



Kündigung wegen Eigenbedarfs durch eine GbR

04.08.2017

Leitsatz

1. Eine teilrechtsfähige (Außen-) Gesellschaft des bürgerlichen Rechts kann sich in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen.

2a. Der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter hat im Rahmen seiner vertraglichen Rücksichtnahmepflicht dem Mieter eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern sich diese im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet.

2b. Die Verletzung dieser Anbietspflicht hat jedoch nicht zur Folge, dass die besrechtigt ausgesprochene Eigenbedarfskündigung nachträglich rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam wird. Sie zieht lediglich einen Anspruch auf Schadensersatz in Geld nach sich.

Sachverhalt

Die Beklagten wohnen seit 1985 in einer Fünfstückwohnung der Klägerin, die eine aus vier Mitgliedern bestehende GbR ist. Im September 2013 kündigt die Klägerin den Beklagten das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs, da die Tochter eines Gesellschafters der GbR diese für sich und ihre Familie benötigt. Die Beklagten widersprachen der Kündigung, wogegen die GbR Klage einlegte und die Räumung verlangte.

Entscheidung

Das Gericht gab der Klage entgegen der Meinung der Vorinstanzen statt. Nach Ansicht des BGH findet § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB entsprechend Anwendung, auch wenn die Vermieterin eine GbR ist. Der Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist zwar grundsätzlich auf natürliche Personen zugeschnitten, jedoch ist die GbR aufgrund ihrer Teilrechtsfähigkeit gegenüber ihren Gesellschaftern ein nicht völlig verselbstständigtes Rechtssubjekt. Es besteht somit eine planwidrige Regelungslücke. Die Regelungslücke ist nur so zu schließen, indem man den Eigenbedarfsanspruch auf die GbR ausweitet. Die GbR ist vergleichbar mit einer Erben- oder Miteigentümergeinschaft, die sich ebenso auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen kann. Auch hier liegt zwar eine „Unüberschaubarkeit“ des Mitgliedsbestandes vor, jedoch ist dies kein Kriterium zum Ausschluss der analogen Anwendbarkeit des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Mit der Einführung des § 577a BGB hat der Gesetzgeber erneut gezeigt, dass er einer GbR nicht die Befugnis zur Kündigung wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen absprechen will.

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist auch dann wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter nicht eine andere im Haus oder in der Wohnanlage vergleichbare Wohnung in der Kündigungsfrist zur Verfügung stellt. Dem Mieter stehen in diesem Fall nur Schadensersatzansprüche zu.

Praxishinweis

Mit diesem Urteil bestätigt der BGH seine bisherige Rechtsprechung in Bezug auf die Zurechnung eines Eigenbedarfs von der GbR zu ihren Gesellschaftern und stärkt die Rechte der Vermieter. Vor allem dahingehend, dass den Mietern nur Schadensersatz zusteht, wenn keine vergleichbare Wohnung angeboten wird und dies nicht - wie vorher - zu einer Unwirksamkeit der Kündigung führt.