

Zulässige Eigenbedarfskündigung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts: BGH hält an seiner Rechtsprechung fest, korrigiert aber die Begründung

BGH, Urteil vom 15. März 2017 – VIII ZR 92/16¹

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 2007² 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 Ehepaar³ (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.⁴ Diese Einschränkung hat er mit einem Urteil vom 23. November 2011⁵ jedoch aufgegeben. Mit einem weiteren Urteil vom 14. Dezember 2016⁶ hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung im Ergebnis in vollem Umfang bestätigt; allerdings hat er die *Begründung* 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. An diese Entscheidung knüpft er in einem Urteil vom März 2017 unmittelbar an. Vorausgegangen war auch in diesem Fall wieder ein Berufungsurteil des LG München I, das aus grundsätzlichen Erwägungen die Eigenbedarfskündigung einer GbR zugunsten eines Gesellschafters (oder eines Angehörigen) für unzulässig hält

Der Fall:

Es geht um eine 459 m² große Neunzimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus in München. Das Wohnhaus war bereits im Jahr 1995 gemäß § 8 WEG in drei Eigentumswohnungen aufgeteilt worden, wobei eine Wohnung aus dem Erdgeschoss und dem 1. Oberge-

¹ NZM 2017, 285 = WuM 2017, 288 = NJW-RR 2017, 583 = ZMR 2017, 380

² VIII ZR 271/06, WuM 2007, 515 = NJW 2007, 2845 = Grundeigentum 2007, 1185 = NZM 2007, 679 = ZMR 2007, 772 = DWW 2007, 369

³ aaO RNr. 15

⁴ aaO RNr. 17

⁵ VIII ZR 74/11, WuM 2012, 31 = Grundeigentum 2012, 127 = NJW-RR 2012, 237 = NZM 2012, 150 = ZMR 2012, 264

⁶ WuM 2017, 94 = NJW 2017, 547 = Grundeigentum 2017, 166 = NZM 2017, 111 = ZMR 2017, 141

schoß, und die beiden weiteren Wohnungen aus dem 2. Obergeschoss bzw. dem Dachgeschoss bestehen. Die Wohnung des Mieters, die er im Juni 2003 für seine insgesamt sechsköpfige Familie von der damaligen Eigentümerin gemietet hatte, umfasst die Räume im Erdgeschoss und Teile des 1. Obergeschosses.

Die jetzige Vermieterin – wie erwähnt: eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts – wurde erst geraume Zeit nach dem Beginn des Mietverhältnisses, und zwar am 13. August 2013 gegründet. Gesellschafter sind die – geschiedenen – Eheleute T. und ihr gemeinsamer Sohn. Als Zweck der Gesellschaft ist im Gesellschaftsvertrag "der Erwerb, die Verwaltung und Nutzung der nach WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Immobilie K. , M. , so auch die Eigennutzung durch die Gesellschafter" vereinbart, wobei jeder der drei Gesellschafter eine bestimmte Wohnung zur Eigennutzung übernehmen wollte. Bereits am folgenden Tag, dem 14. August 2013, erwarb die GbR das Anwesen von der vorherigen Eigentümerin.

Am 24. März 2014 kündigte die Gesellschaft das Mietverhältnis zum 31. Dezember 2014 wegen Eigenbedarfs mit der Begründung, die Gesellschafterin J. T., wolle zusammen mit ihrem weiteren Sohn T. T. und ihren pflegebedürftigen Eltern die Wohnung im Erdgeschoss beziehen, während ihr geschiedener Ehemann die Wohnung im ersten Obergeschoss und der gemeinsame Sohn J. T. – wie bisher – die Wohnung im Dachgeschoss nutzen wollten. Die Wohnung im EG biete, anders als die derzeitige Wohnung der Gesellschafterin J. T., genug Platz für die Familie und das Pflegepersonal.

Amtsgericht und Landgericht haben die Räumungsklage der GbR abgewiesen. Die Begründung des Berufungsurteils ist in rechtlicher Hinsicht identisch mit der Entscheidung derselben Kammer vom 7. Oktober 2015, die dem Urteil des BGH vom 14. Dezember 2016 vorausgegangen war.

Die Entscheidung:

Wie nicht anders zu erwarten, hat der BGH auf die Revision der Vermieterin hat 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.⁷ Eine ausführliche Darstellung der langen Vor- und Entstehungsgeschichte 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 an⁸, bevor das Urteil auf die Voraussetzungen der analogen Anwendung einer Vorschrift im Allgemeinen und des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB im Besonderen eingeht.⁹

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*.¹⁰ 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 2001¹¹ 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.¹²

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. Auch die Einführung der speziellen befristeten Kündigungssperre des § 577a Abs. 1a BGB durch das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz als Folge

⁷ Urteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15 aaO, RNR. 17 ff

⁸ aaO RNR. 21 ff

⁹ aaO RNR. 32 ff

¹⁰ aaO RNR. 33

¹¹ II ZR 331/00, BGHZ 146, 341; Grundeigentum 2001, 276 = NZM 2001, 299 = WuM 2001, 134 = ZMR 2001, 338 = NJW 2001, 1056

¹² aaO RNR. 35 a.E.

des vom VIII. Senat gebilligten „Münchner Modells“¹³ hat an der grundsätzlichen Zulässigkeit der Kündigung einer GbR wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters nichts geändert.¹⁴

dd) An seiner Auffassung, dass die Geltendmachung des Eigenbedarfs eines Gesellschafters durch die vermietende Gesellschaft in allen wesentlichen Punkten mit der „echten“ Eigenbedarfskündigung 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.¹⁵ 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.¹⁶ 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.¹⁷

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.¹⁸

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.¹⁹

¹³ 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

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

¹⁵ aaO RNr. 42 ff

¹⁶ aaO RNr. 44 ff

¹⁷ aaO RNr. 48

¹⁸ aaO RNr. 49, 50

¹⁹ aaO RNr. 53

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.

Positiv fällt vor allem die saubere Trennung zwischen der bisher²⁰ 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.

²⁰ entgegen RNr. 15 mit der dortigen Verweisung auf das Urteil vom 27. Juni 2007 – VIII ZR 271/06 aaO, RNr. 18