

VIII ZR 231/08 - Eigenbedarfskündigung einer BGB-Gesellschaft

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 Miteigentümergeinschaft, 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.

BGH-Urteil vom 16. Juli 2009 - [VIII ZR 231/08](#); PM 155/09

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

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