

EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG EINER BGB-GESELLSCHAFT

17.08.2009 Fachinformation

Der BGH hat am 16. Juli 2009 entschieden, dass eine BGB-Gesellschaft nicht deswegen an der Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf ihrer Gesellschafter gehindert ist, weil sie mit dem Ziel gegründet worden war, Wohnräume in Wohnungseigentum der Gesellschaft umzuwandeln. Im zu entscheidenden Fall erwarb die Klägerin, eine aus acht Gesellschaftern bestehende BGB-Gesellschaft, ein Wohnanwesen in München. Zweck der Gesellschaft war die Eigennutzung der Wohnungen durch die Gesellschafter. Die beklagte Mieterin ist aufgrund eines mit den Voreigentümern des Anwesens geschlossenen Mietvertrages vom August 1983 Mieterin einer Wohnung im dritten Obergeschoss des Anwesens. Mit Schreiben vom 31. März 2006 kündigte die BGB-Gesellschaft das Mietverhältnis über die streitgegenständliche Wohnung wegen Eigenbedarfs ihres Gesellschafters K. zum 31. März 2007. Mit der Klage begehrte die Klägerin die Räumung und Herausgabe der Wohnung. Der BGH hat am 16. Juli 2009 (VIII ZR 231/08) entschieden, dass eine BGB-Gesellschaft als Vermieterin einem Mieter grundsätzlich wegen Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auch dann kündigen darf, wenn die BGB-Gesellschaft durch Erwerb des Mietwohnraumes gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag eingetreten ist. Nach den Ausführungen des Gerichts schütze § 566 BGB den Mieter, in dem der Erwerber anstelle des alten Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintrete. Die Vorschrift schütze den Mieter aber nicht davor, dass eine Personenmehrheit, sei es in Form einer Eigentümergemeinschaft oder einer BGB-Gesellschaft, als Erwerberin in den Mietvertrag eintritt. Auch § 577 Abs. a BGB in Verbindung mit der einschlägigen Landesverordnung über die Gebiete mit gefährdeter Wohnungsversorgung stehe der Kündigung 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 Eigenbedarf geltend machen, wenn vermietete Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt und dieses verkauft worden ist. An diesen Voraussetzungen fehle es hier, weil die klagende BGB-Gesellschaft kein Wohnungseigentum, sondern das bebaute Grundstück als solches erworben habe und im Zeitpunkt der Kündigung auch durch die Klägerin eine Umwandlung in Wohnungseigentum noch nicht erfolgt war. Auch eine analoge Anwendung scheidet nach Auffassung des BGH aus: Gerade die erhöhte Gefahr einer Eigenbedarfskündigung nach der Umwandlung der vermieteten Wohnung eine Eigentumswohnung und der Veräußerung an einen neuen Eigentümer stelle nach Auffassung des Gesetzgebers die Rechtfertigung für die mit der Kündigungssperrfrist verbundene Beschränkung der verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerbefugnisse sowohl des Veräußerers als auch des Erwerbers darstellt. Der BGH hat auch eine unzulässige Umgehung der Schutzvorschrift des § 577 a BGB verneint, da der Schutzzweck dieser Vorschrift 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 erfasse. Der Rechtsstreit wurde an das Berufungsgericht zurückverwiesen, welches nun zu klären hat, ob der für den Gesellschafter mit der Kündigung geltend gemachte Eigenbedarf begründet ist. BGH-Urteil

Downloads

