

## **Eigenbedarfskündigung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts: BGH bekräftigt seine „großzügige“ Rechtsprechung**

BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15<sup>1 2</sup>

Ob eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) – genauer: eine teilrechtsfähige (Außen-) Gesellschaft bürgerlichen Rechts – ein Mietverhältnis wegen des Wohnbedarfs eines ihrer Gesellschafter kündigen kann, war lange Zeit sehr umstritten. Mit einem Grundsatzurteil vom 27. Juni 2007<sup>3</sup> hat der für die Wohnraummiete zuständige VIII. Zivilsenat des BGH diese Frage erstmals bejaht, und zwar mit der Begründung, es sei „im Ergebnis nicht gerechtfertigt..., Gesellschafter einer bürgerlich-rechtlichen Gesellschaft insoweit schlechter zu stellen als Mitglieder einer einfachen Vermietermehrheit“, etwa ein Ehepaar<sup>4</sup> (oder eine Erbengemeinschaft). *Der Wohnbedarf eines Gesellschafters sei der GbR, die als teilrechtsfähige Gesellschaft die Räume nicht als Wohnung „für sich“ nutzen könne, „zuzurechnen“.* *Eingeschränkt* hatte der Senat diese Zurechnung mit Rücksicht auf den Schutzzweck des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – die Überschaubarkeit des in Betracht kommenden Personenkreises und die Begrenzung des Risikos für den Mieter – damals allerdings auf diejenigen Gesellschafter (oder ihre Angehörigen), die im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits Gesellschafter waren.<sup>5</sup> *Diese Einschränkung* hat er mit einem Urteil vom 23. November 2011<sup>6</sup> jedoch *aufgegeben*. *Mit dem neuen Urteil vom Dezember 2016* hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung *im Ergebnis in vollem Umfang bestätigt*, nur die *Begründung* hat er dahin *präzisiert*, dass die Kündigung nicht über die Zurechnung des Wohnbedarfs eines Gesellschafters und damit in unmittelbarer Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB als Eigenbedarfskündigung der GbR, sondern in entsprechender (*analoger*) Anwendung der Vorschrift begründet sei.

### Der Fall:

Die Mieter hatten im Februar 1985 von der damaligen Eigentümerin eine 166 m<sup>2</sup> große Fünfstückerwohnung in einem Mehrfamilienhaus in München gemietet. Im Jahr 1991 erwarb die aus vier Mitgliedern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts das Gebäude, sanierte es teilweise, teilte es 1994 in Wohnungseigentum auf und verkaufte sodann einige der Woh-

<sup>1</sup> WuM 2017, 94 = NJW 2017, 547 = Grundeigentum 2017, 166 = NZM 2017, 111 (Stand 25. Februar 2017); zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehen

<sup>2</sup> Die weitere in diesem Urteil entschiedene Frage der sog. Anbietspflicht eines Vermieters im Zusammenhang mit einer Eigenbedarfskündigung bei einer ihm zur Verfügung stehenden vergleichbaren Wohnung („Alternativwohnung“) und den Folgen der Verletzung einer solchen Anbietspflicht ist in einem eigenen Beitrag besprochen.

<sup>3</sup> VIII ZR 271/06, WuM 2007, 515 = NJW 2007, 2845 = Grundeigentum 2007, 1185 = NZM 2007, 679 = ZMR 2007, 772 = DWW 2007, 369

<sup>4</sup> aaO RNr. 15

<sup>5</sup> aaO RNr. 17

<sup>6</sup> VIII ZR 74/11, WuM 2012, 31 = Grundeigentum 2012, 127 = NJW-RR 2012, 237 = NZM 2012, 150 = ZMR 2012, 264

nungen. Einer der Gesellschafter ist inzwischen ausgeschieden, an seiner Stelle ist ein neuer Gesellschafter eingetreten. Verwandtschaftliche Beziehungen bestehen zwischen den Gesellschaftern nicht.

Im September 2013 kündigte die GbR das Mietverhältnis für die Fünfstübchenwohnung zum 30. Juni 2014 mit der Begründung, die Tochter eines der (Gründungs-)Gesellschafter benötige die Wohnung für sich und ihre Familie. Die Mieter haben der Kündigung widersprochen.

Das Amtsgericht hat die Räumungsklage mit der Begründung abgewiesen, die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich (und deshalb unwirksam), weil die GbR als Vermieterin es unterlassen habe, den Mietern eine in demselben Anwesen gelegene, seit April 2014 leerstehende Zweistübchenwohnung mit einer Wohnfläche von 76 m<sup>2</sup> zur Anmietung anzubieten. Das Landgericht hat die Berufung der Vermieterin mit der – vom AG-Urteil abweichenden – Begründung zurückgewiesen, der Eigenbedarf eines Gesellschafters berechtige eine GbR *generell* nicht zur Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses.<sup>7</sup> Es hat seine Entscheidung ausführlich mit grundsätzlichen Erwägungen begründet und hat, da es „sehenden Auges“ von der Rechtsprechung des BGH abgewichen ist, die Revision zugelassen, wie dies in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO für solche Fälle zwingend vorgeschrieben ist.

#### Die Entscheidung:

Auf die Revision der Vermieterin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Auf die Wiedergabe sämtlicher Einzelheiten der äußerst umfangreichen Begründung (insgesamt 34 Seiten) kann hier verzichtet werden; bei „Bedarf“ empfiehlt sich die Lektüre der Entscheidungsgründe. Die Kernaussagen:

#### 1) *Eigenbedarfskündigung einer GbR für einen Gesellschafter in entsprechender (analoger) Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB*

Wie bereits erwähnt, stellt der BGH in diesem Urteil erstmals ausdrücklich und unmissverständlich klar, dass die von einer GbR ausgesprochene Eigenbedarfskündigung zugunsten eines ihrer Gesellschafter (oder dessen Angehöriger) nur in *entsprechender (analoger) Anwendung* des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB in Betracht kommt; denn dieser Tatbestand ist *auf natürliche Personen „zugeschnitten“* und deshalb für die GbR nicht direkt anwendbar.

#### a) *Zur Entstehungsgeschichte des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB*

Die nachfolgende Begründung geht zunächst detailliert auf die rechtlichen Besonderheiten einer (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts ein, wie sie durch die Rechtsprechung insbesondere des für das Gesellschaftsrecht zuständigen II. Zivilsenats des BGH im Jahr 2001 begründet worden sind.<sup>8</sup> Eine ausführliche Darstellung der langen Vor- und Entste-

<sup>7</sup> Urteil vom 7. Oktober 2015 – 14 S 2969/15, ZMR 2016, 39

<sup>8</sup> Urteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15 aaO, RNR. 17 ff

hingsgeschichte des durch das am 1. September 2001 in Kraft getretene Mietrechtsreformgesetz eingeführten Tatbestandes des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und seiner Zweckbestimmung schließt sich an<sup>9</sup>, bevor das Urteil auf die Voraussetzungen der analogen Anwendung einer Vorschrift im Allgemeinen und des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB im Besonderen eingeht.<sup>10</sup>

b) *Analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bei der Eigenbedarfskündigung der GbR*

aa) Nach der st. Rspr. des BGH ist eine Analogie zulässig, wenn das Gesetz eine *planwidrige Regelungslücke* aufweist und *der zu beurteilende Sachverhalt* in rechtlicher Hinsicht soweit mit dem Tatbestand, den der Gesetzgeber geregelt hat, *vergleichbar ist*, dass angenommen werden kann, der *Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung*, bei der er sich von den gleichen Erwägungen hätte leiten lassen wie bei dem Erlass der herangezogenen Vorschrift, *zu dem gleichen Abwägungsergebnis gekommen*.<sup>11</sup> Dies bejaht der BGH für den vorliegenden Fall mit einer durchweg überzeugenden Begründung.

bb) Eine *Regelungslücke* für den hier zu beurteilenden Sachverhalt ist durch das BGH-Urteil vom 29. Januar 2001<sup>12</sup> entstanden, mit dem der II. Senat erstmals die Teilrechtsfähigkeit der GbR anerkannt hat mit der Folge, dass nunmehr nicht – wie bisher – die Gesellschafter als natürliche Personen *Vermieter* waren, sondern eben *die insoweit rechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts*. Diese Änderung in der rechtlichen Bewertung der GbR konnte der Gesetzgeber bei der Fassung des Mietrechtsreformgesetzes, konkret: des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, wegen der zeitlichen Überschneidungen nicht mehr berücksichtigen.<sup>13</sup>

cc) Wie sich aus der Begründung des MietRefG ergibt, hat der Gesetzgeber mit dem Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB *keine Einschränkung der Eigenbedarfskündigung* gegenüber dem Rechtszustand beabsichtigt, wie er bis dahin mit der Anerkennung einer solchen Kündigung durch eine Mehrheit von Vermietern auch im Fall einer (nicht rechtsfähigen) GbR bestand.<sup>14</sup> Auch die Einführung der speziellen befristeten Kündigungssperre des § 577a Abs. 1a BGB durch das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz als Folge des vom VIII. Senat gebilligten „Münchener Modells“<sup>15</sup> hat an der grundsätzlichen Zulässigkeit der Kündigung einer GbR wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters nichts geändert.<sup>16</sup>

dd) An seiner Auffassung, dass die Geltendmachung des Eigenbedarfs eines Gesellschafters durch die vermietende Gesellschaft in allen wesentlichen Punkten mit der „echten“ Ei-

<sup>9</sup> aaO RNr. 21 ff

<sup>10</sup> aaO RNr. 32 ff

<sup>11</sup> aaO RNr. 33

<sup>12</sup> II ZR 331/00, BGHZ 146, 341; Grundeigentum 2001, 276 = NZM 2001, 299 = WuM 2001, 134 = ZMR 2001, 338 = NJW 2001, 1056

<sup>13</sup> aaO RNr. 35 a.E.

<sup>14</sup> aaO RNr. 39

<sup>15</sup> Urteil vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 271/06, WuM 2007, 515 = NJW 2007, 2845 = Grundeigentum 2007, 1185 = NZM 2007, 679 = ZMR 2007, 772 = DWW 2007, 369

<sup>16</sup> Urteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15 aaO, RNr. 41

genbedarfskündigung i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vergleichbar ist, hält der VIII. Senat trotz der im Schrifttum „im Vordringen befindlichen“ Gegenmeinung unverändert fest.<sup>17</sup> Insbesondere kann es nicht darauf ankommen, ob die jeweiligen Gemeinschaften oder Gesellschaften eine überschaubare Struktur aufweisen oder nicht; Beides ist sowohl bei einer (schlichten, nicht rechtsfähigen) Gemeinschaft, etwa einer Erbengemeinschaft, als auch bei einer teilrechtsfähigen GbR möglich.<sup>18</sup> Das früher in diesem Zusammenhang benutztes Argument für die Gleichbehandlung der beiden Rechtsformen einer Mehrheit von Vermietern, es hinge oft vom Zufall ab (und sei deshalb ein untaugliches Unterscheidungskriterium), ob auf der Vermieterseite eine teilrechtsfähige Außen-GbR oder lediglich eine Miteigentümergeinschaft gegründet werde, gibt der Senat allerdings ausdrücklich auf. Maßgeblich sei letztlich, dass die Unterschiede zwischen diesen Arten einer Vermietermehrheit nach dem Normzweck des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB unbeachtlich seien.<sup>19</sup>

ee) Eine Differenzierung nach der Größe der GbR hinsichtlich der Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung in analoger Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist mithin im Grundsatz sachlich nicht gerechtfertigt und wäre zudem der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit „abträglich“. Nur in eindeutigen Ausnahmefällen, in denen nach dem Gesellschaftszweck der personale Bezug der Gesellschafter zu der Gesellschaft völlig in den Hintergrund tritt, z.B. bei Publikumsgesellschaften, insbesondere Fondsgesellschaften, scheidet eine analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB mangels Vergleichbarkeit mit der einfachen Gemeinschaft (z.B. Erbengemeinschaft) aus.<sup>20</sup>

## 2) Ergebnis

Seine umfangreichen Erwägungen schließt der BGH mit dem Hinweis ab, die Umstände des konkreten Falles – Kündigung der GbR wegen des Wohnbedarfs der Tochter eines der vier Gründungsgesellschafter – machten es deutlich, dass es nicht gerechtfertigt sei, diese GbR anders als eine Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft zu behandeln.<sup>21</sup>

### Anmerkungen:

Auch wenn manchem das Ergebnis sicher nicht zusagt, muss man zugestehen, dass sich das Urteil durch eine geradezu wissenschaftliche Gründlichkeit auszeichnet, die sämtliche in Rechtsprechung und Schrifttum diskutierten Gesichtspunkte, insbesondere auch die Gegenmeinungen, umfassend erörtert und (weitgehend) entkräftet. Nicht alle Argumente sind unbedingt zwingend, in ihrer Gesamtheit letztlich aber überzeugend.

---

<sup>17</sup> aaO RNr. 42 ff

<sup>18</sup> aaO RNr. 44 ff

<sup>19</sup> aaO RNr. 48

<sup>20</sup> aaO RNr. 49, 50

<sup>21</sup> aaO RNr. 53

Positiv fällt vor allem die saubere Trennung zwischen der bisher<sup>22</sup> im Wege der „Zurechnung“ des Wohnbedarfs einer natürlichen Person praktizierten *unmittelbaren* Anwendung des Tatbestandes des Eigenbedarfs zugunsten der GbR von der nun dargelegten *analogen* Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf. Deren Voraussetzungen hat der Senat mit einer beeindruckenden Sorgfalt Punkt für Punkt geprüft und bejaht. Insofern hat das LG München I mit seinem Berufungsurteil einen wichtigen Beitrag zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung geleistet – wenn auch nicht mit dem von ihm für richtig gehaltenen Ergebnis.

#### Auswirkungen für die Praxis:

Für die Praxis ist damit das Problem der Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung durch eine GbR zugunsten eines Gesellschafters oder einer privilegierten Person aus dem Kreis seiner Angehörigen verbindlich geklärt. Dies gilt auch für die Abgrenzung zu den Fällen, in denen zwischen der GbR und ihren Gesellschaftern nur ein sehr loser personaler Bezug besteht, wie etwa bei einer Fondsgesellschaft, bei der mangels Vergleichbarkeit mit der „einfachen“ Vermieter-Gemeinschaft (Ehepaar, sonstige Familienangehörige, Erbengemeinschaft) eine analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB von vornherein ausscheidet.

#### Hinweis:

Zur Klarstellung könnte es sich empfehlen, in einschlägigen Mietverträgen den Zweck der vermietenden GbR mit wenigen Worten zu beschreiben, etwa mit der Formulierung „Nutzung, Unterhaltung, Verwaltung und Vermietung des Anwesens sowie Veräußerung einzelner Wohnungen...“. Damit dürfte hinreichend klargestellt sein, dass es um eine auf Dauer angelegte Personenmehrheit in Beziehung auf ein bestimmtes Objekt geht und nicht um eine sog. Publikumsgesellschaft. Dass auch die Veräußerung einzelner Wohnung „unschädlich“ ist für den „privaten“ Charakter der GbR im Gegensatz zur Publikumsgesellschaft, zeigt gerade auch der vorliegende Fall.

---

<sup>22</sup> entgegen RNr. 15 mit der dortigen Verweisung auf das Urteil vom 27. Juni 2007 – VIII ZR 271/06 aaO, RNr. 18