eigenbedarfs hätten sich auf den damaligen Stand bezogen; ein auf künftige Entwicklungen bezogener Vertrauenstatbestand sei dadurch nicht erweckt worden, denn die persönlichen Verhältnisse eines Vermieters und seiner Familienangehörigen könnten sich ändern (Senatsurteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, aaO).

39 (b) Das Verhalten des Vermieters, der nach Abschluss des Mietvertrags Eigenbedarf geltend macht, hierzu aber bei Vertragsabschluss weder entschlossen war noch dies erwogen hatte und der auch über ihm bekannte, für das Entstehen von Eigenbedarf bedeutsame Tatsachen nicht vorsätzlich unrichtige Wissenserklärungen abgegeben hatte, rechtfertigt auch nicht den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs.

40 (aa) Anders als manche Stimmen in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum meinen (vgl. etwa LG Heidelberg, WuM 1991, 270; LG Gießen, aaO; Barthelmess, aaO), lässt sich allein aus dem Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags kein Vertrauenstatbestand dahin ableiten, dass das Mietverhältnis von längerer Dauer sein werde (Staudinger/Rolfs, aaO § 573 Rn. 116; Emmerich/Sonnenschein/Haug, aaO § 573 Rn. 53). Dagegen spricht schon die gesetzliche Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB, die - wenn das Mietverhältnis nicht länger als fünf Jahre gedauert hat - nur drei Monate beträgt (Staudinger/Rolfs, aaO; Emmerich/Sonnenschein/Haug, aaO). Der Mieter befindet sich damit in einer ähnlichen Situation wie der Vermieter, der bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags ebenfalls damit rechnen muss, dass der Mieter gemäß § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigt.

41 (bb) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Senats. Soweit dort ausgeführt wird, der Vermieter dürfe dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen nicht zumuten, wenn er ihn über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer nicht aufklärt, bezieht sich dies ausschließlich auf die Fälle, in denen der Vermieter bei Vertragsabschluss entweder schon entschlossen ist, Eigenbedarf an dem Wohnraum geltend zu machen, oder dies zumindest erwägt (BVerfGE 79, 292, 308 ff.; BVerfG, NJW-RR 1993, 1357, 1358; Senatsurteile vom 21. Januar 2009 - VIII ZR 62/08, aaO; vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, aaO; Senatsbeschlüsse vom 13. April 2010 - VIII ZR 180/09, aaO [Hinweisbeschluss], und vom 6. Juli 2010 - VIII ZR 180/09, aaO [Zurückweisungsbeschluss]; so auch LG Oldenburg, aaO; LG Münster, aaO). Dies verkennen manche Stimmen im Schrifttum und in der Instanzrechtsprechung, die aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts das Bestehen einer allgemeinen Aufklärungspflicht ableiten wollen (vgl. etwa Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rn. 137 ff.; LG Heidelberg, aaO).

42 Das Bundesverfassungsgericht und ihm folgend der Bundesgerichtshof legen einem Vermieter allein zur Vermeidung eines in den genannten Fällen auftretenden Widerspruchs zwischen früherem und späterem Verhalten eine Obliegenheit zur Aufklärung des Mieters auf (so zutreffend LG Münster, aaO). Eine allgemeine Aufklärungspflicht über mögliche oder konkret vorhersehbare Entwicklungen ("Bedarfsvorschau") wäre bereits mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nicht in Einklang zu bringen (vgl. Soergel/Heintzmann, aaO), wonach dem Eigentümer die durch Art. 14 Abs. 1 GG garantierte Freiheit zuzubilligen ist, seine Lebensplanung weitgehend frei zu gestalten (vgl. BVerfG, NJW-RR 1993, 1357, 1358; NJW 1993, 2166, 2167; vgl. auch BVerfG, NZM 1999, 659, 660).

43 (cc) Unabhängig von ihrer Unvereinbarkeit mit dem verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsschutz ließe sich eine allgemeine Aufklärungsverpflichtung auch nicht den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches entnehmen. Es ist grundsätzlich Sache jeder Partei, ihre Interessen selbst wahrzunehmen (BGH, Urteil vom 11. August 2010 - XII ZR 192/08, NJW 2010, 3362 Rn. 21 ff. mwN). Eine aus § 241 Abs. 2 BGB oder aus § 242 BGB ableitbare allgemeine Offenbarungspflicht ist schon deswegen auszuschließen, weil der Mieter im Hinblick auf die Veränderlichkeit der Lebensumstände und Lebensplanungen des Vermieters und seiner Familien- und Haushaltsangehörigen (beispielsweise Eheschließung, Geburt, Heranwachsen und Ausbildung von Kindern, Veränderungen im Berufsleben, insbesondere Wechsel oder Verlust des Arbeitsplatzes, Erkrankung, Trennung des Vermieters vom Ehe- oder Lebenspartner, Trennung der Kinder von deren Partnern, Pflegebedürftigkeit der Eltern, des Ehegatten oder der Kinder, Veränderungen in den Einkommens- und Vermögensverhältnissen etc.) nicht redlicherweise (§ 242 BGB) damit rechnen darf, dass solche durch vielfältige Faktoren beeinflussbaren Umstände für den Vermieter berechenbar sind. In Anbetracht der beschriebenen Unwägbarkeiten ist ein Vermieter daher nicht aus Gründen besonderer Rücksichtnahme gehalten, den Mieter allgemein über mögliche Entwicklungen aufzuklären (aA etwa Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rn. 138 f.), zumal mit der Unterrichtung über mehr oder minder konkrete Möglichkeiten einer künftigen Eigennutzung für den Mieter in aller Regel kaum eine (spürbare) Planungssicherheit verbunden wäre. Der Mieter darf folglich - von den oben beschriebenen Fällen abgesehen - aufgrund eines Schweigens des Vermieters bei Vertragsschluss regelmäßig nicht darauf vertrauen, das Mietverhältnis werde länger andauern.

44 (c) Besteht damit keine rechtliche Basis für eine allgemeine Aufklärungspflicht des Vermieters bei lediglich vorhersehbarem Eigenbedarf, kann - von den oben beschriebenen Fällen abgesehen - aus einer unterlassenen Unter-

richtung des Mieters weder eine Widersprüchlichkeit noch ein Rechtsmissbrauch abgeleitet werden. Zugleich scheidet auch der von manchen Stimmen im Schrifttum (Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rn. 139; vgl. auch BeckOK-BGB/Hannappel, aaO, § 573 Rn. 66 f.) gewählte Weg einer Schadensersatzverpflichtung des Vermieters wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten (§§ 242, 241 Abs. 2; § 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2 BGB) aus, die zu der Unwirksamkeit einer gleichwohl ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung führen sollte (vgl. hierzu auch AG Hamburg, aaO Rn. 43).

45            Abgesehen davon, dass das Gesetz - wie bereits ausgeführt - eine solche allgemeine Aufklärungspflicht nicht kennt, übersieht diese Auffassung, dass ein auf einen unterlassenen Hinweis einer möglicherweise eintretenden Eigenbedarfssituation gestützter Schadensersatzanspruch grundsätzlich nur auf den Ersatz des Vertrauensinteresses gerichtet wäre (vgl. etwa BGH, Urteile vom 6. April 2001 - V ZR 394/99, NJW 2001, 2875 unter II 2 b aa; vom 19. Mai 2006 - V ZR 264/05, BB 2006, 1650 Rn. 21; jeweils mwN). Danach wäre der gekündigte Mieter (allenfalls) so zu stellen wie er bei Offenbarung der für seinen Vertragsentschluss maßgeblichen Umstände stünde (BGH, Urteil vom 19. Mai 2006 - V ZR 264/05, aaO Rn. 21 mwN). Er wäre grundsätzlich also so zu behandeln, als hätte er den für ihn nachteiligen Vertrag nicht geschlossen, so dass die ihm infolge eines "verfrühten" Umzugs entstandenen Mehrkosten und vergeblich getätigten Aufwendungen zu erstatten wären (vgl. BGH, Urteil vom 13. November 2012 - XI ZR 334/11, NJW 2013, 450 Rn. 16 [zur Kapitalanlage]). Das Erfüllungsinteresse (Abschluss eines über längere Zeit nicht wegen Eigenbedarfs kündbaren Mietvertrags) wäre dagegen nicht zu ersetzen (vgl. BGH, Urteil vom 19. Mai 2006 - V ZR 264/05, aaO Rn. 20; zu den Anforderungen hierfür vgl. BGH, Urteil vom 29. Juni 2006 - I ZR 176/03, NJW-RR 2007, 32 Rn. 29 f.), denn die Zielsetzung einer aus dem Rücksichtnahmegebot abgeleiteten allgemeinen Aufklärungspflicht über vorhersehbare Eigenbedarfssituationen

ginge - so sie denn bestünde - nur dahin, den Mieter in die Lage zu versetzen, aufgrund umfassender Informationen zu entscheiden, ob er den Wohnraum überhaupt anmieten und damit das Risiko eines Umzugs nach verhältnismäßig kurzer Zeit überhaupt eingehen will (vgl. hierzu auch Senatsurteile vom 21. Januar 2009 - VIII ZR 62/08, aaO Rn. 19; vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, aaO Rn. 12; Senatsbeschluss vom 13. April 2010 - VIII ZR 180/09, aaO).

46 (d) Dass den Vermieter keine Verpflichtung zu einer "Bedarfsvorschau" trifft, stellt den Mieter nicht schutzlos. Will er das Risiko künftiger Entwicklungen nicht auf sich nehmen, kann er vielmehr mit dem Vermieter für einen gewissen Zeitraum einen beiderseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung oder einen einseitigen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung vereinbaren (vgl. auch Senatsurteile vom 21. Januar 2009 - VIII ZR 62/08, aaO; vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, aaO; vom 11. Dezember 2013 - VIII ZR 235/12, NZM 2014, 235 Rn. 12; vom 13. Juli 2013 - VIII ZR 388/12, NJW 2013, 2820 Rn. 17 [zur Zulässigkeit eines längerfristigen Kündigungsausschluss durch Individualvereinbarung]; AG Hamburg, Urteil vom 5. Juni 2009 - 46 C 21/09, juris Rn. 43). Damit würde letztlich der Rechtszustand herbeigeführt, den eine in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum verbreitete Auffassung (zum Meinungsstand vgl. etwa Senatsurteil vom 21. Januar 2009 - VIII ZR 62/08, aaO Rn. 18; Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 115; MünchKommBGB/Häublein, aaO Rn. 77) durch eine temporäre Treuwidrigkeit der Eigenbedarfskündigung zu erreichen versucht, indem sie dem Vermieter bei nicht offen gelegter "Vorhersehbarkeit" eines Eigenbedarfs in Anlehnung an die Bestimmung des § 564c Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB aF für die Dauer von fünf Jahren eine Eigenbedarfskündigung versagt.

47 (e) Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, ist der Vermieter grundsätzlich nicht gehindert, den Wohnraum später wegen Eigenbedarfs zu

kündigen. Etwas anderes gilt - wie bereits ausgeführt - unter dem Gesichtspunkt des widersprüchlichen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens, wenn der Vermieter einen Eigenbedarf, zu dessen Geltendmachung er bereits entschlossen ist oder den er zumindest erwägt, bei Vertragsabschluss nicht offenbart, oder wenn er vorsätzlich unrichtige Angaben über die für den späteren Eigenbedarf bedeutsamen Tatsachen macht. All diesen Fallgestaltungen ist gemein, dass es letztlich auf die Kenntnis des Vermieters von der Eigenbedarfssituation beziehungsweise der sie begründenden Umstände ankommt.

48 (aa) Für die Ermittlung solcher innerer Tatsachen darf allerdings nicht allein auf die Darstellung des Vermieters abgestellt werden. Vielmehr kommt es auf eine Würdigung der Gesamtumstände an (Senatsbeschlüsse vom 13. April 2010 - VIII ZR 180/09, aaO; vom 6. Juli 2010 - VIII ZR 180/09, aaO). Dabei kann auch auf objektive (äußerliche) Umstände zurückgegriffen werden, sofern diese tragfähige Anhaltspunkte für den Kenntnisstand des Vermieters bilden (vgl. Senatsurteil vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 376/13, NJW 2014, 2864 Rn. 37 [zur Einordnung eines Mischmietverhältnisses]). Ergeben die Gesamtumstände, dass der Grund für den Eigenbedarf bei Mietvertragsabschluss schon nach Zeit und Umständen konkret vorgelegen hat (vgl. Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 116, und Emmerich/Sonnenschein/Haug, aaO), kann dies - sofern nicht die konkreten Umstände des Einzelfalls dagegen sprechen - den Schluss rechtfertigen, dass der Vermieter den Eigenbedarf schon bei Vertragsabschluss (zumindest) erwogen hat.

49 (bb) Indizwirkung kann auch - gegebenenfalls mit weiteren Umständen - den zeitlichen Abläufen zukommen (vgl. auch Barthelmess, aaO; Bub/Treier/Grapentin, aaO Rn. 145). So kann die Tatsache, dass der Vermieter das Mietverhältnis kurze Zeit nach Abschluss des unbefristeten Mietvertrags kündigt, nahe legen, dass er eine Eigennutzung schon bei Vertragsabschluss

beabsichtigt oder zumindest erwogen hat (Senatsbeschlüsse vom 13. April 2010 - VIII ZR 180/09, aaO, und vom 6. Juli 2010 - VIII ZR 180/09, aaO [Kündigung erfolgte knapp drei Monate nach Vertragsabschluss]). Umgekehrt kann das Verstreichen einer mehrjährigen Zeitspanne zwischen Vertragsabschluss und Eigenbedarfskündigung - je nach Fallgestaltung - den Schluss zulassen, dass der Eigenbedarf vom Vermieter bei Zustandekommen des Mietvertrags noch nicht erwogen worden ist (vgl. Barthelmess, aaO; Bub/Treier/Grapentin, aaO).

50            Dabei lassen sich aber keine festen Fristen festlegen. Insbesondere ist die in § 564c Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB aF vorgesehene fünfjährige Höchstfrist für den Abschluss eines Zeitmietvertrags kein geeigneter Anknüpfungspunkt. Das Bundesverfassungsgericht hat zwar in seinen Ende der 1980er und Anfang der 1990er Jahre ergangenen Entscheidungen an die nach damaligem Recht für einen befristeten Mietvertrag geltende Höchstfrist von fünf Jahren angeknüpft (BVerfGE 79, 292, 310). Dabei hat es aber ausschließlich eine verfassungsrechtliche Betrachtung angestellt, was in folgenden Ausführungen deutlich wird: "Liegt zwischen dem Zeitpunkt, zu dem der für den Eigentümer nunmehr maßgebliche Sachverhalt eingetreten ist, und der Kündigungserklärung ein Zeitraum von mehr als fünf Jahren, so fehlt es [...] an einem verfassungsrechtlich zureichenden Grund, dem Vermieter die Berufung auf die Kündigungsfolgen zu versagen" (BVerfGE 79, 292, 310).

51            Die nunmehr geltende Bestimmung des § 575 BGB sieht eine solche Höchstfrist aber nicht mehr vor (vgl. auch BT-Drucks. 14/4553, S. 70). Zudem haben die Fachgerichte einen anderen Maßstab als das Bundesverfassungsgericht anzulegen. Der Tatrichter hat unter Würdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalles die Überzeugung zu gewinnen, ob der Ausspruch der Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich ist oder nicht. Eine schematische Betrachtung

tung verbietet sich daher. Danach kann eine Eigenbedarfskündigung, die der Vermieter schon bei Vertragsabschluss beabsichtigt oder erwogen hat, ohne dies dem Mieter zu offenbaren, oder die er auf Gründe stützt, zu denen er bei Vertragsschluss vorsätzlich unrichtige Angaben gemacht hat, auch dann, wenn noch keine fünf Jahre seit Vertragsschluss verstrichen sind, ihre Rechtsmissbräuchlichkeit "eingebüßt" haben. Umgekehrt kann eine Eigenbedarfskündigung in bestimmten Einzelfällen auch dann noch rechtsmissbräuchlich sein, wenn zwischen dem Abschluss des Mietvertrags und der Kündigung mehr als fünf Jahre liegen, so etwa wenn der Vermieter weiß, dass er die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt definitiv benötigen wird.

52 c) Gemessen an den aufgezeigten rechtlichen Maßstäben ist die vom Kläger ausgesprochene Eigenbedarfskündigung nicht wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam. Nach den rechtsfehlerfrei getroffenen, im Revisionsverfahren nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Kläger zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags mit der Beklagten weder erwogen, die Mietwohnung seiner Tochter zu überlassen, noch war er hierzu entschlossen. Auf die vom Berufungsgericht in den Mittelpunkt seiner Überlegungen gerückte Prüfung, ob der später von der Tochter des Klägers gefasste Wunsch, nach Rückkehr von ihrem einjährigen Auslandsaufenthalt eine eigene Wohnung zu beziehen, für ihn vorhersehbar gewesen war, kommt es aus Rechtsgründen nicht an. Denn der Kläger war nicht verpflichtet, bei oder vor Vertragsschluss eine "Bedarfsvorschau" anzustellen und die Beklagte darauf hinzuweisen, dass seine Tochter möglicherweise in naher Zukunft die vermietete Wohnung benötigen könne.

53 Es spielt daher für die Entscheidung des Rechtsstreits keine Rolle, dass dem Berufungsgericht bei der Umsetzung seines Rechtsstandpunkts ein weiterer Rechtsfehler unterlaufen ist, indem es zwei sich einander widersprechende

Bewertungsmaßstäbe angelegt hat. Im Ausgangspunkt hat das Berufungsgericht für das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs noch "hinreichend konkrete Anhaltspunkte" dafür verlangt, dass das Mietverhältnis nur von kurzer Dauer sein werde, im Ergebnis dann aber doch eine bei "umsichtiger Vorausschau" erkennbare Möglichkeit einer künftigen Eigenbedarfssituation genügen lassen. Denn es hat eine Vorhersehbarkeit des Eigenbedarfs bejaht, obwohl es angenommen hat, dass sich noch nicht einmal die Tochter des Klägers zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses konkrete Vorstellungen über einen Auszug aus dem elterlichen Heim gemacht haben möge. Es hat dem Kläger schon allein deswegen ein rechtsmissbräuchliches Verhalten angelastet, weil er habe voraussehen müssen, dass seine Tochter, deren Abitur rund ein Jahr nach Vertragsabschluss anstand, nach einem sich daran anschließenden einjährigen Auslandsaufenthalt in der Region H. /M. /Ma. /F.

einen Ausbildungsplatz annehmen würde und eine eigene Wohnung würde beziehen wollen.

54

Auch auf die von der Revision in diesem Zusammenhang zu Recht erhobene Rüge, das Berufungsgericht habe bei seiner Würdigung den Teil der Bekundungen der in beiden Tatsacheninstanzen als Zeugin vernommenen Tochter des Klägers, die den noch nicht ausgereiften Stand ihrer Lebensplanung bei Abschluss des Mietvertrages beschrieben hätten, nicht ausreichend berücksichtigt, kommt es nicht an. Wie bereits mehrfach ausgeführt, trifft den Vermieter unabhängig vom Grad der Vorhersehbarkeit oder der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines künftigen Eigenbedarfs (vorhersehbare Möglichkeit eines künftigen Eigenbedarfs oder konkrete Anhaltspunkte hierfür) keine Verpflichtung zu einer "Bedarfsvorschau" und einer Unterrichtung des Mieters über das Ergebnis einer solchen Ermittlung.

III.

55

Nach alledem hat das Berufungsurteil keinen Bestand; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht keine Feststellungen zum Vorliegen eines Eigenbedarfs oder zu Härtegründen im Sinne von § 574 BGB getroffen hat. Er ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Der Senat macht dabei von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch. Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird das Berufungsgericht in eigener Zuständigkeit zu entscheiden haben, ob die Voraussetzungen für die Erhebung der von der Beklagten in zweiter Instanz angetretenen Beweise zu den von ihr behaupteten Äußerungen des Klägers anlässlich der Beanstandung einer Betriebskostenabrechnung zu erheben sind.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Mannheim, Entscheidung vom 24.07.2013 - 10 C 213/13 -

LG Mannheim, Entscheidung vom 17.04.2014 - 4 S 93/13 -