

## Eigenbedarfskündigung einer GbR

Der Bundesgerichtshof hat in einer Grundsatzentscheidung vom 27.06.2007 die Rechte einer als Vermieterin auftretenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gestärkt, indem nunmehr höchst-richterlich anerkannt worden ist, dass eine GbR eine Eigenbedarfskündigung schon dann aussprechen kann, wenn der Eigenbedarf bei nur einem Gesellschafter vorliegt.

### Der Ausgangsfall

Der BGH hatte in einem Fall zu entscheiden, in dem sich die Bewohner eines Mehrfamilienhauses zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen hatte, deren alleiniger Zweck es war, das Haus zunächst zu erwerben, dann zu sanieren und schließlich zu bewohnen. Die Gesellschaft kündigte sodann das betreffend der Erdgeschosswohnung bestehende Mietverhältnis. Zur Begründung wurde angegeben, dass einer der Gesellschafter, der in einer Dachgeschosswohnung des selben Hauses wohnte, erkrankt sei, die Treppe nicht mehr nutzen könne und dementsprechend darauf angewiesen sei, in die Erdgeschosswohnung zu ziehen. Nach Ablauf der Kündigungsfrist aber noch vor einem etwaigen Auszug des Mieters verstarb dieser. Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben mit der Begründung, dass die Vermieter-GbR als solche das Mietverhältnis aufgrund Eigenbedarfs habe kündigen können. Dies ist im Ergebnis vom Bundesgerichtshof bestätigt worden.

### Die Entscheidungsgründe

Nach § 573 BGB ist eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung entsprechender Fristen u.a. dann gerechtfertigt, wenn „der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt“ (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Bis zu der jetzt getroffenen Entscheidung war es umstritten, ob der Eigenbedarf bei der Gesellschaft selbst vorliegen muss oder es ausreicht, dass einer der Gesellschafter sich darauf berufen kann. Teilweise wurde darauf abgestellt, ob die Gesellschaft personalistisch auftritt, also der Gesellschafterbestand „überschaubar“ und ggf. dem Mieter bekannt ist.

Der BGH hat nunmehr ausgeführt, dass aufgrund einer Entscheidung aus dem Jahre 2001 die GbR zwar als rechtsfähig anzusehen ist, also ihr selbst eigene Rechte und Pflichten zustehen können, sodass Rechtsbeziehungen aus einem Mietvertrag, den die Gesellschaft als solche geschlossen hat, auch nur mit dieser selbst bestehen können.

Andererseits führt der Bundesgerichtshof hingegen aus, dass der einzelne Gesellschafter nicht schlechter gestellt werden kann als Mitglieder einer „einfachen Vermietermehrheit“. Begründet wird dies mit dem Umstand, dass es oft nur vom Zufall abhängt, ob auf Vermieterseite eine Gesellschaft oder hingegen eine einfache Vermietermehrheit auftritt.

Die Entscheidung davon abhängig zu machen, ob die Gesellschaft aus einem „überschaubaren“ Personenkreis besteht, hat der BGH abgelehnt. Dies wird damit begründet, dass die Wertungsfrage, wann eine Gesellschaft bzw. der Kreis der Gesellschafter noch als „überschaubar“ zu gelten habe, nicht abschließend beantwortet werden kann.

Um die Mieterrechte hingegen nicht auszuhöhlen, hat der Bundesgerichtshof auch darauf hingewiesen, dass eine Eigenbedarfskündigung unter den dargestellten Umständen nur dann ausgesprochen werden kann, wenn der Gesellschafter, in dessen Person die Gründe des Eigenbedarfs auftreten, bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages Gesellschafter war.

### Fazit

Die Rechte derjenigen (privaten) Vermietern, die sich in Gesellschaften bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen haben, sind durch die Entscheidung gestärkt worden. Dies dürfte insbesondere von Vorteil sein für „Familiengesellschaften“, die häufig aus Erbengemeinschaften hervorgegangen sind oder aber sich zur Bildung und Verwaltung gemeinsamen Vermögens zusammengeschlossen haben.

Die Rechte der Mieter sind hingegen nicht unangemessen beschnitten worden, da – wie der BGH ausgeführt hat – sich die Rechtslage im Vergleich zu Vermietermehrheiten nicht nachteilig verändert, sondern lediglich angeglichen hat.

Jörg Rau • Rechtsanwalt

Lerchenwinkel 18, 22844 Norderstedt  
Tel.: 040 – 9436100-0 Fax: 9436100-9