

24. Januar 2017

Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gestärkt

Gerade in den großen Städten, wo der Wohnraum immer knapper und teurer wird, nehmen die Kündigungen wegen Eigenbedarfs zu. Wenn ein Mietverhältnis unbefristet geschlossen wird und der Mieter sich vertragsgetreu verhält, ist die Eigenbedarfskündigung für den Vermieter oft die einzige Möglichkeit, das Mietverhältnis zu beenden. Galt dies bislang nur für natürliche Personen als Vermieter, so hat jetzt der Bundesgerichtshof (BGH) dies auch auf Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) erweitert: In seinem Urteil vom 14.12.2016 (VIII ZR 232/15) beschäftigte er sich mit der Frage, ob eine GbR aus Gründen des Eigenbedarfs kündigen kann.

Welcher Sachverhalt lag der Entscheidung zu Grunde?

In dem vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall, war die Vermieterin eine aus vier Gesellschaftern bestehenden GbR. Die Mieter wohnten bereits seit 1985 in der durch die GbR vermieteten Wohnung. 2013 kündigte die Gesellschaft das bestehende Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs der Tochter eines Gesellschafters. Eine ebenfalls in dem Anwesen gelegene, zu dem Zeitpunkt freistehende Wohnung, wurde den Mietern durch die GbR nicht angeboten. Zu entscheiden war nun die Frage, ob die ausgesprochene Kündigung wirksam war.

Wie urteilten die Gerichte bisher? Was ist neu an der Entscheidung?

Zunächst hatte der BGH zu entscheiden, ob sich eine GbR überhaupt auf Eigenbedarf berufen kann. Dies bejahte der BGH. Zwar ist der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geregelte Kündigungsgrund des Eigenbedarfs dem Wortlaut nach nur auf natürliche Personen zugeschnitten, allerdings könne der Eigenbedarf eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen der Gesellschaft zugerechnet werden. Die Interessenlage sei insofern ähnlich wie bei einem zufälligen Zusammenschluss natürlicher

Personen.

Die Entscheidung des BGH ist in diesem Punkt nicht wirklich neu. Bereits zuvor hatte der BGH die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung durch die teilrechtsfähige GbR grundsätzlich anerkannt. Die Vorinstanz hatte in diesem Fall allerdings in Abkehr zu der bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass eine Eigenbedarfskündigung durch eine GbR aus Gründen des Verdrängungsschutzes des Mieters nicht möglich sei. Dieser Auffassung ist der BGH nun erneut entgegengetreten.

Können auch andere Gesellschaftsformen Eigenbedarf anmelden?

Die Rechtsprechung des BGH gilt lediglich für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Sie lässt sich nicht auf andere Gesellschaftsformen wie beispielsweise die OHG, die KG oder auch die GmbH übertragen. Diese Gesellschaftsformen können sich auch weiterhin nicht auf den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs berufen.

Eine GbR besteht bereits dann, wenn mehrere Personen einen gemeinsamen Zweck verfolgen. Einer GbR ist der Eigenbedarf eines Gesellschafters daher deshalb zuzurechnen, weil es nicht gerechtfertigt wäre, Gesellschafter einer solchen Gesellschaft schlechter zu stellen als die Mitglieder einer einfachen Vermietermehrheit. Es hängt daher häufig nur vom Zufall ab, ob eine Personenmehrheit dem Mieter eine Wohnung als Gemeinschaft oder als GbR vermietet.

Eine vergleichbare Situation besteht bei einer Personenhandelsgesellschaft als Vermieter nicht. Eine Gründung einer solchen Gesellschaft setzt eine umfangreiche organisatorische Tätigkeit voraus. Die Vermietung durch eine solche Gesellschaft erfolgt daher nicht „zufällig“, sondern aufgrund einer bewussten Entscheidung der Gesellschafter.

Bei Problemen hinsichtlich der Kündigung eines Mietverhältnisses sowie bei sonstigen Fragen rund um das Mietrecht helfen wir Ihnen gerne.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)