

Zum Eigenbedarf einer GbR, die in Wohnungseigentum umwandelt und Wohneinheiten veräußern will

- News vom 06.01.2010 -

Auf eine Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters findet die Kündigungsbeschränkung des § 577a BGB keine Anwendung, wenn nach der Kündigung Wohnungseigentum der Gesellschafter begründet wird. Das gilt auch dann, wenn die Gesellschaft das Wohnanwesen zu dem Zweck erworben hat, die vorhandenen Wohnungen in Wohnungseigentum der Gesellschafter umzuwandeln.

(Bundesgerichtshof, Urteil vom 16.07.2009, AZ: VIII ZR 231/08)

Sachverhalt:

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

BERLIN

KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG

HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HAVEL)

KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN

ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
FAX 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBerG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

Entscheidung:

Der BGH 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.

Fazit:

Die Entscheidung stellt die Gesellschafter einer GbR auf dieselbe Stufe wie eine natürliche Person ohne gesellschaftsrechtliche Einbindung. Natürlich muss in der Person des Gesellschafters tatsächlich Eigenbedarf bestehen.

Tilo Krause

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht