

## **Kündigung wegen Eigenbedarf - eine aktuelle Grundsatzentscheidung:**

- **Formelle Anforderungen an die Begründung (Mindestinhalt Kündigungsschreiben)**
- **Materiell-rechtliche Begründetheit der Kündigung**
- **Härteeinwand des Mieters: ggf. medizinisches SV-Gutachten von Amts wegen; grundsätzlich nur befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses**

BGH, Urteil vom 28. April 2021 – VIII ZR 6/19<sup>1</sup>

Eigenbedarfskündigungen sind sowohl in der Praxis als auch in der Rechtsprechung nahezu alltägliche Routinefälle. Das gilt an sich auch für den VIII. Senat des BGH. Wenn der Senat dennoch einen solchen Fall *einmal mehr zum Anlass für eine geradezu lehrbuchartige, nach Form und Inhalt gut begründete und uneingeschränkt überzeugende Entscheidung* nimmt, kann das nicht hoch genug eingeschätzt werden - kurz gesagt. Das Urteil ist von der ersten bis zur letzten Zeile lesenswert und eine Anleitung für die Praxis, für Anwälte und für die Instanzgerichte.

### Der Fall:<sup>2</sup>

Der Mieter bewohnt seit 1986 eine 85 m<sup>2</sup> große Dreizimmer-Eigentumswohnung in Berlin. Die Nettomiete betrug zuletzt rd. 481 €.

Mit Schreiben vom 29. September 2016 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis zum 30. Juni 2017 wegen Eigenbedarfs mit der Begründung, seine Tochter wolle dort nach dem Abitur einen eigenen Hausstand begründen. Der 1949 geborene Mieter widersprach der Kündigung und machte Härtegründe geltend.

Das Amtsgericht hat die Eigenbedarfskündigung aus formellen und materiellen Gründen als unwirksam angesehen und die Räumungsklage abgewiesen. Das Landgericht hat zwar die Kündigung als begründet angesehen, auf den Härteeinwand des Mieters jedoch die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet. Von der Einholung eines Gutachtens zur Klärung der vom Mieter geltend gemachten gesundheitlichen Belastungen hat es abgesehen. Die Revision hat es nicht zugelassen.<sup>3</sup>

### Die Entscheidung:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Vermieters hat der Senat die Revision zugelassen, das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverweisen.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 27. Juli 2021)

<sup>2</sup> der Sachverhalt ist hier etwas vereinfacht dargestellt.

<sup>3</sup> Das Berufungsurteil des LG Berlin vom 24. September 2018 - 64 S 2/18 ist nicht veröffentlicht.

<sup>4</sup> Auf die Erörterung der Anschlussrevision des Mieters, die der Senat mangels einer Beschwerde als unzulässig verworfen hat (Rn. 35 ff), kann hier verzichtet werden.

1) Die Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

a) Formelle Anforderungen an die Begründung der Kündigung (§ 573 Abs. 3 BGB)

Bereits bei dem ersten Punkt - der Prüfung der formellen Anforderungen an die Kündigung - geht der Senat ganz systematisch vor und knüpft an die Bestimmung des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB an, nach der die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses *in dem Kündigungsschreiben* anzugeben sind. Dadurch soll der Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition erlangen und in die Lage versetzt werden, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen (Zweck des Begründungserfordernisses).<sup>5</sup> Nach der Rechtsprechung des Senats genügt es hierfür (und ist erforderlich), dass der Kündigungsgrund identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann.<sup>6</sup> Konkret: Bei einer *Kündigung wegen Eigenbedarfs* sind daher grundsätzlich

*die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.*<sup>7</sup>

Diese Voraussetzungen erfüllt das Kündigungsschreiben vom 29. September 2016; insbesondere sind die Person und ihr Interesse an der Erlangung der Wohnung ausreichend identifizierbar angegeben. Der Einwand des Mieters, der Vermieter bzw. seine Tochter hätten in Wirklichkeit die Wohnung anders - evtl. als Wohngemeinschaft - nutzen wollen, ist *bei der formellen Prüfung unerheblich* und kann allenfalls bei der umfassenden (materiellen) Prüfung des angegebenen Kündigungsgrundes im Prozess eine Rolle spielen, insbesondere bei der Frage, ob ein auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützter Eigenbedarfswunsch auch ernsthaft verfolgt wird..<sup>8</sup>

In dieses Prüfungsraster fällt auch der Einwand des Mieters (in seiner Revisionserwiderung), das Kündigungsschreiben enthalte keine Angaben zur Alternativlosigkeit der Kündigung; Treffend formuliert der Senat dies mit dem Satz: *Insoweit*

*vermischt die Revisionserwiderung ... das formale Begründungserfordernis nach § 573 Abs. 3 BGB mit Aspekten der Prüfung der Begründetheit der Kündigung.*<sup>9</sup>

b) Begründetheit der Kündigung, insbes.: kein Rechtsmissbrauch

Dass die Eigenbedarfskündigung begründet ist, hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen. Der Wunsch des Vermieters, die Wohnung seiner Tochter zum Studienbeginn für einen eigenen Hausstand zur Verfügung zu stellen, beruht auf „*vernünftigen und nach-*

<sup>5</sup> Rn. 14 unter Bezugnahme auf die Gesetzesbegründung (BT-Drucks. VI/1549, S. 61 und 14/4553, S. 66)

<sup>6</sup> aaO unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung des Senats, zuletzt Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 167/17, Grundeigentum 2019, 913; NJW-RR 2019, 972; NZM 2019, 527; WuM 2019, 4544; ZMR 2019, 670

<sup>7</sup> aaO

<sup>8</sup> Rn. 15 - 17

<sup>9</sup> Rn. 18

vollziehbaren Gründen“ und entspricht damit den Anforderungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Dass die Tochter diese Absicht ernsthaft verfolgt hat - und es sich nicht etwa um eine sog. Vorratskündigung handelt -, hat die Beweisaufnahme bestätigt.<sup>10</sup>

Den möglichen Einwand des Rechtsmissbrauchs im Hinblick auf die einige Zeit zuvor - im Sommer 2015 - unbefristete Vermietung einer ebenfalls in Berlin gelegenen 1,5 Zimmerwohnung des Vermieters schließt der Senat mit dem *Hinweis auf Art. 14 Abs. 1 GG aus, der die Gerichte verpflichtet, die Lebensplanung des Vermieters zu achten*; in diesem Rahmen ist die Annahme eines Rechtsmissbrauchs selbst bei Vorhandensein einer Alternativwohnung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für das Festhalten an der Eigenbedarfskündigung anführen kann.<sup>11</sup>

## 2) Der Härteeinwand des Mieters (§§ 574, 574a BGB) - eingeschränkte Überprüfung durch das Revisionsgericht

Widerspricht der Mieter der (ordentlichen) Kündigung mit der Begründung, die Beendigung des Mietverhältnisses würde für ihn oder seine Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten, ist der Tatrichter zur *Abwägung der beiderseitigen Interessen auf der Grundlage einer gründlichen und sorgfältigen Sachverhaltsfeststellung* verpflichtet. Die Überprüfung des Revisionsgerichts ist i.d.R. nur eingeschränkt zulässig, insbesondere etwa auf die Anwendung unzutreffender rechtlicher Maßstäbe, auf die Beachtung der Denkgesetze und allgemeiner Erfahrungssätze sowie auf von der Revision gerügte Verfahrensverstöße. *Dieser Prüfung hält die Beurteilung des LG nicht stand.*<sup>12</sup>

a) *Mögliche Härtegründe: Fortgeschrittenes Alter, gesundheitliche Belastungen, lange Mietdauer und Verwurzelung in der Wohnungsumgebung*

aa) *Zunächst: Rechtsfehlerfreie Würdigung des Zusammenwirkens dieser Faktoren im Einzelfall*

Bei der Bedeutung des Lebensalters des Mieters und seiner gesundheitlichen Verfassung differenziert der Senat. Dass das Berufungsgericht u.a. das *Alter* und seine „*Verwurzelung*“ in der Wohnumgebung nach über dreißigjähriger Mietdauer *in einer Gesamtwürdigung*, und zwar *einschließlich der gesundheitlichen Probleme*, als Härtegrund anerkannt hat, ist nicht zu beanstanden. Diese Bewertung entspricht den Grundsätzen, die der Senat in seinem Urteil vom 22. Mai 2019<sup>13</sup> dargelegt hat. Danach begründen *diese Faktoren - für sich genommen - noch keine Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB, weil sie sich je nach der körperlichen und psychischen Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken können.*<sup>14</sup>

<sup>10</sup> Rn. 19

<sup>11</sup> Rn. 20 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 204, 216, Rn. 16

<sup>12</sup> Rn. 24

<sup>13</sup> VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133, Rn. 30

<sup>14</sup> Rn. 26

bb) *Der Ausgangspunkt: Private Atteste sind ausreichend für die substantiierte Darlegung gesundheitlicher Härtegründe*

In der genannten Grundsatzentscheidung vom Mai 2019 hat der Senat auch klargestellt, dass von einem Mieter, der ein fachärztliches Attest zum Nachweis der krankheitsbedingten Unzumutbarkeit eines Umzugs vorgelegt hat, nicht verlangt werden kann, weitere Angaben insbesondere zur Schwere und Ernsthaftigkeit gesundheitlicher Folgen eines Umzugs zu machen. Insoweit ist das Vorbringen des Mieters nach der *Vorlage mehrerer fachärztlicher Atteste* zu seiner depressiven Erkrankung und der drohenden „Verschlimmerung“ bei einem Umzug *hinreichend substantiiert*.<sup>15</sup>

cc) *Der entscheidende Fehler: Verzicht auf ein gerichtliches SV-Gutachten als Beweismittel*

Nachdem der Vermieter die Behauptungen des Mieters über seine (attestierten) Erkrankung - zulässigerweise - mit Nichtwissen bestritten (§ 138 Abs. 4 ZPO) und mehrfach die Einholung eines Gutachtens beantragt hatte, hätte das Berufungsgericht mangels eigener Sachkunde dieses Gutachten einholen müssen.<sup>16</sup> In diesem Zusammenhang weist der Senat auf seine gefestigte Rechtsprechung hin, dass in derartigen Fällen *regelmäßig - bei Fehlen eines entsprechenden Beweisantrages sogar von Amts wegen (§ 144 ZPO) - ein*

*Gutachten zu der Art, den Umständen und den konkreten Auswirkungen der Erkrankung auf die Lebensführung des Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung,*

insbesondere

*zur Schwere und dem Grad der Wahrscheinlichkeit der zu befürchtenden gesundheitlichen Einschränkungen*

*erforderlich ist*.<sup>17</sup> Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Einholung eines „weiteren Gutachtens“ erscheine „nicht angezeigt“, ist schon im Hinblick auf die Formulierung „eines weiteren Gutachtens“, im Übrigen aber auch wegen des indifferenten Ergebnisses des in einem *anderen Rechtsstreit* der Parteien erhaltenen Gutachtens unerheblich.<sup>18</sup>

b) Ergebnis: *Erneute umfassende Prüfung und Abwägung der beiderseitigen Interessen*

Da die Feststellungen des Berufungsgerichts mithin unzureichend waren, konnte das Gericht auch eine sachgerechte Abwägung des Härteeinwands des Mieters mit den Interessen des Vermieters nicht vornehmen. An dieser Stelle weist der Senat erneut ausdrücklich auf die *Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG* hin, die „*nicht nur bei der Auslegung und Anwendung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, sondern auch bei der Interessenabwägung nach § 574 BGB zu beachten*“ ist. Insbesondere das Argument des

<sup>15</sup> Rn. 28

<sup>16</sup> Rn. 29, 30

<sup>17</sup> Rn. 31, insbes. unter Hinweis auf das Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 aaO.

<sup>18</sup> Rn. 32

Berufungsgerichts, die Tochter des Vermieters sei nicht auf die streitgegenständliche Wohnung angewiesen, wird der gebotenen Abwägung nicht gerecht.

3) *Fehlerhafte Prognoseentscheidung zum Wegfall der Härtegründe, insbes.: grundsätzlich nur befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses*

Das Berufungsurteil endet mit einem Fehler, wie er sich nahezu ausnahmslos in den Entscheidungen der Instanzgerichte findet, wenn ein Härtegrund i.S.d. § 574 BGB bejaht und deshalb die unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses angeordnet wird. Abgesehen davon, dass es für die Prognose des Berufungsgerichts an Feststellungen zu einem möglichen Wegfall der Härtegründe fehlt, beruht seine Entscheidung offensichtlich auf der - unzutreffenden - Annahme, bei einem ungewissen Wegfall der Härtegründe sei zwingend die unbefristete Fortsetzung anzuordnen. Unter Hinweis auf die Gesetzesbegründung hat der Senat bereits in der Grundsatzentscheidung vom 22. Mai 2019 und ein weiteres Mal in einem Urteil vom 11. Dezember 2019<sup>19</sup> klargestellt, dass dem Gericht insoweit eine Ermessen eingeräumt ist und *im Regelfall nur eine befristete Fortsetzung* erfolgen soll.

Der Leitsatz 1 lautet:<sup>20</sup>

*1. Auch wenn ein Mieter seine Behauptung, ihm sei ein Umzug wegen einer bestehenden Erkrankung nicht zuzumuten, unter Vorlage bestätigender ärztlicher Atteste geltend macht, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich (Bestätigung von Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 ...)*

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Das Urteil vom 28. April 2021 bringt keine grundsätzlich neuen Aussagen; es zeichnet sich aber durch die *systematische, umfassende und bis ins Detail überzeugende Erörterung und Beantwortung aller praktisch und rechtlich relevanten Gesichtspunkte der Kündigung wegen Eigenbedarf und des Komplexes Härteeinwand des Mieters* einschließlich der Frage der Fortsetzung des Mietverhältnisses aus, und zwar durchweg unter Bestätigung der bisherigen einschlägigen Rechtsprechung des VIII. Senats. Das aufmerksames Studium der Entscheidung und die künftige Beachtung dieser Ausführungen sind deshalb für die mietrechtliche Praxis der Instanzgerichte, der Anwälte und der Verbände der Wohnungswirtschaft und der Mieter *unverzichtbar* - und eben daran hat es bislang immer wieder gefehlt.

<sup>19</sup> VIII ZR 144/19, WuM 2020,88; Grundeigentum 2020, 256; NJW 2020, 1215; NZM 2020, 276, Rn. 42

<sup>20</sup> Auf die Wiedergabe des Leitsatzes 2 kann hier verzichtet werden.

1) Grundsätze der Kündigung wegen Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

a) Der erste Schritt: Formelle Anforderungen an das Kündigungsschreiben

Von zentraler Bedeutung sind bereits die einleitenden Ausführungen des Senats zu den formellen Anforderungen an die Begründung des Eigenbedarfs im Kündigungsschreiben (§ 573 Abs. 3 BGB). Ausgehend vom Zweck des Schreibens,

*dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen,*

konkretisiert der Senat den notwendigen (Mindest-)Inhalt des Schreibens dahin, dass es

*den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann.*

b) Gerichtliche Entscheidung ausschließlich nach dem Ergebnis des Prozesses

Ein nachträgliches Auswechseln des angegebenen Kündigungsgrundes ist unzulässig, die Angabe zusätzlicher Tatsachen zur Erläuterung, Ergänzung oder Ausfüllung auch *noch im Prozess* jedoch unbedenklich. „Erst recht“ ist die Entscheidung des Gerichts über die Begründetheit der Kündigung nicht auf der Grundlage des Kündigungsschreibens, sondern auf Grund einer umfassenden Prüfung im Prozess zu treffen.<sup>21</sup>

c) Materiell-rechtliche Prüfung des geltend gemachten Eigenbedarfs: Maßstab und verfassungsrechtliche Grundlage (Art. 14 GG)

Erforderlich, aber auch ausreichend ist, dass der geltend gemachte Eigenbedarf *von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen* getragen ist. Diesen - auf den ersten Blick möglicherweise als „großzügig“ erscheinenden - Maßstab begründet der Senat mit dem Hinweis auf *die durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Rechtsstellung des Eigentümers und seine von den Gerichten grundsätzlich zu achtende Lebensplanung*. Es wäre verfehlt, dieses Argument als „verfassungsrechtliche Lyrik“ ohne praktische Bedeutung abzutun. Bei der zentralen Frage der Abwägung der beiderseitigen Belange kann es im Einzelfall gerade auf dieses Kriterium entscheidend ankommen; seine Bedeutung darf deshalb nicht unterschätzt werden. Auch in diesem Punkt entspricht das Urteil der Linie des Senats, gerade *bei Wertungs- und Abwägungsfragen auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG zurückzugreifen*.

---

<sup>21</sup> Rn. 17

## 2) Härteeinwand des Mieters (§§ 574, 574a BGB)

### a) SV-Gutachten - ggf. von Amts wegen - bei Geltendmachung gesundheitlicher Beeinträchtigungen

In den vergangenen Jahren hat der VIII. Senat in mehreren einschlägigen Entscheidungen darauf hingewiesen, dass die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den gesundheitlichen Beeinträchtigungen eines erzwungenen Wohnungswechsels in aller Regel erforderlich ist, wenn der Mieter solche - aktuelle oder drohende - Beeinträchtigungen geltend macht und hierzu ein entsprechendes ärztliches Attest vorlegt. Das Gutachten ist, falls ein entsprechender Beweisantrag nicht gestellt wird, von Amts wegen zu erholen (§ 144 ZPO).<sup>22</sup> Dass im vorliegenden Fall das Berufungsgericht diesen „zementierten“ Grundsatz nicht beachtet hat, ist unverständlich.

### b) Langjährige Mietdauer und „Verwurzelung“ in der Wohnumgebung

Dasselbe gilt für den Einwand der langjährigen Mietdauer und der damit verbundenen „Verwurzelung“ in der bisherigen Wohnumgebung. Auch hierzu hat der Senat in der Grundsatzentscheidung vom 22. Mai 2019 alles Notwendige ausgeführt.<sup>23</sup> Schematische Bewertungen akzeptiert er zu Recht nicht (Stichwort: unzulässige „Kategorisierung“). Als *Kriterien für eine „Verwurzelung“* hat er in einem Urteil vom 3. Februar 2021<sup>24</sup> sehr anschaulich genannt: *Kontakte in der Nachbarschaft, Einkäufe für den täglichen Lebensbedarf in der näheren Umgebung, Teilnahme an kulturellen, sportlichen oder religiösen Veranstaltungen in der Nähe seiner Wohnung, Nutzung medizinischer oder anderer Dienstleistungen in seiner Wohnumgebung.*

### c) Ein „Standardfehler“: Unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses

Auch zu diesem Punkt sollte sich eigentlich jede Anmerkung erübrigen. In sämtlichen einschlägigen Entscheidungen hat der Senat bisher konsequent - aber offensichtlich weitgehend erfolglos -, unmissverständlich und insbesondere auch unter Bezugnahme auf die Gesetzesbegründung klargestellt, dass bei Annahme einer Härte i.S.d. § 574 BGB *im Regelfall die Fortsetzung des Mietverhältnisses nur auf bestimmte Zeit* erfolgen soll.<sup>25</sup> Allerdings ist die Bestimmung des § 574a Abs. 2 Satz 2 BGB insoweit etwas missverständlich formuliert. Zweifel bei der Auslegung sollten durch die Rechtsprechung des Senats inzwischen jedoch geklärt sein, auch durch die Aussage, dass *das Gesetz den Gerichten ein Ermessen einräumt*; danach bedarf es in jedem Fall *ausreichender Feststellungen*, insbesondere auf der

<sup>22</sup> z.B. Urteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 aaO., Rn. 44, und VIII ZR 167/17, Grundeigentum 2019, 913; NZM 2019, 527; NJW-RR 2019, 972; WuM 2019, 454; ZMR 2019, 668, Rn. 38; Urteil vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, NZM 2020, 607; Grundeigentum 2020, 924, Rn. 14, 18 und 19

<sup>23</sup> aaO Rn. 30

<sup>24</sup> VIII ZR 68/19, WuM 2021, 257; NJW-RR 2021, 461; Grundeigentum 2021, 493; NZM 2021, 361; DWW 2021, 133, Rn. 34

<sup>25</sup> Rn. 34

Grundlage medizinischer Gutachten, um die Ungewissheit der weiteren Entwicklungen positiv zu bejahen.

3) *Eine abschließende Anmerkung: Schadensersatzanspruch des Mieters bei unbegründeter Eigenbedarfskündigung oder nachträglichem Wegfall des Eigenbedarfs (Kündigungsfolgeschäden)*

Ein wichtiger Gesichtspunkt sollte bei dem Komplex Eigenbedarfskündigung nicht unberücksichtigt bleiben. Hat der Mieter im Vertrauen auf die Berechtigung der Kündigung oder auf Grund einer entsprechenden Verurteilung die Wohnung geräumt und an den Vermieter herausgegeben, stellt sich später jedoch heraus, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben war oder nachträglich weggefallen ist, so steht ihm ein Anspruch auf Schadensersatz zu (sog. Kündigungsfolgeschaden). In einem noch relativ aktuellen Urteil vom 9. Dezember 2020<sup>26</sup> hat der Senat hierzu ausgeführt, 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 (...)*

Zur Klarstellung sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Hinweispflicht des Vermieters sich *nur auf einen nachträglichen Wegfall des Bedarfs bis zum Kündigungstermin bezieht.*<sup>27</sup>

In dem Urteil in der Sache VIII ZR 238/18 und in einer Parallelentscheidung<sup>28</sup> vom selben Tag hat der Senat *als Kündigungsfolgeschaden im Grundsatz anerkannt:*

Einlagerungs- und Umzugskosten,  
 Kosten einer Übergangsunterkunft (abzüglich ersparter Miete),  
 Kosten für den Umbau, Transport und Montage einer Einbauküche in der neuen Wohnung,  
 Maklerkosten für neue Mietwohnung;

*ausgeschlossen* hat er dagegen die Maklerkosten für den *Erwerb einer Eigentumswohnung* (oder eines Hauses), weil diese *vom Schutzzweck der (verletzten) Vertragspflicht nicht umfasst sind.*<sup>29</sup>

<sup>26</sup> VIII ZR 238/18, Grundeigentum 2021, 173; NZM 2021, 132; WuM 2021, 116; ZMR 2021, 211; NJW 2021, 1232, Rn. 13, unter Bezugnahme auf die st. Rspr. des Senats, insbesondere das Urteil vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04, BGHZ 165, 75, 79 ff.

<sup>27</sup> näher hierzu Urteil vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04, aaO, Leitsatz und Rn. 8 ff

<sup>28</sup> VIII ZR 371/18, WuM 2021, 100; NJW-RR 2021, 201; Grundeigentum 2021, 243; NZM 2021, 268

<sup>29</sup> Urteile vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18 aaO, Rn. 37, und VIII ZR 371/18, aaO, Rn. 34 ff, 37