

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 280 Abs. 1, 573 Abs. 1 BGB

- 1. Der Vermieter ist im Falle der Vortäuschung von (Eigen-) Bedarf - wie auch sonst bei einer schuldhaften (materiell) unberechtigten Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses - dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteile vom 8. April 2009 - VIII ZR 231/07, NJW 2009, 2059 Rn. 11 mwN; vom 13. Juni 2012 - VIII ZR 356/11, juris Rn. 10; Beschluss vom 7. September 2011 - VIII ZR 343/10, WuM 2011, 634 Rn. 3).**
- 2. Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer (Eigen-) Bedarfssituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht, ist im Wege der Auslegung des Vergleichs und unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls danach zu beurteilen, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die (Eigen-) Bedarfslage des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht war. Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollten, fehlt es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang (Fortführung von BGH, Beschluss vom 7. September 2011 - VIII ZR 343/10, aaO).**
- 3. An das Vorliegen des Willens des Mieters, auf etwaige Ansprüche gegen den Vermieter wegen eines nur vorgetäuschten (Eigen-) Bedarfs zu verzichten, sind strenge Anforderungen zu stellen; der Verzichtswille muss - auch unter Berücksichtigung sämtlicher Begleitumstände - unmissverständlich sein (Anschluss an und Fortführung von BGH, Urteile vom 21. November 2006 - VI ZR 76/06, NJW 2007, 368 Rn. 9; vom 26. Oktober 2009 - II ZR 222/08, NJW 2010, 64 Rn. 18; vom 18. September 2012 - II ZR 178/10, WM 2012, 2231 Rn. 22; vom 22. April 2015 - IV ZR 504/14, juris Rn. 15).**
- 4. Für einen stillschweigenden Verzicht des Mieters auf die vorgenannten Ansprüche bedarf es regelmäßig bedeutsamer Umstände, die auf einen solchen Verzichtswillen schließen lassen (Fortführung von BGH, Urteile vom 11. Oktober 2000 - VIII ZR 276/99, juris Rn. 18; vom 20. September 2006 - VIII ZR 100/05, WM 2007, 177 Rn. 22; Beschluss vom 19. September 2006 - X ZR 49/05, juris Rn. 27). Derartige Umstände können bei einem Räumungsvergleich etwa darin liegen, dass sich der Vermieter zu einer substantiellen Gegenleistung - wie etwa einer namhaften Abstandszahlung - verpflichtet.**

BGH, Urteil vom 10.06.2015; Az.: VIII ZR 99/14

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juni 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzter sowie den Richter Dr. Büniger für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird der Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 26. Februar 2014 aufgehoben.

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

### **Tatbestand:**

[1] Der Kläger begehrt Schadensersatz wegen unberechtigter Kündigung des Mietverhältnisses.

[2] Der Kläger hatte mit Vertrag vom 28. April 2008 vom Rechtsvorgänger des Beklagten eine Vier-Zimmer-Wohnung in K. gemietet; die monatliche Miete belief sich zuletzt auf 523,09 € brutto. Der Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit der vom Kläger bestrittenen - Begründung, die Wohnung werde für den neuen Hausmeister, Herrn D., benötigt.

[3] Nachdem die Räumungsklage in erster Instanz erfolglos geblieben war, schlossen die Parteien im Vorprozess in der zweiten Instanz am 14. Juni 2011 auf Vorschlag des Berufungsgerichts einen Räumungsvergleich, in dem sich der Kläger (als damaliger Beklagter) verpflichtete, die Wohnung bis spätestens 31. Dezember 2011 zu räumen sowie die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Vergleichs zu tragen. Ferner verzichtete der Kläger (abgesehen von der gewährten vorbezeichneten Räumungsfrist) auf sämtliche Räumungsschutzvorschriften. Im Falle eines vorzeitigen Auszugs, den der Kläger zwei Wochen zuvor anzukündigen hatte, sollte er nur bis zum Auszug und zur Übergabe der Wohnung Miete zahlen.

[4] Nach dem Auszug des Klägers zog nicht der angekündigte neue Hausmeister, sondern eine Familie in die ehemals vom Kläger gemietete Wohnung des Beklagten ein. Im vorliegenden Prozess begehrt der Kläger Ersatz der Umzugskosten, der Mehrkosten, die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung (850,00 € monatlich) und dadurch entstehen, dass er den Weg zur Arbeit nicht mehr wie bisher zu Fuß zurücklegen könne, sowie Ersatz der ihm entstandenen Prozesskosten des Räumungsrechtsstreits.

[5] Die auf Zahlung von 25.833,43 € nebst Zinsen und Freistellung von vorgerichtlichen Anwaltskosten gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

### **Entscheidungsgründe:**

[6] Die Revision hat Erfolg.

[7] I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

[8] Dem Kläger stehe der geltend gemachte Schadensersatzanspruch nicht zu. Zwar könne der Mieter von seinem Vermieter grundsätzlich nach § 280 Abs. 1 BGB Schadensersatz erlangen, wenn dieser schuldhaft eine Kündigung wegen eines in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarfs ausspreche. Weitere Voraussetzung eines solchen Schadensersatzanspruchs sei es jedoch, dass ein Kausalzusammenhang zwischen der behaupteten Pflichtverletzung (vorgetäuschter Eigenbedarf) und dem geltend gemachten Schaden bestehe. Hieran fehle es.

[9] Zwar führe der Abschluss eines Räumungsvergleichs nicht zwangsläufig zu einer Unterbrechung des Kausalzusammenhangs. Vielmehr komme es auf die Umstände des Einzelfalls an, insbesondere darauf, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben nur den Streit über die Schlüssigkeit und Beweisbarkeit des Eigenbedarfs oder auch den Streit darüber hätten beseitigen wollen, ob die vom Vermieter behauptete Bedarfssituation bestehe oder ob sie nur vorgetäuscht gewesen sei. Nur im letzteren Fall könne in dem Vergleich ein Verzicht des Mieters auf Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs gesehen werden.

[10] Aufgrund einer Würdigung nach den dargelegten Maßstäben habe der im Vorprozess abgeschlossene Vergleich der Parteien einen endgültigen Schlusstrich unter das Mietverhältnis ziehen sollen. Dafür spreche bereits die im Vergleich getroffene Vereinbarung, wonach sich der Kläger verpflichtet habe, die Wohnung bis zum 31. Dezember 2011 zu räumen. Denn eine Räumungsfrist von fast sechs Monaten sei in der damaligen Prozesssituation, in der die Berufung keine Aussicht auf Erfolg gehabt habe [gemeint dürfte sein: die Verteidigung des jetzigen Klägers gegen die damalige Berufung des jetzigen Beklagten], ein Nachgeben des (jetzigen) Beklagten gewesen. Zudem sei dem Kläger zugestanden worden, die Wohnung vorzeitig zu räumen. Auch der Umstand, dass die Parteien im Vorprozess gegenseitig Vorwürfe - angebliche Schikanen des Beklagten und angebliche Vertragsverletzungen des Klägers - erhoben hätten, spreche dafür, dass die einvernehmliche Regelung in erster Linie auf die Beendigung des Vertragsverhältnisses abgezielt habe. Überdies habe der Kläger die Bedarfslage des Beklagten und das Vorliegen des "Betriebsbedarfs" in seiner Berufungserwiderung im Räumungsrechtsstreit nicht mehr ausdrücklich bestritten; auch daraus sei zu schließen, dass die Parteien einen endgültigen Schlusstrich unter die mietvertraglichen Beziehungen hätten ziehen und auch den Streit über das Bestehen einer Bedarfslage beseitigen wollen.

[11] Aus diesem Grund sei auch die vom Kläger erklärte Anfechtung des Vergleichs unbegründet. Zudem habe der Beklagte durch die Vorlage einer eidesstattlichen Versicherung des Hausmeisters D. vom 22. April 2013 nachgewiesen, dass er noch im Zeitpunkt des Auszuges des Klägers keine Kenntnis davon gehabt habe, dass Herr D. entgegen dessen bisheriger eindeutig erklärter Absicht aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr in die bis dahin vom Kläger bewohnte Dachgeschosswohnung einziehen werde.

[12] II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Schadensersatzanspruch des Klägers wegen unberechtigter Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 280 Abs. 1 BGB nicht verneint werden. Das Berufungsgericht hat den Räumungsvergleich rechtsfehlerhaft dahin ausgelegt, dass der Kläger damit auch auf eventuelle Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Bedarfs verzichten sollte.

[13] 1. Allerdings kann die Auslegung einer Individualvereinbarung - wie hier des Räumungsvergleichs vom 14. Juni 2011 - durch den Tatrichter vom Revisionsgericht nur eingeschränkt daraufhin überprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind oder wesentlicher Auslegungstoff außer Acht gelassen worden ist oder die Auslegung auf mit der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr.; Senatsurteil vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, NZM 2015, 79 Rn. 37 mwN). Dies gilt auch für Prozessklärungen, soweit es deren materiell-rechtlichen Inhalt betrifft (BGH, Beschluss vom 7. September 2011 - XII ZR 114/10, juris Rn. 15 mwN). Ein derartiger Rechtsfehler fällt dem Berufungsgericht hier indes zur Last.

[14] a) Das Berufungsgericht ist allerdings zutreffend davon ausgegangen, dass der Vermieter im Falle der Vortäuschung von Eigenbedarf - wie auch sonst bei einer schuldhaften (materiell) unberechtigten Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 11. Januar 1984 - VIII ZR 255/82, BGHZ 89, 296, 301 ff. [zur Wohn- und Gewerberaummieta]; vom 14. Januar 1988 - IX ZR 265/86, NJW 1988, 1268 unter III 2 b [zum Pachtvertrag]; vom 28. November 2001 - XII ZR 197/99, NZM 2002, 291 unter 2 b [zur Gewerberaummieta]; vom 22. April 2010 - I ZR 31/08, VersR 2010, 1668 Rn. 17 mwN [zum Frachtvertrag]; vgl. auch BGH, Urteil vom 16. Januar 2009 - V ZR 133/08, BGHZ 179, 238 Rn. 16 [zum Grundstückskaufvertrag]), wie hier des Wohnraummietverhältnisses - dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet ist (vgl. Senatsurteile vom 8. April 2009 - VIII ZR 231/07, NJW 2009, 2059 Rn. 11 mwN; vom 13. Juni 2012 - VIII ZR 356/11, juris Rn. 10; Senatsbeschluss vom 7. September 2011 - VIII ZR 343/10, WuM 2011, 634 Rn. 3).

[15] Auch hat das Berufungsgericht - im Ansatzpunkt zutreffend - angenommen, dass die Frage, ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer (Eigen-) Bedarfssituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht, im Wege der Auslegung des Vergleichs und unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls danach zu beurteilen ist, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die (Eigen-) Bedarfslage des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht war. Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollten, fehlt es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang (vgl. OLG Frankfurt am Main [Rechtsentscheid], NJW-RR 1995, 145, 146; vgl. auch Senatsbeschluss vom 7. September 2011 - VIII ZR 343/10, aaO; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl., § 573 BGB Rn. 81).

[16] b) Bei der konkreten Würdigung des Räumungsvergleichs hat das Berufungsgericht indes unter Verstoß gegen § 286 ZPO wesentliche Umstände außer Betracht gelassen und sich nicht an den eingangs genannten Maßstab gehalten.

[17] aa) Streitgegenstand des Vorprozesses war das Räumungsbegehren des Beklagten im Anschluss an eine Kündigung, die darauf gestützt war, dass die Wohnung als Hausmeisterwohnung für einen Angestellten des Vermieters benötigt werde (sogenannter "Betriebsbedarf"; vgl. hierzu Senatsurteile vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06, NZM 2007, 639 Rn. 12 f. mwN; vom 15. Dezember 2012 - VIII ZR 210/10, NJW 2011, 993 Rn. 13).

[18] Der Wortlaut des Vergleichs bietet zunächst keine Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien über den Streitgegenstand und die ausdrücklich geregelten Punkte hinaus sämtliche in Betracht kommenden Ansprüche aus dem Mietverhältnis, also etwa auch einen Schadensersatzanspruch wegen vorgetäuschten Bedarfs, abschließend regeln wollten. Weder ist im Vergleich ein solcher Anspruch erwähnt noch findet sich dort eine allgemeine Abgeltungsklausel, wobei dahingestellt bleiben kann, ob von einer solchen Klausel der vorbezeichnete Schadensersatzanspruch erfasst würde (dies verneinend: LG Hamburg, WuM 1995, 168; Schmidt-Futterer/Blank, aaO; vgl. auch Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2014, § 573 Rn. 228).

[19] bb) Das Berufungsgericht hat dem Vergleich somit einen stillschweigenden Verzicht auf Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Bedarfs entnommen. Dabei hat es rechtsfehlerhaft nicht berücksichtigt, dass an das Vorliegen des Willens einer Partei, auf Ansprüche zu verzichten, strenge Anforderungen zu stellen sind und der Verzichtswille - auch unter Berücksichtigung sämtlicher Begleitumstände - unmissverständlich sein muss (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 21. November 2006 - VI ZR 76/06, NJW 2007, 368 Rn. 9; vom 26. Oktober 2009 - II ZR 222/08, NJW 2010, 64 Rn. 18; vom 18. September 2012 - II ZR 178/10, WM 2012, 2231 Rn. 22; vom 22. April 2015 - IV ZR 504/14, juris Rn. 15; jeweils mwN). Sofern - wie hier - ein stillschweigender Verzicht zu prüfen ist, bedarf es regelmäßig bedeutsamer Umstände, die auf einen solchen Verzichtswillen schließen lassen (vgl. Senatsurteile vom 11. Oktober 2000 - VIII ZR 276/99, juris Rn. 18; vom 20. September 2006 - VIII ZR 100/05, WM 2007, 177 Rn. 22; BGH, Beschluss vom 19. September 2006 - X ZR 49/05, juris Rn. 27; jeweils mwN). Derartige Umstände können bei einem Räumungsvergleich etwa darin liegen, dass sich der Vermieter zu einer substantiellen Gegenleistung verpflichtet. So kann im Einzelfall in der Zahlung einer namhaften Abstandszahlung oder einem Verzicht auf Schönheitsreparaturen der Wille der Parteien entnommen werden, dass damit auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs abgegolten sein sollen (vgl. OLG Frankfurt am Main, aaO; OLG Celle, OLGR 1995, 4 f.; Erman/Lützenkirchen, BGB, 14. Aufl., § 573 Rn. 57; Gramlich, Mietrecht, 12. Aufl., § 573 BGB unter 8; aA wohl Staudinger/Rolfs, aaO mwN). Dies mag insbesondere dann in Betracht kommen, wenn eine solche Einigung in einer Situation erheblicher Unsicherheit für beide Parteien erfolgt, also etwa in der ersten Instanz vor Durchführung einer sonst erforderlichen umfangreichen Beweisaufnahme.

[20] cc) Derartige Umstände, die den Schluss darauf zuließen, dass auch etwaige Ansprüche des (jetzigen) Klägers wegen vorgetäuschten Bedarfs mit dem Räumungsvergleich abgegolten sein sollten, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Im Gegenteil enthält der auf dem Vorschlag des Berufungsgericht basierende Räumungsvergleich ein allenfalls formales Nachgeben des Beklagten (damaligen Klägers).

[21] Dass die Zubilligung einer rund sechsmonatigen Räumungsfrist in dem Vergleich ein ins Gewicht fallendes Entgegenkommen des damaligen Klägers darstellte, kann schon deshalb nicht angenommen werden, weil dieser anderenfalls auf eine streitige Entscheidung des Berufungsgerichts angewiesen gewesen wäre, die nicht notwendig sogleich am Verhandlungstag als Stuhllurteil hätte ergehen müssen, und weil mit einer Entscheidung ohne Zubilligung einer gewissen Räumungsfrist nach den Umständen nicht zu rechnen war. Denn der Mieter, der

aufgrund einer Eigenbedarfskündigung oder - wie hier - einer Kündigung wegen "Betriebsbedarfs" erstmals in der Berufungsinstanz zur Räumung verurteilt wird, kann regelmäßig - sogar von Amts wegen - mit der Zubilligung einer gewissen Räumungsfrist rechnen und hat zudem die Möglichkeit, nach § 721 Abs. 3 ZPO eine Verlängerung der Räumungsfrist oder aus Härtegründen Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO zu beantragen. Nach dem Wortlaut des Vergleichs sind diese Schutzvorschriften indes - ebenso wie eine Räumungsfristbewilligung nach § 794a ZPO - gleichfalls ausgeschlossen worden. Dass der jetzige Kläger nach dem Vergleich nur bis zu seinem Auszug Miete zu zahlen hatte, stellt kein oder jedenfalls kein nennenswertes Entgegenkommen des Beklagten dar, denn gemäß § 546a BGB hat der Mieter nach der Beendigung des Mietvertrags nur bis zur Rückgabe der Mietsache Miete zu zahlen und setzt ein weitergehender Schadensersatzspruch wegen unterbliebener Rückgabe voraus, dass sie vom Mieter zu vertreten ist und die Billigkeit eine Schadloshaltung des Vermieters erfordert (§ 571 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB).

[22] Die übrigen Bestimmungen des Räumungsvergleichs waren für den jetzigen Kläger nur nachteilig, weil er die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hatte und überdies durch den Vergleich zusätzliche Anwaltsgebühren entstanden, die er nach dem Vergleich ebenfalls zu tragen hatte.

[23] dd) Schließlich hat das Berufungsgericht dem Umstand, dass es die Rechtsposition des jetzigen Klägers in der Berufungsinstanz im Vorprozess selbst als aussichtslos angesehen und dies den Parteien auch mitgeteilt hat, keine ausreichende Beachtung geschenkt. Denn in einer Prozesssituation, in der das Gericht den Mieter auf die Aussichtslosigkeit seiner Rechtsverteidigung hinweist, nachdem vernommene Zeugen den vom Vermieter behaupteten Bedarf bestätigt haben, liegt es eher fern, dass die Parteien mit einem sodann abgeschlossenen Räumungsvergleich nicht nur die zu erwartende Entscheidung des Gerichts über den streitgegenständlichen Räumungsanspruch vorwegnehmen, sondern darüber hinaus etwaige Ansprüche der Mieters wegen vorgetäuschten Bedarfs abgelten wollen.

[24] ee) Auch die weitere Erwägung des Berufungsgerichts, beide Parteien hätten sich im Laufe des Prozesses wechselseitig diverse Vertragsverletzungen vorgeworfen, lässt keinen Rückschluss darauf zu, dass mit dem Vergleich auch Ansprüche wegen vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollten. Denn das Berufungsgericht hat keine Feststellungen dazu getroffen, ob die behaupteten wechselseitigen Vorwürfe zutrafen; es ist auch nicht ersichtlich, dass beide Vertragsparteien das Mietverhältnis inzwischen als zerrüttet ansahen und es deshalb - unabhängig von der vom damaligen Kläger geltend gemachten Bedarfssituation - beenden wollten.

[25] 2. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Würdigung der vom Beklagten vorgelegten eidesstattlichen Versicherung des Hausmeisters D. vom 22. April 2013 stellen keine die Entscheidung selbständig tragende Hilfsbegründung dar. Dies ergibt sich schon daraus, dass es sich bei einer eidesstattlichen Versicherung nicht um ein im Erkenntnisverfahren zulässiges Beweismittel handelt, so dass das Berufungsgericht, wenn es auf die Würdigung der Angaben des Hausmeisters entscheidend angekommen wäre, sich nicht mit einer Würdigung der eidesstattlichen Versicherung hätte begnügen dürfen, sondern den (von beiden Parteien benannten) Zeugen hätte vernehmen müssen.

[26] III. Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei macht der Senat von der Möglichkeit der Verweisung an einen anderen Spruchkörper des Berufungsgerichts Gebrauch (§ 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO).

[27] Für das weitere Verfahren weist der Senat auf folgendes hin:

[28] 1. Das Berufungsgericht wird zunächst im Rahmen der Beweisaufnahme zu klären haben, ob der vom Beklagten mit der Kündigung geltend gemachte Bedarf nur vorgetäuscht war. Bejahendenfalls stünde dem Kläger dem Grunde nach der von ihm geltend gemachte, durch den Räumungsvergleich der Parteien vom 14. Juni 2011 nicht ausgeschlossene Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB wegen vorgetäuschten Bedarfs zu.

[29] 2. Sollte das Berufungsgericht hingegen nicht zu der Feststellung eines vom Beklagten nur vorgetäuschten Bedarfs gelangen, wird es zu bedenken haben, dass vieles dafür spricht, dass die Frage, ob der vom Beklagten als Grund für die Kündigung angegebene "Betriebsbedarf" den Anforderungen des Senats an eine Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB genügt (vgl. hierzu Senatsurteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06, aaO), durch den Räumungsvergleich der Parteien dem Streit entzogen sein dürfte.