

Amtsgericht Brandenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 241 II, 280, 573, 826 BGB; §§ 2 Ia, 6 I WoVermRG

- 1. Ein ehemaliger Mieter kann bei einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung des Vermieters zwar die angefallenen Makler-Kosten für eine neu angemietete Mietswohnung als Schadenersatz von dem bisherigen Vermieter verlangen, jedoch gehören zu den von dem Vermieter zu ersetzenden Kosten nicht diejenigen Kosten, die aufgrund des käuflichen Erwerbs eines Hausgrundstücks durch den ehemaligen Mieter entstanden sind (§ 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 573, § 826 BGB in Verbindung mit § 286 ZPO unter Beachtung von § 2 Abs. 1a und § 6 Abs. 1 WoVermittG).**
- 2. Ein Schadensersatzanspruch eines Mieters aufgrund einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters kommt grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn entweder der Eigenbedarf von Anfang an nicht bestanden hat, sondern nur vorgespiegelt wurde, oder die Geltendmachung des Eigenbedarfs auf einer fehlerhaften Rechtsanwendung beruht bzw. die Gründe für den Eigenbedarf innerhalb der Kündigungsfrist weggefallen sind (§ 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 573, § 826 BGB in Verbindung mit § 286 ZPO).**
- 3. Verpflichtet sich der Vermieter in einem Räumungsvergleich zu einer namhaften Abstandszahlung (hier: 2.000,00 Euro) kann dies auf einen stillschweigenden Verzicht des Mieters hinsichtlich etwaiger Ansprüche gegen den Vermieter wegen eines vorgetäuschten (Eigen-)Bedarfs deuten, welcher wiederum den Zurechnungszusammenhang zwischen der etwaigen Vortäuschung einer (Eigen-)Bedarfssituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht.**

AG Brandenburg, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 131/18

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Beschluss

Der Streitwert des Rechtsstreits wird auf 856,80 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

1

Die rechtsschutzversicherte Klägerin war aufgrund eines Wohnungsmietvertrages vom 12.03.2003 – Anlage K 1 (Blatt 4 bis 7 der Akte) – unstreitig Mieterin einer in einem „Ärztehaus“ befindlichen 2-Raum-Wohnung des Hausgrundstücks der Beklagten, gelegen K...straße 29 in 14... L... mit einer Wohnfläche von ca. 57 m². Die vereinbarte Grundmiete für diese Wohnung betrug 291,84 Euro/Monat zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung.

2

Mit Schreiben vom 21.05.2015 – Anlage K 2 (Blatt 8 bis 9 der Akte) – kündigte der nunmehrige Prozessbevollmächtigte der Beklagten im Namen der Beklagten das mit der Klägerin bestehende Mietvertragsverhältnis ordentlich zum 28.02.2016 wegen berechtigter Interessen nach § 573 BGB, da diese Wohnung – auch gemäß der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag – als Hausmeisterwohnung vorgehalten worden sei und insoweit das Mietverhältnis mit einer Hausmeistertätigkeit gekoppelt sei. Zudem wurde in diesem Schreiben angeführt, dass die Vermieter (d.h. die jetzigen Beklagten) nunmehr der von ihnen für den Hausmeister geschaffenen Wohnung bedürften, um zukünftig seine Bedürfnisse zu erfüllen, wie aber auch sachgerecht die Hausmeistertätigkeit auszuüben, zumal die nunmehrige Klägerin die Ausübung einer Hausmeistertätigkeit abgelehnt habe.

3

Schon mit Schreiben vom 05.05.2017 – Anlage K 3 (Blatt 11 der Akte) – stellte der Immobilien-Makler G... dann aufgrund einer bereits zuvor erfolgten Vermittlung des Erwerbs eines Grundstücks mit Wohnhaus in B... / OT L... der Klägerin eine Maklerprovision in Höhe von 8.211,00 Euro in Rechnung. Diese Maklerprovision überwies die Klägerin an den Immobilienmakler G... dann am 16.05.2017 – Anlage K 4 (Blatt 12 der Akte) –.

4

Mit Vergleich vor dem Amtsgericht Brandenburg an der Havel vom 06.06.2017 (Aktenzeichen: 34 C 92/16) verpflichtete sich die jetzige Klägerin (und damalige Beklagte) dann, die streitbefangene Wohnung gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von 2.000,00 Euro bis zum 31.12.2017 zu räumen und geräumt an nunmehrigen Beklagten (und damaligen Kläger) herauszugeben.

5

Die jetzige Klägerin übergab die Wohnung dann unstreitig am 20.07.2017 an die nunmehrigen Beklagten.

6

Ebenso unstreitig ist nach dem Auszug der Klägerin aus dieser Wohnung jedoch nicht der Hausmeister, sondern vielmehr eine andere Mieterin in diese Wohnung eingezogen.

7

Die Klägerin behauptet, dass sie davon ausgehen würde, dass aufgrund des nicht realisierten Eigenbedarfs und einer nicht erfolgten plausiblen Darlegung zum Wegfall des Eigenbedarfs sie davon ausgehen würde, dass der Eigenbedarf von den nunmehrigen Beklagten nur vorgetäuscht worden sei, so dass ihr gegenüber den Beklagten auch Schadensersatzansprüche zustehen würden.

8

Da ihr aufgrund der Vermittlung des Erwerbs eines Grundstücks mit Wohnhaus in B... / OT ... eine Maklerprovision in Höhe von 8.211,00 Euro entstanden sei, würde sie nunmehr einen Teilbetrag in Höhe von 856,80 Euro hiervon gegenüber den Beklagten als Gesamtschuldern geltend machen.

9

Dieser Betrag würde nämlich für die Vermittlung einer der streitgegenständlichen Wohnung vergleichbaren Mietwohnung mit einer Fläche von 60 m² entstehen. Der Immobilienmakler G... habe ihr auch mit Schreiben vom 23.03.2008 – Anlage K 5 (Blatt 13 der Akte) – auch mitgeteilt, dass sie bei einer konkreten Maklerbeauftragung eine Vermittlungsprovision in Höhe von 2 Kaltmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer bei Mietvertragsabschluss hätte zahlen müssen. Dies würde aber bei einer Kaltmiete von 360,00 Euro/Monat einem Betrag von 856,80 Euro entsprechen.

10

Wäre sie somit in eine Mietswohnung gezogen und nicht in das von ihr erworbene Hausgrundstück, wären ihr diese Maklergebühren bei vorgetäuschem Eigenbedarfs auch zu ersetzen. Es könne dem Beklagten vorliegend nämlich ihrer Ansicht nach nicht zum Vorteil gereichen, dass sie stattdessen Wohneigentum erworben habe. Deswegen sei der Betrag in Höhe von 856,80 Euro auch durch die Beklagten an sie zu zahlen.

11

Mit Schreiben vom 06.12.2017 habe sie die Beklagten dann auch aufgefordert, die Maklerkosten bis spätestens 22.12.2017 an sie zu zahlen. Dessen ungeachtet sei jedoch eine Zahlung nicht erfolgt, so dass nunmehr Klage geboten sei.

12

Die Klägerin beantragt,

13

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie – die Klägerin – 856,80 Euro und 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 23.12.2017 zu zahlen.

14

Die Beklagten zu 1.) bis 3.) beantragen,

15

die Klage abzuweisen.

16

Die Beklagten zu 1.) bis 3.) tragen vor, dass die nunmehrige Klägerseite bereits mit Schriftsatz vom 10.10.2016 ihnen gegenüber in dem Zivilverfahren vor dem Amtsgericht Brandenburg an der Havel zu dem Az.: 34 C .../16 eine einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrages als denkbar angesehen habe, jedoch nur gegen Zahlung einer Abstandssumme. In der Folge habe die jetzige Klägerseite dann telefonisch eine Abstandssumme in Höhe von 10.000,00 Euro mitgeteilt, den sich die jetzige Klägerin vorstellen würde. Die Zahlung dieser Abstandssumme hätten sie – die nunmehrigen Beklagten – jedoch abgelehnt.

17

Die Kündigung des Mietverhältnisses sei seinerzeit durch sie – die nunmehrigen Beklagten – auf den Umstand gestützt worden, dass die streitbefangene Wohnung als Wohnung für einen Hausmeister benötigt wurde. Maßgeblich hierfür sei eine Individualvereinbarung der Mietvertragsparteien in dem Mietvertrag vom 12.03.2003 gewesen, wonach die streitbefangene Wohnung mit einer Hausmeistertätigkeit gekoppelt gewesen sei und soweit der Mieter die Hausmeister Tätigkeit nicht

übernimmt und deswegen ein externer Hausmeister beauftragt werden müsse, sie als Vermieter das bestehende Mietverhältnis außerordentlich kündigen könnten, sofern die Wohnung für den anzustellenden Hausmeister benötigt werde.

18

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht Brandenburg an der Havel im Termin vom 06.06.2017 zu dem Az.: 34 C .../16 hätten sich die Prozessparteien dann nach Erörterung der Sach- und Rechtslage auf den Abschluss eines Räumungsvergleiches geeinigt, nachdem sich die jetzige Klägerin bereit erklärt habe, die Wohnung bis zum 31.12.2017 zu räumen und herauszugeben, wobei sie – die nunmehrigen Beklagten – sich im Gegenzug verpflichtet hätten, an die jetzige Klägerin eine nicht unerhebliche Abstandszahlung in Höhe von 2.000,00 Euro für die Aufgabe des Mietverhältnisses an die jetzige Klägerin zu leisten und zudem der jetzigen Klägerin auch nachgelassen wurde, die streitbefangene Wohnung auch zu einem früheren Zeitpunkt, als den 31.12.2017 mit entsprechender Ankündigungsfrist von 14 Tagen zu beräumen.

19

Der von der Klägerin nunmehr geltend gemachte Schadensersatzanspruch würde ihrer Meinung nach bereits an der notwendigen Kausalität zwischen der vermeintlichen Pflichtverletzung – hier einem angeblich vorgetäuschten Bedarf – und dem von der Klägerin geltend gemachten Schaden ermangeln, da bereits der zwischen den Parteien abgeschlossene Vergleich vom 06.06.2017 zur Unterbrechung eines möglicherweise gegebenen Kausalzusammenhangs geführt habe. Im Rahmen der Würdigung des Räumungsvergleichs würde sich nämlich ergeben, dass die Prozessparteien durch gegenseitiges nachgeben auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die Bedarfslage der Vermieterseite bestanden hat oder nur vorgetäuscht war, so dass mit diesem Vergleich auch etwaige Ansprüche der Klägerin wegen eines vermeintlich vorgetäuschten Bedarfs abgegolten wären.

20

Unabhängig davon habe im Übrigen sehr wohl ein begründeter Betriebsbedarf im Hinblick auf die hier streitgegenständliche Wohnung bestanden. Der bei ihnen als Hausmeister beschäftigte Zeuge R... R... habe nämlich zum Zeitpunkt des Ausspruches der Kündigung (21.05.2015) diese Wohnung als Hausmeisterwohnung beziehen wollen.

21

Infolge des nicht unerheblichen Zeitablaufs aufgrund des Kündigungswiderspruches der jetzigen Klägerin und der Verfahrensdauer einschließlich der im Rahmen des gerichtlichen Vergleichs gewährten Räumungsfrist bis zum 31.12.2017 habe jedoch ihr Hausmeister – der Zeuge R... R... – dann indes Abstand von der Begründung eines entsprechenden Mietvertragsverhältnisses genommen, so dass dann tatsächlich nach dem Auszug der Klägerin aus der streitbefangenen Wohnung ein Mietverhältnis mit dem Hausmeister R... R... nicht mehr begründet werden konnte. Entsprechendes sei jedoch weder bei Kündigungsausspruch noch bei Abschluss des gerichtlichen Vergleichs von ihnen – den nunmehrigen Beklagten – vorhersehbar gewesen.

22

Wir nehmen sei der von der Klägerseite geltend gemachte Schadensersatzanspruch auch deshalb dem Grunde nach schon nicht gegeben, weil die Klägerin selbst zum Zeitpunkt der Vermieterkündigung an dem in Rede stehenden Mietverhältnis auf Dauer nicht festhalten wollte und gegenüber ihnen – den nunmehrigen Beklagten – zu Händen ihres seinerzeitigen außergerichtlichen Verfahrensbevollmächtigten mittels schriftlicher Erklärung vom 15.08.2015 geäußert habe, dass sie sich auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie in der Nähe ihres Arbeitgebers befindende, da sie nicht in der Gemeinde Kloster Lenin bleiben möchte. Auch habe sie in dieser

schriftlichen Erklärung vom 15.08.2015 dargelegt, dass, sofern sie diese geeignete Immobilie gefunden habe, sie die Wohnung umgehend verlassen werde, jedoch nicht vorher und auch nicht unter Fristsetzung. Zudem habe die jetzige Klägerin in dieser schriftlichen Erklärung vom 15.08.2015 ausgeführt, dass wenn ein Mieter im Nachhinein feststellen würde, dass der Vermieter den Eigenbedarf nur vorgetäuscht habe, dem Mieter Schadensersatzansprüche zustehen würden. Der Mieter könne dann vom früheren Vermieter verlangen, Teile seiner Umzugs-, Makler- und Renovierungskosten sowie höhere Mietausgaben für die neue Unterkunft zu tragen.

23

Diese vorprozessuale schriftliche Erklärung vom 15.08.2015 der jetzigen Klägerin würde somit ebenso für die eingangs vorgetragene Auslegung des gerichtlichen Abgeltungsvergleiches sprechen.

24

Die jetzige Klägerin sei daher unabhängig von der hier streitgegenständlichen Kündigung aus eigenen Motiven – insbesondere eines kürzeren Arbeitsweges – an einem Immobilienerwerb zur Deckung ihres Wohnbedarfs interessiert gewesen und habe allein deswegen einen Makler beauftragt, eine Immobilie für sie zu finden. Die mit der Beauftragung des Maklers verbundenen Kosten, die ausschließlich auf den Erwerb einer Immobilie bezogen seien, würden mithin in keinem Kausalzusammenhang mit der hier streitbefangenen Kündigung stehen. Die Klägerin habe nämlich keine vergleichbare Wohnung gesucht und für eine Wohnungssuche auch keine Maklerkosten verauslagt. Insofern seien der Klägerin auch keine Maklerkosten in Höhe von 856,80 Euro für die Vermittlung einer vergleichbaren Mietwohnung entstanden. Ansprüche auf einen fiktiven Kostenersatz habe die Klägerin jedoch nicht.

25

Zwar würden sie nicht bestreiten, dass die Klägerin an die Firma G...-Immobilien einen Betrag von 8.211,00 Euro für die Vermittlung des Kaufes eines Grundstückes mit Wohnhaus in B... / OT ... geleistet habe, jedoch würden diese Kosten indes allein aus dem Wunsch der Klägerin resultieren, ein Wohnhaus zu erwerben. Ein Kausalzusammenhang mit der hier streitgegenständlichen Kündigung würde dementsprechend nicht bestehen, da für die Vermittlung einer Wohnung die Klägerin tatsächlich keinerlei Makler-Kosten aufgewandt habe und der Klägerin somit ein Schaden im behaupteten Umfang auch tatsächlich nicht entstanden sei.

26

Das Gericht hat nach Maßgabe des Beweisbeschlusses vom 28.05.2019 Beweis erhoben. Hinsichtlich der Vernehmung des Zeugen R... R... wird auf den Inhalt des Sitzungsprotokolls vom 28.05.2019 verwiesen.

27

Wegen der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird im Übrigen auf die unter Angabe der Blattzahl der Akte angeführten Schriftstücke ergänzend verwiesen. Zudem wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird darüber hinaus auch auf die Sitzungsniederschriften verwiesen.

Entscheidungsgründe:

28

Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ergibt sich aus § 23 Nr. 2a) GVG in Verbindung mit § 29a ZPO.

29

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Der Klägerin steht gegenüber den Beklagten ein Anspruch auf Schadenersatz in Höhe von 856,80 Euro nicht zu (§ 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 573, § 826 BGB in Verbindung mit § 286 ZPO unter Beachtung von § 2 Abs. 1a und § 6 Abs. 1 WoVermittG).

30

Ein Mieter kann bei einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung zwar auch die tatsächlich angefallenen Makler-Kosten für die neu angemietete Wohnung als Schadenersatz von dem bisherigen Vermieter begehren (BGH, Urteil vom 16.12.2009, Az.: VIII ZR 313/08, u.a. in: NJW 2010, Seiten 1068 ff.; LG Düsseldorf, Urteil vom 10.01.1995, Az.: 24 S 214/94), jedoch gehören zu den von dem Vermieter zu ersetzenden Kosten nur diejenigen Kosten, die auch tatsächlich (und nicht fiktiv bzw. evtl.) entstanden sind, selbst wenn die Höhe tatsächlich entstandener Aufwendungen durch das Gericht geschätzt werden können (LG Berlin, Urteil vom 05.09.1995, Az.: 64 S 189/95).

31

Der Klägerin sind hier aber unstreitig keine Kosten für die Vermittlung eines Wohnraum-Mietvertrages entstanden, sondern nur die Kosten für die Vermittlung eines Kaufvertrages über den Erwerb eines Grundstücks mit Wohnhaus. Zwar ist hier unstreitig, dass die Klägerin einen Betrag von 8.211,00 Euro für die Vermittlung des Kaufes eines Grundstückes mit Wohnhaus in B... / OT ... geleistet hat, jedoch resultieren diese Kosten allein aus dem Erwerb eines Wohnhauses mit Grundstück.

32

Grundsätzlich muss aber zunächst ein Mieter darlegen und ggf. beweisen, dass die Voraussetzungen für den von ihm geltend gemachten Schadensersatzanspruch auch tatsächlich erfüllt sind (BGH, Urteil vom 18.05.2005, Az.: VIII ZR 368/03, u.a. in: NJW 2005, Seiten 2395 ff.; LG Hamburg, ZMR 2007, Seite 787; LG Bochum, NJWE-MietR 1997, Seite 50; LG Berlin, Grundeigentum 1996, Seite 1487; AG Rheine, WuM 1995, Seite 168; Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage 2017, § 573 BGB, Rn. 87; Rolfs, in: Staudinger, BGB-Kommentar, Neubearbeitung 2018, § 573 BGB, Rn. 239; Häublein, in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2016, § 573 BGB, Rn. 112).

33

Ein vermeintlich Geschädigter – mithin hier die Klägerin – trägt nämlich grundsätzlich sowohl für die Art als auch für den Umfang des ihm nach seinem Vorbringen entstandenen Schadens die Beweislast, da nach ständiger herrschender Rechtsprechung der Nachweis des Haftungsgrundes – d.h. des Zusammenhangs zwischen dem schädigenden Verhalten und der Rechtsgutverletzung (sogenannte haftungsbegründende Kausalität) – den strengen Anforderungen des § 286 ZPO unterliegt (BVerfG, Beschluss vom 18.01.2001, Az.: 1 BvR 1273/96, u.a. in: NJW 2001, Seiten 1639 f.; BVerfG, Beschluss vom 25.07.1979, Az.: 2 BvR 878/74, u.a. in: NJW 1979, Seiten 1925 f.; BVerfG, Beschluss vom 08.11.1978, Az.: 1 BvR 158/78, u.a. in: NJW 1979, Seiten 413 f.; BGH, Urteil vom 08.07.2008, Az.: VI ZR 274/07, u.a. in: NJW 2008, Seiten 2845 f. BGH, Urteil vom 28.01.2003, Az.: VI ZR 139/02, u.a. in: NJW 2003, Seiten 1116 ff.; BGH, NJW 1995, Seiten 49 ff.; BGH, NJW 1983, Seiten 998 f.; BGH, MDR 1993, Seite 175; BGH, NJW 1991, Seiten 1052 ff.; BGH, Urteil vom 24.06.1987, Az.: I ZR 127/85, u.a. in: NJW 1988, Seiten 640 ff.; BGH, Urteil vom 24.02.1987, Az.: VI ZR 111/86, u.a. in: NJW-RR 1987, Seiten 1019 ff.; BGH, Urteil vom 21.10.1986, Az.: VI ZR 15/85, u.a. in: NJW-RR 1987, Seiten 339 f.; BGH, Urteil vom 16.06.1983, Az.: VII ZR 370/82, u.a. in: NJW 1983, Seiten 2499 ff. BGH, VersR 1968, Seiten 850 f.; BGH, NJW 1952, Seite 301; OLG Saarbrücken, Urteil vom 04.12.2014, Az.: 4 U 36/14, u.a. in: NJW-RR 2015, Seiten 593 ff.; OLG Köln, Beschluss vom 23.10.2014, Az.: 19 U 79/14, u.a. in: „juris“; OLG Saarbrücken, Urteil vom 18.10.2011, Az.: 4 U 462/10, u.a. in: NJW-RR 2012, Seiten 356 ff.; OLG

Saarbrücken, Urteil vom 03.02.2009, Az.: 4 U 402/08, u.a. in: OLG-Report 2009, Seiten 394 f.; OLG Brandenburg, Urteil vom 25.09.2008, Az.: 12 U 17/08, NJW-Spezial 2008, Seite 682 = BeckRS 2008, Nr.: 20922 = „juris“; OLG Saarbrücken, Urteil vom 16.05.2007, Az.: 5 U 575/06, u.a. in: ZfSch 2008, Seiten 283 f.; OLG Frankfurt/Main, ZfSch 2008, Seiten 264 ff.; KG Berlin, Urteil vom 04.09.2006, Az.: 12 U 204/04, u.a. in: NZV 2007, Seiten 146 f.; KG Berlin, Urteil vom 19.09.2005, Az.: 12 U 288/01, u.a. in: NZV 2006, Seiten 145 f.; KG Berlin, Urteil vom 12.05.2005, Az.: 12 U 187/04, u.a. in: NZV 2005, Seiten 469 f.; KG Berlin, Urteil vom 09.05.2005, Az.: 12 U 14/04, u.a. in: NZV 2005, Seiten 470 ff.; OLG Brandenburg, OLG-NL 2005, Seiten 30 ff. = OLG-Report 2005, Seiten 64 ff.; OLG Brandenburg, VRS Band 107, Seiten 85 ff.; OLG München, Urteil vom 08.02.2002, Az.: 10 U 3448/99, u.a. in: NZV 2003, Seiten 474 ff.; OLG Köln, VersR 2002, Seiten 252 f.; OLG Hamm, VersR 2001, Seiten 1127 ff.; KG Berlin, NJW 2000, Seiten 877 f.; OLG Köln, NJW-RR 1995, Seite 546; OLG Hamm, NZV 1994, Seiten 483 f.; OLG Köln, VersR 1989, Seiten 152 f.; LG Dortmund, Urteil vom 22.01.2009, Az.: 2 O 255/06; LG Berlin, Schaden-Praxis 2005, Seiten 194 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 04.06.2015, Az.: 34 C 60/14, u.a. in: „juris“ = BeckRS 2015, Nr.: 10376; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 30.10.2014, Az.: 31 C 106/13, u.a. in: NZS 2014, Seiten 944 ff. = PflR 2014, Seiten 814 ff. = Sozialrecht aktuell 2015, Seiten 30 ff. = BtPrax 2015, Seite 36 = RdLH 2015, Seiten 45 ff. = FamRZ 2015, Seite 1148; AG Hagen, NZV 2013, Seite 397; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 18.07.2014, Az.: 31 C 147/12, u.a. in: FD-StrVR 2014, Nr.: 360544 = ADAJUR Dok.Nr. 106175 = BeckRS 2014, Nr.: 14487 = „juris“ AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 27.08.2010, Az.: 34 C 28/08, u.a. in: NZV 2011, Seite 91 = FD-StrVR 2010, Nr.: 308852 = ADAJUR Dok. Nr. 89643 = „juris“ = BeckRS 2010, Nr.: 20776; AG Berlin-Mitte, Schaden-Praxis 2005, Seite 122).

34

Die insofern mit der Beauftragung des Maklers verbundenen Kosten stehen hier aber insofern in keinem Kausalzusammenhang mit der streitbefangenen Kündigung. Die Klägerin hat insofern nämlich keine vergleichbare Mietwohnung gesucht und für eine derartige Suche auch keine Maklerkosten verauslagt. Der Klägerin sind insofern auch – unstreitig – keine Maklerkosten in Höhe von 856,80 Euro für die Vermittlung einer vergleichbaren Mietwohnung entstanden.

35

Ansprüche auf einen fiktiven Kostenersatz hat die Klägerin jedoch nicht. Ein Kausalzusammenhang mit der hier streitgegenständlichen Kündigung besteht dementsprechend schon dem Grunde nach nicht, da für die Vermittlung einer Mietwohnung die Klägerin tatsächlich keinerlei Makler-Kosten aufgewandt hat und der Klägerin somit ein Schaden im behaupteten Umfang auch tatsächlich hier nicht entstanden ist.

36

Darüber hinaus ist auch fraglich, ob ein Wohnungs-Makler/-Vermittler von der nunmehrigen Klägerin als Wohnungssuchende für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum überhaupt noch seit der Änderung des WoVermittG im Jahre 2015 ein Entgelt hätte fordern können oder ob dies unter Beachtung des neuen § 2 Abs. 1a WoVermittG seit dem 2015 so gut wie nicht mehr der Fall gewesen wäre, so dass dann auch davon ausgegangen werden müsste, dass hierfür in der Regel tatsächlich keine Maklergebühren mehr zu Lasten des Mieters anfallen und somit auch ein Schaden bei der Klägerin hier nicht entstanden wäre.

37

Dies alles konnte vorliegend aber sogar dahingestellt bleiben, da die nunmehrigen Beklagten ein berechtigtes Interesse gemäß § 572 BGB hier gerade nicht gegenüber der Klägerin vorgetäuscht hatten.

38

Eine Kündigung wegen „Betriebsbedarfs“ gemäß § 572 BGB setzt zwar voraus, dass betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen. Die Wohnung muss deshalb für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung sein (BGH, Urteil vom 23.05.2007, Az.: VIII ZR 122/06, u.a. in: NJW-RR 2007, Seiten 1460 f.). Dies ist aber bei einem Angestellten, dem die Aufgaben eines „Concierge“ oder eines „Hausmeisters“ übertragen werden bzw. dessen ständige Anwesenheit aus sonstigen Gründen vorausgesetzt ist, in der Regel der Fall, wenn dieser Angestellte nicht mehrere Gebäude der Vermieterseite betreuen soll und dieser Angestellte nicht ohnehin bereits in der Nähe eines dieser Objekte wohnt (BGH, Urteil vom 29.03.2017, Az.: VIII ZR 44/16, u.a. in: NJW 2017, Seiten 2819 ff.).

39

Hier handelte es sich aber nur um ein Objekt („Ärztelhaus“). Auch wohnte der von den Beklagten angestellte Hausmeister unstreitig nicht in der Nähe dieses Objekts.

40

Ein Schadensersatzanspruch eines Mieters aufgrund einer Eigenbedarfskündigung seiner Vermieter kommt grundsätzlich dann also nur in Betracht, wenn entweder der Eigenbedarf von Anfang an nicht bestanden hat, sondern nur vorgespiegelt wurde, oder die Geltendmachung des Eigenbedarfs auf einer fehlerhaften Rechtsanwendung beruht oder schließlich die Gründe für den Eigenbedarf innerhalb der Kündigungsfrist (vorlegend also bis zum 28.02.2016) weggefallen sind, weil z.B. während der Kündigungsfrist dem Vermieter eine vergleichbare, im selben Haus befindliche Wohnung zur freien Verfügung stand. Bei Vorliegen dieser Gründe können sich für einen ehemaligen Mieter dann auch ggf. Schadensersatzansprüche – z.B. hinsichtlich der ihm tatsächlich entstandenen Maklerkosten aus Anlass des Umzugs – gegenüber seinem damaligen Vermieter ergeben (BGH, Urteil vom 29.03.2017, Az.: VIII ZR 44/16, u.a. in: NJW 2017, Seiten 2819 ff.; BGH, Urteil vom 14.12.2016, Az.: VIII ZR 232/15, u.a. in: NJW 2017, Seiten 547 ff.; BGH, Urteil vom 10.06.2015, Az.: VIII ZR 99/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 2324 ff.; BGH, Urteil vom 16.12.2009, Az.: VIII ZR 313/08, u.a. in: NJW 2010, Seiten 1068 ff.; BGH, Urteil vom 08.04.2009, Az.: VIII ZR 231/07, u.a. in: NJW 2009, Seiten 2059 f.; BGH, Urteil vom 18.05.2005, Az.: VIII ZR 368/03, u.a. in: NJW 2005, Seiten 2395 ff.; BGH, Urteil vom 08.07.1998, Az.: XII ZR 64/96, u.a. in: NZM 1998, Seiten 718 ff.; BGH, Urteil vom 11.01.1984, Az.: VIII ZR 255/82, u.a. in: NJW 1984, Seiten 1028 ff.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 11.04.2013, Az.: I-10 U 68/12, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 956 ff.; LG Bochum, Beschluss vom 16.09.1996, Az.: 9 S 148/96, u.a. in: NJWE-MietR 1997, Seiten 50 ff.; LG Ellwangen, Urteil vom 06.12.1995, Az.: 1 S 270/95, u.a. in: NJWE-MietR 1996, Seiten 124 f.).

41

Als Schaden könnte ein Mieter – wie hier die Klägerin – somit auch (bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen) ggf. die tatsächlich entstandenen Maklerkosten aufgrund der Vermittlung einer neuen Mietwohnung von dem Vermieter - hier den Beklagten - ersetzt verlangen.

42

Nur wenn die Vermieter den zur Grundlage der Kündigung gemachten „Eigenbedarf“ nach dem Auszug der Mieterin tatsächlich nicht realisierten, trifft sie somit überhaupt eine sekundäre Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs, da lediglich dann, wenn die Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug der Mieterin tatsächlich nicht mehr umsetzten, der Verdacht nahe liegen kann, dass der geltend gemachte Bedarf nur vorgeschoben gewesen war. Nur unter diesen Umständen ist es den Vermietern dann

auch zuzumuten, substantiiert und plausibel („stimmig“) darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf dann ggf. nachträglich entfallen sein soll (BVerfG, Beschluss vom 30.05.1997, Az.: 1 BvR 1797/95, u.a. in: NJW 1997, Seite 2377; BGH, Urteil vom 29.03.2017, Az.: VIII ZR 44/16, u.a. in: NJW 2017, Seiten 2819 ff.; BGH, Beschluss vom 11.10.2016, Az.: VIII ZR 300/15, u.a. in: MDR 2017, Seite 21; BGH, Urteil vom 18.05.2005, Az.: VIII ZR 368/03, u.a. in: NJW 2005, Seiten 2395 ff.).

43

Fällt der zunächst tatsächlich bestehende Kündigungsgrund jedoch tatsächlich erst nach Ablauf der Kündigungsfrist (hier der 28. Februar 2016) weg, müssen die Vermieter die Mieterin aber nicht mehr darauf hinweisen. Diese Hinweispflicht besteht nämlich nicht mehr nach Ablauf der Kündigungsfrist (BVerfG, Beschluss vom 18.04.2006, Az.: 1 BvR 31/06, u.a. in: NJW 2006, Seite 2033; BGH, Urteil vom 29.03.2017, Az.: VIII ZR 44/16, u.a. in: NJW 2017, Seiten 2819 ff.; BGH, Urteil vom 14.12.2016, Az.: VIII ZR 232/15, u.a. in: NJW 2017, Seiten 547 ff.; BGH, Urteil vom 09.11.2005, Az.: VIII ZR 339/04, u.a. in: NJW 2006, Seiten 220 ff.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 11.06.1992, Az.: 10 U 168/91, u.a. in: NJW-RR 1992, Seiten 1489 f.; OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid in Mietsachen vom 07.10.1981, Az.: 3 REMiet 6/81, u.a. in: NJW 1982, Seiten 54 ff.; LG Berlin, Urteil vom 14.10.2004, Az.: 62 S 218/04, u.a. in: Grundeigentum 2004, Seiten 1527 f.).

44

Entsprechend den oben näher dargelegten Anforderungen zur Beweislast der Klägerin als Mieterin und zur sekundäre Darlegungslast der Beklagten als Vermieter bei einem nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs geht das erkennende Gericht aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme im hiesigen Verfahren aber davon aus, dass die Darstellung der Beklagtenseite zum zunächst bestehenden Eigenbedarf hinsichtlich der Vermietung dieser Wohnung an den Hausmeister der Beklagten – den Zeugen Rüdiger Rabe – und zum nachträglichen Wegfall dieses Eigenbedarfs erst nach dem Auszug der Klägerin (20.07.2017) „stimmig“ und somit hier auch plausibel sind, wie noch ausgeführt werden wird.

45

Einer Mieterin, die nach einer Eigenbedarfskündigung die Wohnung räumt, würde zudem wohl auch nur in den engen Grenzen des § 280 bzw. des § 826 BGB ein Schadensersatzanspruch gegen ihre ehemaligen Vermieter zustehen, wenn diese die Wohnung dann an Dritte vermietet haben, wobei die ehemalige Mieterin dann auch die Beweislast für eine vertrags- bzw. sittenwidrige Schädigung durch die Vermieter trägt und bezüglich der besonderen Umstände, die das Verhalten der Vermieter als vertrags- bzw. sittenwidrig erscheinen lassen, besonders strenge Anforderungen an die Beweislast zu stellen sind (LG Aachen, Urteil vom 06.05.1987, Az.: 7 S 558/86, u.a. in: WuM 1987, Seite 394; Rolfs, in: Staudinger, BGB-Kommentar, Neubearbeitung 2018, § 573 BGB, Rn. 230).

46

Ohne besondere Anhaltspunkte braucht sich ein Vermieter nach Ausspruch der Kündigung (hier der 21.05.2015) zudem auch nicht immer wieder erneut darüber zu vergewissern, ob die Absicht des Hausmeisters (hier des Zeugen Rüdiger Rabe), die gekündigte Wohnung zu beziehen, noch fortbesteht, es sei denn, es ergeben sich hierfür konkrete Anhaltspunkte (LG Münster, Urteil vom 29.02.2000, Az.: 8 S 383/99, u.a. in: WuM 2000, Seite 330 LG Köln, Urteil vom 02.12.1977, Az.: 9 S 54/77, u.a. in: WuM 1980, Seite 48; Rolfs, in: Staudinger, BGB-Kommentar, Neubearbeitung 2018, § 573 BGB, Rn. 231).

47

Von einem redlichen Verhalten eines Vermieters kann nämlich grundsätzlich auch dann ausgegangen werden, wenn nach den Aussagen der Bedarfsperson (hier dem Hausmeister Rüdiger Rabe) der Bezug der Wohnung seinem Wohnbedarf und seiner Zukunftsplanung entsprochen hat und diese Bedarfsperson erst nachträglich, in Ansehung einer erfolgten Veränderung, von einem Bezug dieser Wohnung dann abstand genommen hat (LG Münster, Urteil vom 29.02.2000, Az.: 8 S 383/99, u.a. in: WuM 2000, Seite 330; Rolfs, in: Staudinger, BGB-Kommentar, Neubearbeitung 2018, § 573 BGB, Rn. 231).

48

Hatten die Beklagten somit das hier streitbefangene Wohnraummietverhältnis zunächst berechtigterweise wegen Eigenbedarfs nach § 573 BGB wirksam gekündigt – wie noch ausgeführt werden wird – und fiel der geltend gemachte Eigenbedarfsgrund dann erst nachträglich weg – wie ebenso noch ausgeführt werden wird –, so wäre dies vorliegend somit nur dann zugunsten der Klägerin durch das Gericht zu berücksichtigen gewesen, wenn der Kündigungsgrund bereits vor dem 28. Februar 2016 (d.h. dem Tag der Beendigung des Mietvertragsverhältnisses) schon entfallen gewesen wäre, da nur in diesem Fall die Beklagten als Vermieter zu einer entsprechenden Mitteilung an die Klägerin als Mieterin überhaupt verpflichtet gewesen wären. Den Beklagten traf als Vermietern nämlich keine nachvertragliche Treuepflicht mehr gegenüber der Klägerin als ihre ehemalige Mieterin (BVerfG, Beschluss vom 18.04.2006, Az.: 1 BvR 31/06, u.a. in: NJW 2006, Seite 2033; BGH, Urteil vom 29.03.2017, Az.: VIII ZR 44/16, u.a. in: NJW 2017, Seiten 2819 ff.; BGH, Urteil vom 14.12.2016, Az.: VIII ZR 232/15, u.a. in: NJW 2017, Seiten 547 ff.; BGH, Urteil vom 09.11.2005, Az.: VIII ZR 339/04, u.a. in: NJW 2006, Seiten 220 ff.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 11.06.1992, Az.: 10 U 168/91, u.a. in: NJW-RR 1992, Seiten 1489 f.; OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid in Mietsachen vom 07.10.1981, Az.: 3 REMiet 6/81, u.a. in: NJW 1982, Seiten 54 ff.; LG Berlin, Urteil vom 14.10.2004, Az.: 62 S 218/04, u.a. in: Grundesigentum 2004, Seiten 1527 f.).

49

Vorliegend wurde das berechnete Interesse gemäß § 573 BGB durch die Beklagten nach Überzeugung des Gerichts nicht vorgespiegelt, da dieses Interesse in der vorliegenden Form von Anfang an bestanden hat.

50

In dem Kündigungsschreiben vom 21. Mai 2016 – Anlage K 2 (Blatt 8 bis 9 der Akte) – wurde ausgeführt, dass diese Wohnung – auch gemäß der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag – als Hausmeisterwohnung vorgehalten worden sei und insoweit das Mietverhältnis mit einer Hausmeistertätigkeit gekoppelt sei. Zudem wurde in diesem Schreiben angeführt, dass die Vermieter (d.h. die jetzigen Beklagten) nunmehr der von ihnen für den Hausmeister geschaffenen Wohnung bedürften, um zukünftig seine Bedürfnisse zu erfüllen, wie aber auch sachgerecht die Hausmeistertätigkeit auszuüben, zumal die nunmehrige Klägerin die Ausübung einer Hausmeistertätigkeit abgelehnt habe.

51

Unstreitig ist hier aber, dass der Hausmeister – d.h. der Zeuge R... R... – zum damaligen Zeitpunkt noch nicht in dem „Ärztehaus“ wohnte, obwohl er in diesem Objekt bereits die Hausmeistertätigkeiten ausführte. Insofern entsprach es also hier auch einer zunächst völlig plausiblen Lebensplanung des Zeugen R..., in diese Wohnung des „Ärztehauses“ einzuziehen, um Zeit und Wege zu sparen, so dass das erkennende Gericht hier davon ausgeht, dass diese Umstände bereits zum Zeitpunkt der Eigenbedarfskündigung (d.h. zum 21. Mai 2015) auch so schon dem Grunde nach sicher festgestanden hatten.

52

Der Zeuge R... R... hat im Übrigen entsprechend der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Nullhypothese subjektiv aus seiner Sicht widerspruchsfrei und konstant - insbesondere in Bezug auf das Kerngeschehen -, im freien Bericht, homogen, in logischer Konsistenz, quantitativ detailreich und individuell, jedoch auch unter Einräumung von unverstandenen Handlungen sowie gewissen Erinnerungslücken und Schilderungen von nebensächlichen bzw. überflüssigen Details, mit gewissen Gedankensprüngen, unter Verknüpfung von räumlichen und zeitlichen Bedingungen sowie dem Bericht von Handlungen als Wechselwirkung und der Schilderung eigener und fremder psychischer Vorgängen und inhaltlichen Verflechtungen unter Berücksichtigung seiner allgemeinen und sprachlichen intellektuellen Leistungsfähigkeit und seiner Kenntnisse in Bezug auf diesen Bereich auch unter Beachtung von etwaigen Motivationen erlebnisbezogen sowie sachgerecht, ohne Neigung zu einer Dramatisierung, frei von inneren Widersprüchen (sog. Realitätskriterien) sowie wohl auch frei von Wahrnehmungsfehlern unter Beachtung von Warnsignalen, und insoweit für das erkennende Gericht glaubhaft - ohne dass dabei eine „Mathematisierung“ der Glaubhaftigkeitsbeurteilung vorzunehmen ist - (BGH, NJW 1999, Seiten 2746 ff.; BGH, NStZ-RR 2002, Seite 308; BGH, NJW 2003, Seiten 2527 ff.; BGH, NStZ 2008, Seiten 116 f.; OLG Stuttgart, NJW 2006, Seiten 3506 f.; OLG Koblenz, NJW-RR 2004, Seiten 1318 ff.) ausgesagt, dass er aufgrund seiner nach einem Ort gesucht habe, wo er sich waschen könne oder um mal auf Toilette zu gehen. Er habe zudem dann auch persönlich die Absicht gehabt, sich von seiner Ehefrau räumlich für eine gewisse Zeit zu trennen. Frau H... – die Vertreterin der Beklagten – habe ihn dann gefragt, ob er nicht in die Hausmeisterwohnung im „Ärztehaus“ einziehen wolle. Daraufhin habe er Frau H... dann auch gesagt, dass dies „eine gute Idee wäre“. Insofern habe er die Idee gehabt, wenn er dort in der Wohnung wohnen würde, dass er dann auch mit sämtlichen Handwerkern dort direkt vor Ort sprechen könne.

53

Der Zeuge R... sagte zudem auch glaubhaft aus, dass Frau H... ihm aber bereits im Jahre 2015 gesagt gehabt, dass sie der Klägerin gekündigt habe und dass sich dies noch hinziehen würde über einen gewissen Zeitraum, da die Klägerin wohl mehrere Monate Kündigungsschutz habe.

54

Im Übrigen bekundete der Zeuge R... auch glaubhaft, dass es dann jedoch im Nachhinein weitere Gespräche mit seiner Ehefrau und seiner Tochter gegeben habe. Seine Tochter habe auch noch ein Kind bekommen, so dass er und seine Ehefrau Großeltern geworden seien. Er habe sich dann später mit seiner Ehefrau nur innerhalb ihres Hauses räumlich getrennt. Seine Frau habe dann das Schlafzimmer als Arbeitszimmer genutzt und zugleich auch als Schlafzimmer. Er habe dann in ihrem Haus das andere Zimmer als Schlafzimmer und als Arbeitszimmer genutzt. Also erst ab diesem Zeitpunkt habe er dann nicht mehr dort in die Wohnung im „Ärztehaus“ einziehen wollen. Dies habe er der Vertreterin der Beklagten – d.h. Frau H... – dann aber erst etwa im August oder im September 2017 so gesagt, d.h., nachdem die jetzige Klägerin bereits aus der Wohnung ausgezogen und die Übergabe der Wohnung schon erledigt waren. Am Tag der Wohnungsübergabe durch die Klägerin (20.07.2017) habe er aber Frau H... noch nicht gesagt, dass er in diese Wohnung nicht mehr einziehen werde. Dies habe er Frau H... erst später gesagt. Den Entschluss dort in diese Wohnung nicht mehr einzuziehen habe er somit erst gehabt, nachdem die Klägerin dort bereits aus dieser Wohnung ausgezogen sei und auch die Übergabe der Wohnung schon erfolgt gewesen wäre.

55

Zwar gelten für das erkennende Gericht nicht die strikten methodischen Vorgaben, die für den aussagepsychologischen Sachverständigen und seine hypothesengeleitete Begutachtung als Standard gelten, sondern nur der Grundsatz der freien

Beweiswürdigung (§ 286 ZPO; BGH, BGHSt Band 45, Seite 164; BGH, NStZ-RR 2003, Seiten 206 ff.). Mitbestimmend hierfür sind indes aber auch die in der Rechtsprechung entwickelten allgemeinen Anforderungen, dass insbesondere die Beweiswürdigung auch insoweit je nach der Beweislage erschöpfend zu sein hat, so dass sie nicht den anerkannten Erfahrungssätzen der Aussagepsychologie widerstreiten darf. Entsprechend diesen Rechtsgrundsätzen hat das Gericht hier aber den persönlichen Eindruck gewonnen, dass der Zeuge R... über ein unmittelbar erlebtes Geschehen berichtet hat. So wie dieser Zeuge anlässlich seiner Vernehmung wirkte, hält das Gericht es für nahezu ausgeschlossen, dass sich dieser Zeuge dies hier nur zu Gunsten der Beklagten ausgedacht und/oder die Unwahrheit gesagt hat. Seine Aussage war somit in sich schlüssig und nachvollziehbar.

56

Bei einer Gesamtwürdigung aller Umstände genügt diese Aussage des Zeugen R... dementsprechend, um das Gericht von der Wahrheit der Behauptung der Beklagten zu überzeugen, dass ihr Hausmeister – der Zeuge R... R... – von Mai 2015 bis mindestens Ende Juli 2017 ein berechtigtes Interesse an der Nutzung der hier streitbefangenen Wohnung hatte und erst nach dem Auszug der Klägerin am 20.07.2017 der Grund für die Bedarfskündigung im Nachhinein weggefallen war und er dann nicht mehr in diese Wohnung einzog.

57

Die Beklagten haben insofern also diesbezüglich gerade keine Pflichtwidrigkeit begangen, so dass ein Nichteinzug des Hausmeisters – d.h. des Zeugen R... – auch nicht dazu führte, dass der Eigenbedarf als zu Unrecht geltend gemacht hier durch das Gericht angesehen werden müsste. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Beweisaufnahme und des unstreitigen Vortrags der Parteien hat die Beklagtenseite mit ihrem Vortrag, dass der Eigenbedarf hinsichtlich des Hausmeisters an der hier streitbefangenen Wohnung im Mai 2015 bestand und erst nach dem Auszug der Klägerin zum 20.07.2017 aufgrund des Sinneswandels des Zeugen R... entfallen war, den insoweit an ihre Darlegung zu stellenden Anforderungen nach Überzeugung des Gerichts genügt.

58

Da die Klägerin somit hier nicht substantiiert dargelegt bzw. bewiesen hat, dass die Voraussetzungen für den von ihr geltend gemachten Schadensersatzanspruch auch tatsächlich als erfüllt anzusehen sind, ist die hiesige Klage nunmehr auch als unbegründet abzuweisen.

59

Etwaige Schadensersatzansprüche der Klägerin wären hier im Übrigen wohl auch deshalb ausgeschlossen gewesen, da der Streit über die Berechtigung der Kündigung vergleichsweise vor dem Amtsgericht Brandenburg an der Havel am 06.06.2017 (Az.: 34 C .../16) zwischen den Parteien beigelegt worden war und die nunmehrigen Beklagten als Vermieter unstreitig gemäß diesem Vergleich eine Abstandszahlung in Höhe von 2.000,00 Euro an die jetzige Klägerin geleistet hatten (BGH, Urteil vom 10.06.2015, Az.: VIII ZR 99/14, u.a. in: NZM 2015, Seiten 532 f.; OLG Frankfurt/Main, Rechtsentscheid vom 06.09.1994, Az.: 20 REMiet 1/93, u.a. in: NJW-RR 1995, Seiten 145 f.; LG Düsseldorf, Urteil vom 17.08.2000, Az.: 21 S 288/99, u.a. in: WuM 2002, Seiten 115 f.; AG München, Urteil vom 29.03.2018, Az.: 432 C 1222/18, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 604 ff.; AG Hechingen, Urteil vom 14.07.2011, Az.: 2 C 136/11, u.a. in: „juris“; AG Garmisch-Partenkirchen, Urteil vom 03.09.2008, Az.: 6 C 277/08, u.a. in: WuM 2008, Seiten 674 f.).

60

Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen einer etwaigen Vortäuschung einer (Eigen-)Bedarfsituation und dem später vom Mieter

geltend gemachten Schaden unterbricht, ist zwar 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 der Mieterin wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollten, fehlt es nämlich an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang (BGH, Urteil vom 10.06.2015, Az.: VIII ZR 99/14, u.a. in: NZM 2015, Seiten 532 f.; BGH, Beschluss vom 07.09.2011, Az.: VIII ZR 343/10, u.a. in: WuM 2011, Seite 634; OLG Frankfurt/Main, Rechtsentscheid vom 06.09.1994, Az.: 20 REMiet 1/93, u.a. in: NJW-RR 1995, Seiten 145 f.; LG Düsseldorf, Urteil vom 17.08.2000, Az.: 21 S 288/99, u.a. in: WuM 2002, Seiten 115 f.; AG München, Urteil vom 29.03.2018, Az.: 432 C 1222/18, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 604 ff.; AG Hechingen, Urteil vom 14.07.2011, Az.: 2 C 136/11, u.a. in: „juris“; AG Garmisch-Partenkirchen, Urteil vom 03.09.2008, Az.: 6 C 277/08, u.a. in: WuM 2008, Seiten 674 f.).

61

Auch sind an das Vorliegen des Willens der Mieterin, auf etwaige Ansprüche gegen die Vermieter wegen eines etwaig nur vorgetäuschten (Eigen-)Bedarfs zu verzichten, strenge Anforderungen zu stellen; der Verzichtswille muss – auch unter Berücksichtigung sämtlicher Begleitumstände – unmissverständlich sein (BGH, Urteil vom 10.06.2015, Az.: VIII ZR 99/14, u.a. in: NZM 2015, Seiten 532 f.; BGH, Urteil vom 22.04.2015, Az.: IV ZR 504/14, u.a. in: BeckRS 2015, Nr. 8538; OLG Frankfurt/Main, Rechtsentscheid vom 06.09.1994, Az.: 20 REMiet 1/93, u.a. in: NJW-RR 1995, Seiten 145 f.; LG Düsseldorf, Urteil vom 17.08.2000, Az.: 21 S 288/99, u.a. in: WuM 2002, Seiten 115 f.; AG München, Urteil vom 29.03.2018, Az.: 432 C 1222/18, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 604 ff.; AG Hechingen, Urteil vom 14.07.2011, Az.: 2 C 136/11, u.a. in: „juris“; AG Garmisch-Partenkirchen, Urteil vom 03.09.2008, Az.: 6 C 277/08, u.a. in: WuM 2008, Seiten 674 f.).

62

Für einen stillschweigenden Verzicht der Mieterin auf die vorgenannten Ansprüche bedarf es zudem regelmäßig bedeutsamer Umstände, die auf einen solchen Verzichtswillen schließen lassen (BGH, Urteil vom 10.06.2015, Az.: VIII ZR 99/14, u.a. in: NZM 2015, Seiten 532 f.; BGH, Beschluss vom 19.09.2006, Az.: X ZR 49/05, u.a. in: BeckRS 2006, Nr. 12689 OLG Frankfurt/Main, Rechtsentscheid vom 06.09.1994, Az.: 20 REMiet 1/93, u.a. in: NJW-RR 1995, Seiten 145 f.; LG Düsseldorf, Urteil vom 17.08.2000, Az.: 21 S 288/99, u.a. in: WuM 2002, Seiten 115 f.; AG München, Urteil vom 29.03.2018, Az.: 432 C 1222/18, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 604 ff.; AG Hechingen, Urteil vom 14.07.2011, Az.: 2 C 136/11, u.a. in: „juris“; AG Garmisch-Partenkirchen, Urteil vom 03.09.2008, Az.: 6 C 277/08, u.a. in: WuM 2008, Seiten 674 f.).

63

Derartige Umstände können bei einem Räumungsvergleich aber etwa darin liegen, dass sich die Vermieter – wie hier die nunmehr Beklagten – zu einer substanziellen Gegenleistung in Form einer namhaften Abstandszahlung – wie hier in Höhe von 2.000,00 Euro – verpflichteten (BGH, Beschluss vom 10.05.2016, Az.: VIII ZR 214/15, u.a. in: NJW-RR 2016, Seiten 982 f.; BGH, Urteil vom 10.06.2015, Az.: VIII ZR 99/14, u.a. in: NZM 2015, Seiten 532 f.; OLG Frankfurt/Main, Rechtsentscheid vom 06.09.1994, Az.: 20 REMiet 1/93, u.a. in: NJW-RR 1995, Seiten 145 f.; LG Düsseldorf, Urteil vom 17.08.2000, Az.: 21 S 288/99, u.a. in: WuM 2002, Seiten 115 f.; AG München, Urteil vom 29.03.2018, Az.: 432 C 1222/18, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 604 ff.; AG Hechingen, Urteil vom 14.07.2011, Az.: 2 C 136/11, u.a. in: „juris“; AG Garmisch-Partenkirchen, Urteil vom 03.09.2008, Az.: 6 C 277/08, u.a. in: WuM 2008, Seiten 674 f.).

64

Zudem spricht hier auch die – unstrittige – vorprozessuale schriftliche Erklärung der jetzigen Klägerin vom 15.08.2015 ebenso für eine derartige Auslegung des gerichtlichen Abgeltungsvergleichs vom 06.06.2017 (BGH, Beschluss vom 10.05.2016, Az.: VIII ZR 214/15, u.a. in: NJW-RR 2016, Seiten 982 f.; BGH, Urteil vom 10.06.2015, Az.: VIII ZR 99/14, u.a. in: NZM 2015, Seiten 532 f.; OLG Frankfurt/Main, Rechtsentscheid vom 06.09.1994, Az.: 20 REMiet 1/93, u.a. in: NJW-RR 1995, Seiten 145 f.; LG Düsseldorf, Urteil vom 17.08.2000, Az.: 21 S 288/99, u.a. in: WuM 2002, Seiten 115 f.; AG München, Urteil vom 29.03.2018, Az.: 432 C 1222/18, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 604 ff.; AG Hechingen, Urteil vom 14.07.2011, Az.: 2 C 136/11, u.a. in: „juris“; AG Garmisch-Partenkirchen, Urteil vom 03.09.2008, Az.: 6 C 277/08, u.a. in: WuM 2008, Seiten 674 f.), so dass auch aus diesem Grunde der Klägerin der hier geltend gemachte Ersatzanspruch nicht zustehen würde und somit die Klage insofern auch deshalb abzuweisen gewesen wäre, selbst wenn der Bedarf von den Beklagten damals vorgetäuscht worden wäre, wofür das erkennende Gericht hier aber nicht den geringsten Anhaltspunkt erkennen konnte.

65

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits stützt sich auf § 91 und § 100 ZPO.

66

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11 und § 713 ZPO.

67

Zudem ist noch der Wert des Streitgegenstandes des Rechtsstreits durch das Gericht festzusetzen gewesen.