

ZfIR 2017, A 4

BGH: Zulässigkeit von Eigenbedarfskündigungen durch GbR bestätigt

Der BGH bestätigte die Zulässigkeit von Eigenbedarfskündigungen durch eine GbR und änderte damit seine Rechtsprechung zur Anbietspflicht eines Vermieters (**BGH, Urt. v. 14. 12. 2016 - VIII ZR 232/15**).

Die Beklagten haben im Jahr 1985 vom Rechtsvorgänger der Klägerin eine 5-Zimmer-Wohnung in München gemietet; die Miete für die 166 qm große Wohnung beläuft sich inzwischen auf 1.374,52 € monatlich. Die Klägerin ist eine im Jahr 1991 gegründete, aus vier Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die das Anwesen, in dem die streitige Wohnung liegt, im Gründungsjahr erworben hat. Nach dem Gesellschaftsvertrag besteht der Zweck der Gesellschaft in der „Instandsetzung, Modernisierung und dem Ausbau des Anwesens, dessen Vermietung sowie nach Möglichkeit der Aufteilung in Wohnungseigentum“. Im September 2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis und begründete dies mit Eigenbedarf der Tochter eines der Gesellschafter. Das AG hatte die Klage auf Räumung und Herausgabe der streitigen Wohnung abgewiesen. Auf Grundlage der Rechtsprechung des BGH sei die Kündigung der Klägerin wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam, weil die Klägerin treuwidrig versäumt habe, den Beklagten eine seit April 2014 leerstehende 76 qm große 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss anzubieten. Auch die Berufung der Klägerin blieb ohne Erfolg. Das Berufungsgericht vertrat allerdings – unter bewusster Abweichung von der Rechtsprechung des BGH – die Auffassung, mit Rücksicht auf den unter anderem in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vorgesehenen Bestands- und Verdrängungsschutz des Mieters dürfe eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts einen Wohnraummietvertrag bereits von vornherein nicht wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen kündigen.

Der BGH entschied, dass der – seinem Wortlaut nach auf natürliche Personen zugeschnittene – Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB in den Fällen entsprechend anzuwenden ist, in denen als Vermieterin eine teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts auftritt. Der Senat bestätigte damit seine bisherige Rechtsprechung, wonach einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts ein Eigenbedarf eines Gesellschafters oder deren Angehörigen „zuzurechnen“ ist, im Ergebnis. Die vom Berufungsgericht angestellten Schutzzwecküberlegungen stehen einer entsprechenden Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht entgegen. Unzutreffend sei bereits die vom Berufungsgericht als Ausgangspunkt seiner Überlegungen gewählte Prämisse, der Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB solle den Mieter vor einem Verdrängungsrisiko durch eine unüberschaubare Anzahl von Personen auf Vermieterseite schützen. Dieser Zweck komme allein der Kündigungssperre in § 577a BGB zu.

Durch die Ausgestaltung der einzelnen Kündigungstatbestände sollen keineswegs nur (berechtigte) Mieterinteressen geschützt werden. Vielmehr soll hierdurch ein gerechter Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien ermöglicht werden.

Durch die Anerkennung einer Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts sind zwar nicht mehr die Gesellschafter als natürliche Personen Vermieter, sondern die Gesellschaft ist selbst Vermieterin geworden, so dass der auf natürliche Personen zugeschnittene Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht mehr direkt anwendbar ist.

Allerdings sei durch diese rein auf gesellschaftsrechtlichen Erwägungen beruhende Rechtsprechungsänderung im Mietrecht eine – auch vom Gesetzgeber im Rahmen der Mietrechtsreform nicht erkannte und damit ungeplante – Regelungslücke entstanden. Den Gesetzesmaterialien zum Mietrechtsreformgesetz (in Kraft seit 1. 9. 2001) ist zu entnehmen, dass eine Änderung der bisherigen Rechtslage nicht beabsichtigt war. Mit der im Jahr 2013 erfolgten Ergänzung der Kündigungssperre des § 577a BGB auf bestimmte Fälle der Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters einer Personengesellschaft hat der Gesetzgeber (erneut) bestätigt, dass er einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts nicht die Befugnis zur Kündigung wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen absprechen will, sondern lediglich in bestimmten Fallkonstellationen die Verlängerung der Kündigungsfrist für geboten hält.

Die durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts entstandene Regelungslücke ist im Wege der analogen Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dahin zu schließen, dass sich auch eine teilrechtsfähige (Außen-) Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf einen Eigenbedarf ihrer Gesellschafter oder deren Angehörigen berufen darf. Die Geltendmachung des Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen ist in allen wesentlichen Punkten einer Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft vergleichbar, die sich als rechtlich nicht verselbständigte Zusammenschlüsse natürlicher Personen unmittelbar auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen können.

Der Senat hob daher das Berufungsurteil auf und verwies an das Landgericht zurück, damit es die notwendigen Feststellungen zum Vorliegen des geltend gemachten Eigenbedarfs und zu möglichen Härtegründen treffen kann.

Bezüglich der vom AG bejahten und vom Berufungsgericht offen gelassenen Frage, ob die Eigenbedarfskündigung der Vermieterin durch die unterlassene Anbietung einer im selben Anwesen gelegenen Zweizimmerwohnung rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam geworden ist, sprach der Senat in Abänderung seiner bisherigen Rechtsprechung aus, dass dies nicht die Unwirksamkeit einer berechtigt ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung zur Folge hat.

Zwar sei ein Vermieter verpflichtet, die Folgen einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung für den Mieter so gering wie möglich zu halten, da der Wohnung als Mittelpunkt der persönlichen Existenz eines Menschen besondere Bedeutung von Verfassungsrang zukommt. Der Vermieter habe dem betroffenen Mieter deshalb eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern diese sich im selben Haus oder derselben Wohnanlage befindet. Allerdings hält der BGH nicht länger daran fest, dass die Verletzung einer solchen Anbietpflicht durch den Vermieter die Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung zur Folge hat. Denn hierdurch stelle sich eine – rechtswirksam – ausgesprochene Kündigung nicht nachträglich als unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) dar. Vielmehr ziehe eine Verletzung der mietvertraglichen Rücksichtnahmepflichten (§ 241 Abs. 2 BGB) des Vermieters lediglich Schadensersatzansprüche nach sich. Dem Mieter können daher allenfalls Ersatzansprüche in Geld für hierdurch entstandene Schäden (etwa Umzugs- und Maklerkosten) zustehen. (Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 225/2016 vom 14. 12. 2016)