

[\[Seite drucken\]](#)[\[Fenster schließen\]](#)

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 155/2009

Eigenbedarfskündigung einer BGB-Gesellschaft für einen Gesellschafter bei beabsichtigter Wohnungsumwandlung

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass eine BGB-Gesellschaft nicht deswegen an der Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter gehindert ist, weil die Gesellschaft mit dem Ziel gegründet wurde, Wohnräume in Wohnungseigentum der Gesellschaft umzuwandeln.

Die Klägerin, eine aus acht Gesellschaftern bestehende BGB-Gesellschaft, erwarb ein Wohnanwesen in München. Erklärter Zweck der Gesellschaft ist die Eigennutzung der Wohnungen durch die Gesellschafter. Die Beklagte ist aufgrund eines mit den Voreigentümern des Anwesens geschlossenen Mietvertrages vom 18. August 1983 Mieterin einer Wohnung im dritten Obergeschoss des Anwesens. Mit Schreiben vom 31. März 2006 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis über die streitgegenständliche Wohnung wegen Eigenbedarfs ihres Gesellschafters K. zum 31. März 2007. Mit der Klage hat die Klägerin Räumung und Herausgabe der Wohnung begehrt.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Die Revision führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine BGB-Gesellschaft als Vermieterin einem Mieter grundsätzlich wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auch dann kündigen darf, wenn die BGB-Gesellschaft durch Erwerb des Mietwohnraums gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag eingetreten ist. § 566 BGB schützt den Mieter, indem der Erwerber anstelle des alten Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt. Die Vorschrift des § 566 BGB schützt den Mieter aber nicht davor, dass eine Personenmehrheit, sei es in Form einer Eigentümergemeinschaft oder einer BGB-Gesellschaft, als Erwerberin in den Mietvertrag eintritt.

Der Wirksamkeit der Kündigung steht auch § 577a BGB (in Verbindung mit der einschlägigen Landesverordnung über die Gebiete mit gefährdeter Wohnungsversorgung) weder in direkter noch in analoger Anwendung entgegen. Nach dieser Vorschrift kann der Erwerber nicht vor Ablauf von drei bis zehn Jahren seit der Veräußerung an ihn Eigenbedarf geltend machen, wenn an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist. Daran fehlt es hier, weil die klagende BGB-Gesellschaft kein Wohnungseigentum, sondern das bebaute Grundstück als solches erworben hat und im Zeitpunkt der Kündigung durch die Klägerin eine Umwandlung in Wohnungseigentum noch nicht erfolgt war. Eine entsprechende Anwendung der Vorschrift muss ebenfalls ausscheiden, weil gerade die erhöhte Gefahr einer Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung des vermieteten Wohnraums in eine Eigentumswohnung und Veräußerung an einen neuen Eigentümer nach Auffassung des Gesetzgebers die Rechtfertigung für die mit der (verlängerten) Kündigungssperrfrist verbundene Beschränkung der verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerbefugnisse (Art. 14 GG) sowohl des Veräußerers als auch des Erwerbers darstellt. Auf den Schutz vor einer unabhängig von der Umwandlung bestehenden Eigenbedarfslage ist die Vorschrift nach ihrem Normzweck nicht zugeschnitten.

Da der Schutzzweck des § 577a BGB den Erwerb einer Wohnimmobilie durch eine Mehrheit von Personen, sei es in Form einer Miteigentümergemeinschaft, sei es in Form einer BGB-Gesellschaft, zum Zwecke der Eigennutzung nicht erfasst, hat der Senat auch eine unzulässige Umgehung dieser Vorschrift verneint.

Das Berufungsgericht wird nunmehr zu klären haben, ob der für den Gesellschafter mit der Kündigung geltend gemachte Eigenbedarf begründet ist.

Urteil vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08

AG München, Urteil vom 20. September 2007 – 472 C 7757/07

LG München I - Urteil vom 30. Juli 2008 – 14 S 20441/07

Karlsruhe, den 16. Juli 2009

Pressestelle des Bundesgerichtshofs

76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013

Telefax (0721) 159-5501

[\[Seite drucken\]](#)

[\[Fenster schließen\]](#)