

# Die Eigenbedarfskündigung

## Besonderheiten bei der GbR und geänderte BGH-Rechtsprechung zur Anbietspflicht

### Fall

V und seine drei Freunde entschließen sich, ein marodes Mehrfamilienhaus zu kaufen, um es zu sanieren. Nach der Sanierung soll es in Wohnungseigentum aufgeteilt werden. Die einzelnen Wohnungen sollen weiterveräußert werden. Zu diesem Zweck bilden V und seine Freunde eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die V-GbR. Nach der Sanierung gelingt es der V-GbR auch, zwei von vier Wohnungen des Gebäudes zu veräußern. Eine der beiden nicht verkauften Wohnungen ist an den Mieter M vermietet,

die andere steht leer. Als die Tochter von V, die zusammen mit V in einer Wohnung lebt, den Wunsch äußert, eine eigene Wohnung mit ihrem Freund zu beziehen, bietet die V-GbR ihr an, gegenüber M eine Kündigung zu erklären und ihr die Wohnung zu überlassen. Die Wohnung des M im Obergeschoss gefällt der Tochter des V nämlich wesentlich besser als die freie Wohnung im Erdgeschoss, da diese ein Zimmer mehr hat, größer und heller ist. Nach erklärter Kündigung weigert M sich jedoch, auszuziehen. Er ist der Auffassung, die

V-GbR hätte ihm im Zuge der Kündigung die freie Wohnung im Erdgeschoss zur Anmietung anbieten müssen. Da dies nicht erfolgt ist, sei die Kündigung unwirksam. Sollte die V-GbR weiterhin auf Räumung bestehen, werde sie schon sehen, was sie davon hat. Daher fragt sich die V-GbR, ob sie Räumung verlangen kann und falls ja, was M mit seiner weiteren Äußerung gemeint hat.

bar (BGH, a.a.O.). Denn die Geltendmachung des Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen ist in allen wesentlichen Punkten einer Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft vergleichbar, die sich als rechtlich nicht verselbständigte Zusammenschlüsse natürlicher Personen unmittelbar auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen können (BGH, a.a.O.).

Damit steht der V-GbR hier grundsätzlich ein Kündigungsrecht zu. Denn einem Vermieter ist es selbst überlassen, mit seinen Wohnungen zu verfahren, wie er möchte. Insoweit sind die Gerichte nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters oder seiner Angehöriger zu setzen (Palandt, BGB, 76. Aufl., § 573 Rdn. 28). Allerdings kann Eigenbedarf dadurch ausgeschlossen sein, dass der Wohnbedarf auch gleichwertig an anderer Stelle gedeckt werden kann (Palandt, a.a.O., m.w.N.). Hier kommt es der Tochter des V jedoch gerade auf die Nutzung der größeren und helleren Wohnung an. Damit liegt ein gerechtfertigter Wohnbedarf der Tochter des V vor, sodass die V-GbR wirksam eine Eigenbedarfskündigung aussprechen konnte.

### Eigenbedarfskündigung

Die V-GbR könnte gem. § 573 BGB berechtigt sein, M eine Kündigung zu erklären. Gem. § 573 Abs. 1 BGB kann der Vermieter bei einem sog. berechtigten Interesse das Mietverhältnis kündigen. Ein solches berechtigtes Interesse liegt insbesondere dann vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes benötigt (vgl. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

Hier ist die Tochter des V betroffen. Zwar handelt es sich damit bei ihr nicht um eine Familienangehörige oder Angehörige des Haushaltes der V-GbR. Allerdings bestätigte der BGH nunmehr in einer jüngsten Entscheidung, dass sich auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf einen Eigenbedarf ihrer Gesellschafter oder deren Angehörigen berufen darf (BGH, Urteil vom 14.12.2016 – VIII ZR 232/15).

§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist analog für diesen Fall angewend-

### Exkurs

Zu beachten ist, dass die vorgenannten Grundsätze über das Recht der Eigenbedarfskündigung nicht auf Personenhandels-gesellschaften (wie oHG,

**ER** E N S E N B A C H  
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Christian Bargmann  
Fachanwalt für Miet- und  
WEG-Recht in der Kanzlei  
ENSENBACH Rechtsanwälte


- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewer-  
beraumtrentrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial-  
immobilien

Bussestraße 15a/Geesteufer  
27570 Bremerhaven  
Tel. 04 71/9 46 94-0  
Fax 04 71/41 16 02  
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39  
20457 Hamburg  
Tel. 040/41 91 93-0  
Fax 040/41 91 93-22  
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65  
10117 Berlin  
Tel. 030/2 36 34 05-0  
Fax 030/2 36 34 05-22  
berlin@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:  
Hofmann & Kollegen  
Rechtsanwälte, Steuerberater  
Monschauer Straße 12  
40549 Düsseldorf  
Tel. 02 11/59 85 14 09  
Fax 02 11/59 82 95 01



KG) oder juristische Personen (wie GmbH) übertragbar sind (Palandt, a.a.O. § 573 Rdn. 26, m.w.N.).

Dennoch kommt auch für diese Gesellschaften u.U. die Erklärung einer Kündigung unmittelbar gem. § 573 Abs. 1 BGB in Betracht. Dies ist z. B. dann denkbar, wenn die vermietete Wohnung in selbst genutzte Geschäftsräume umgewandelt werden soll (Palandt, a.a.O., § 573 Rdn. 41, m.w.N.).

### **Anbietpflicht / Rechtsmissbrauch**

Von wesentlicher Bedeutung bei einer Eigenbedarfskündigung ist, dass der Vermieter verpflichtet ist, dem gekündigten Mieter eine im selben Haus oder derselben Wohnanlage befindliche freie Wohnung zur Anmietung anzubieten (Palandt, a.a.O., § 573 Rdn. 24 m.w.N.). Wurde diese Verpflichtung nicht beachtet, führte dies in der Vergangenheit dazu, dass die erklärte Kündigung als rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam angesehen wurde (Palandt, a.a.O.).

Überraschend hat der BGH diese langjährig von ihm vertretene Rechtsauffassung mit oben genanntem Urteil auf-

gegeben und ist jetzt der Auffassung, dass die unterlassene Anbietung nicht länger zur Unwirksamkeit der erklärten Eigenbedarfskündigung führt (BGH, a.a.O.). Nach Ansicht des BGH stellt sich eine – rechtswirksam – ausgesprochene Kündigung nicht nachträglich als unzulässige Rechtsausübung dar (BGH, a.a.O.). Vielmehr zieht eine Verletzung der mietvertraglichen Rücksichtnahmepflichten des Vermieters lediglich Schadensersatzansprüche für Schäden wie z. B. Umzugs- und Maklerkosten) nach sich (BGH, a.a.O.).


D. h., hier hat sich die V-GbR dadurch, dass sie M die freie im Haus befindliche Wohnung nicht angeboten hat, pflichtwidrig verhalten und ist damit gegenüber M schadensersatzpflichtig.

### **Ergebnis**

Insgesamt ist damit für den eingangs dargestellten Fall festzustellen, dass die V-GbR gegenüber M die Räumung der Wohnung verlangen könnte. Allerdings sieht sie sich dann möglicherweise einem Schadensersatzanspruch des M wegen Umzugs- und Maklerkosten ausgesetzt.

Es zeigt sich, dass es nicht immer ganz leicht zu beurteilen ist, ob ein Kündigungsrecht besteht und mit welchen weiteren Folgen möglicherweise eine erklärte Kündigung verbunden ist.

Daher empfiehlt es sich, zusammen mit einem qualifizierten rechtlichen Berater den Sach-

verhalt sorgfältig zu prüfen und erst dann eine Entscheidung über eine Kündigungserklärung zu treffen. 

von: Christian Bargmann  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei  
ENSENBACH Rechtsanwälte  
Büro Bremerhaven, Tel. 0471/94694-0  
[www.ensenbach-rechtsanwaelte.de](http://www.ensenbach-rechtsanwaelte.de)

## **Erfolgreiche Werbung, die gut ankommt!**

Sie kleben noch selbstgedruckte Adress-Etiketten einzeln auf Ihre Briefe und Postkarten?

Hier können wir Ihnen eine professionelle Unterstützung anbieten:

- Gestaltung und Druck Ihres individuellen Mailings
- Adressenbe- und verarbeitung
- Kuvertierung
- Postversand



**Druckhaus Wüst**  
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0  
Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de