BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 74/11

Verkündet am:
23. November 2011
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 566 Abs. 1

Wird eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses und Vermieterin der Wohnungen dieses Anwesens ist, unter Bildung von Wohnungseigentum und Eintragung der einzelnen Gesellschafter als Eigentümer der jeweils zugewiesenen Wohnungen auseinandergesetzt, tritt der neue Eigentümer in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

BGB § 573 Abs. 1 Nr. 2

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann sich auf einen in der Person eines Gesellschafters bestehenden Eigenbedarf auch dann berufen, wenn dieser der Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrags oder bei Eintritt der Gesellschaft in einen bestehenden Mietvertrag noch nicht angehörte (Aufgabe Senatsurteil vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 271/06 Rn. 17).

BGH, Urteil vom 23. November 2011 - VIII ZR 74/11 - LG München I
AG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. November 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts München I - 14. Zivilkammer - vom 12. Januar 2011 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Der Beklagten zu 1 wird eine Räumungsfrist bis 30. Juni 2012 gewährt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, begehrt von den Beklagten Räumung einer Wohnung aufgrund einer Kündigung, die sie wegen Eigenbedarfs ihrer beiden Gesellschafter und deren Sohnes erklärt hat.

2 Die Beklagte zu 1 und ihr Ehemann, der im Laufe des Berufungsverfahrens verstorbene (frühere) Beklagte zu 2, mieteten die streitige Wohnung im Jahr 1981 von den damaligen Eigentümern an. Im Jahr 2000 erwarb eine - später als "Eigentümergemeinschaft W. -D. -Str. GdbR M. u.a."

(im Folgenden: GdbR M.) bezeichnete - Gesellschaft bürgerlichen Rechts das Anwesen und setzte das Mietverhältnis mit den Beklagten fort. Im August 2004 trat die Klägerin dieser Gesellschaft durch Anteilsübernahme bei und wurde am 15. Dezember 2004 als weitere Gesellschafterin im Grundbuch eingetragen.

3 Mit Vertrag vom 21. Oktober 2005 wurde die Auseinandersetzung der GdbR M. durchgeführt und das Anwesen nach § 3 WEG geteilt. Die Klägerin wurde am 10. April 2006 als Eigentümerin der an die Beklagten vermieteten Wohnung in das Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 26. April 2006 erklärte die Klägerin die auf Eigenbedarf gestützte Kündigung des Mietverhältnisses.

4 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz sind nach dem Tod des früheren Beklagten zu 2 dessen Erben in den Rechtsstreit eingetreten und hat die Klägerin nur noch die Beklagte zu 1 auf Räumung in Anspruch genommen. Das Landgericht hat das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Beklagte zu 1 zur Räumung verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

7 Die Beklagte zur 1 sei zur Räumung der Mietwohnung verpflichtet, weil die Eigenbedarfskündigung der Klägerin vom 26. April 2006 das Mietverhältnis beendet habe.

8 Die Klägerin sei mit der Eintragung ins Grundbuch am 10. April 2006 in die Vermieterstellung eingetreten, denn es bestehe eine ununterbrochene Veräußerungskette von den ursprünglichen Eigentümern und Vermietern bis zur Klägerin. Zunächst habe die GdbR M. das Anwesen von den ursprünglichen Eigentümern und Vermietern erworben und sei Vermieterin geworden. Im Zuge der Auseinandersetzung der Gesellschaft und der Teilung des Anwesens sei die Vermieterstellung am 10. April 2006 nach § 566 Abs. 1 BGB (analog) auf die Klägerin übergegangen.

9 Die Auseinandersetzung der GdbR M. und die Teilung des Anwesens seien als einheitliches Rechtsgeschäft zu betrachten, durch das ein Wechsel der Rechtsträgerschaft von der GdbR M. auf die Klägerin stattgefunden habe. Der Umstand, dass die Klägerin zuvor Gesellschafterin der GdbR M. gewesen sei, stehe dem nicht entgegen, weil der Veräußerungsbegriff im Rahmen des § 566 Abs. 1 BGB nicht mit dem des § 577a Abs. 1 BGB identisch sei. Der Veräußerungsbegriff im Rahmen des § 566 Abs. 1 BGB sei weiter zu fassen, weil auch die Eigentumsinteressen der alten und der neuen Vermieter/Eigentümer zu berücksichtigen seien und beachtet werden müsse, dass der Mietvertrag nicht aus formellen Gründen unnötig kompliziert gestaltet werde.

10 Der von der Klägerin geltend gemachte Eigenbedarf sei aufgrund der Beweisaufnahme bewiesen. Die Wartefrist des § 577a BGB finde keine Anwendung, weil die streitige Wohnung nach der Begründung von Wohnungseigentum nicht veräußert worden sei. Eine analoge Anwendung des § 577a Abs. 1, 2 BGB scheide aus, weil keine planwidrige Gesetzeslücke vorliege und die fragli-

che Gestaltung vom Schutzzweck des § 577a BGB nicht erfasst werde. Insbesondere werde durch den Übergang der Eigentümer- und Vermieterstellung von der GdbR M. auf die Klägerin kein neuer, bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorhandener Eigenbedarf geschaffen.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Die Beklagte zu 1 ist gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe der Mietwohnung verpflichtet, weil die Eigenbedarfskündigung der Klägerin das Mietverhältnis beendet hat. Die Klägerin war zur Kündigung berechtigt, weil sie gemäß § 566 Abs. 1 BGB mit der Eintragung als Wohnungseigentümerin in das Grundbuch in die Vermieterstellung eingetreten ist. Die Sperrfrist des § 577a Abs. 1, 2 BGB findet bei der vorliegenden Gestaltung keine Anwendung.

12 1. Gemäß § 566 Abs. 1 BGB tritt im Falle der Veräußerung einer an den Mieter überlassenen Wohnung der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten ein. Nach allgemeiner Auffassung setzt dies Identität zwischen Vermieter, Eigentümer und Veräußerer voraus (Senatsurteil vom 3. Juli 1974 - VIII ZR 6/73, NJW 1974, 1551 unter B I 1; BGH, Urteile vom 12. März 2003 - XII ZR 18/00, BGHZ 154, 171, 175; vom 22. Oktober 2003 - XII ZR 119/02, NJW-RR 2004, 657 unter [II] 2 b - jeweils zu § 571 BGB; Staudinger/Emmerich, Neubearb. 2011, § 566 Rn. 21; Palandt/Weidenkaff, BGB, 70. Aufl., § 566 Rn. 7; Schmidt-Futterer/Streyl, Mietrecht, 10. Aufl., § 566 BGB Rn. 64).

13 Das Berufungsgericht ist insoweit zutreffend davon ausgegangen, dass die GdbR M. zunächst Vermieterin der Beklagten war; dies greift die Revision auch nicht an. Die Berechtigung der Klägerin zur Kündigung hängt daher

davon ab, ob in der Auseinandersetzung der GdbR M. unter Bildung von Wohnungseigentum und Eintragung der Klägerin als Eigentümerin der streitigen Wohnung eine Veräußerung im Sinne von § 566 BGB liegt. Dies hat das Berufungsgericht ebenfalls zu Recht bejaht.

14 Die GdbR M. war zunächst Eigentümerin des Anwesens einschließlich der Wohnung der Beklagten. Denn ein Grundstück, als dessen Eigentümer - wie hier - die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit einem entsprechenden Zusatz eingetragen sind, steht nicht im Eigentum der Gesellschafter, sondern der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (BGH, Urteil vom 25. September 2006 - II ZR 218/05, NJW 2006, 3716 Rn. 11; Senatsurteil vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08, NJW 2009, 2738 Rn. 21). Wie das Berufungsgericht weiter richtig erkannt hat, ist eine Auseinandersetzung der Gesellschaft, die unter Bildung von Wohnungseigentum und Eintragung der bisherigen Gesellschafter als Eigentümer der jeweils zugewiesenen Wohnung vorgenommen wird, entsprechend ihrem wirtschaftlichen Zweck als einheitliches Rechtsgeschäft anzusehen, das zu einem Wechsel der Rechtsträgerschaft von der Gesellschaft auf die einzelnen Wohnungseigentümer führt.

15 Die Klägerin ist daher mit der Eintragung in das Grundbuch in die Stellung der Vermieterin der streitigen Wohnung eingetreten. Der von der Revision vertretenen Auffassung, die im Rahmen der Auseinandersetzung erfolgte Bildung von Miteigentumsanteilen sei isoliert zu betrachten, so dass nicht eine Veräußerung der einzelnen Wohnungen von der GdbR M. an den jeweiligen neuen Eigentümer anzunehmen sei, sondern eine Veräußerung des gesamten Anwesens an die Gesellschafter als Bruchteilsgemeinschaft, kann demgegenüber nicht gefolgt werden. Denn die Bildung von Miteigentumsanteilen ist ein bloß rechtstechnisch mit Rücksicht auf die Vorschriften des WEG erforderlicher Zwischenschritt, um den mit der Auseinandersetzung bezweckten Wechsel der

Rechtsträgerschaft von der Gesellschaft auf die einzelnen Gesellschafter herbeizuführen.

16 Entgegen der Auffassung der Revision steht die Sichtweise, dass durch die Auseinandersetzung der Gesellschaft eine Veräußerung der jeweiligen Wohnung von der Gesellschaft an den jeweiligen Gesellschafter im Sinne des § 566 BGB bewirkt wird, nicht im Widerspruch zu den Entscheidungen des Senats vom 6. Juli 1994 (VIII ARZ 2/94, BGHZ 126, 357) und vom 16. Juli 2009 (VIII ZR 231/08, NJW 2009, 2738).

17 In der erstgenannten Entscheidung hat der Senat zwar ausgeführt, dass Miteigentümer eines Anwesens, dessen Wohnungen sie vermietet haben, mit der Aufteilung des Wohnungseigentums keine Veräußerung im Sinne von § 571 BGB [aF] vornehmen (Rechtsentscheid vom 6. Juli 1994 - VIII ARZ 2/94, aaO S. 364). Zur Begründung hat der Senat darauf abgestellt, dass diese Vorschrift eine Veräußerung an eine Person voraussetzt, die bisher nicht Vermieter ist, woran es bei der Begründung von Wohnungseigentum durch vermietende Miteigentümer fehlt, weil der spätere Sondereigentümer schon bisher (als Miteigentümer) Vermieter gewesen ist. Hiervon unterscheidet sich die vorliegende Situation jedoch, weil Vermieterin zunächst die GdbR M. war, also ein von den späteren Wohnungseigentümern verschiedener Rechtsträger.

18 In der weiteren Entscheidung hat der Senat zu § 577a BGB ausgeführt, dass mit der Übertragung des Wohnungseigentums von der Gesellschaft auf den einzelnen Gesellschafter kein Wechsel in der Rechtsträgerschaft eintritt, der geeignet ist, neuen, für den Mieter zuvor nicht zu befürchtenden Eigenbedarf zu schaffen. Die Bestimmung des § 577a BGB hat demnach (nur) den Zweck, dem durch Umwandlung in Wohnungseigentum gefährdeten Bestandsschutzinteresse des Mieters Rechnung zu tragen, ist aber nicht auf den Schutz

vor einer unabhängig von einer Umwandlung bestehenden Eigenbedarfslage zugeschnitten (Senatsurteil vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08, aaO Rn. 21). Somit hat der Senat nur mit Rücksicht auf den (eingeschränkten) Schutzzweck des § 577a BGB eine Veräußerung im Sinne jener Vorschrift verneint.

19 Diese Argumentation lässt sich entgegen der Auffassung der Revision nicht auf die Frage des Eintritts des Vermieters in das Mietverhältnis nach § 566 Abs. 1 BGB übertragen, denn diese Vorschrift hat eine andere Zielrichtung. Während § 577a BGB den Mieter davor schützen soll, dass mit einem Wechsel des Rechtsträgers neuer Eigenbedarf geschaffen wird, soll § 566 BGB den Mieter, der vom Eigentümer angemietet hat, vor einer "Vertreibung" bewahren (Senatsurteile vom 22. Mai 1989 - VIII ZR 192/88, BGHZ 107, 315, 320, sowie vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 280/07, NJW 2008, 2773 Rn. 10); denn ohne einen Übergang der Vermieterstellung könnte der Mieter dem Herausgabeanspruch eines Erwerbers (§ 985 BGB) kein Recht zum Besitz entgegen setzen.

20 Der Schutzzweck des § 566 BGB - Erhaltung des Besitzrechts des Mieters gegenüber einem Erwerber - gebietet es daher, auch die Auseinandersetzung, die eine Gesellschaft bezüglich eines von ihr vermieteten Anwesens unter Zuweisung von Wohnungseigentum vornimmt, als Veräußerung im Sinne von § 566 BGB mit der Folge anzusehen, dass der jeweilige Wohnungseigentümer mit der Grundbucheintragung in die Stellung des Vermieters dieser Wohnung eintritt.

21 2. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass die Übertragung des Wohnungseigentums auf die Klägerin im Rahmen der Auseinandersetzung der Gesellschaft die Sperrfrist des § 577a BGB nicht ausgelöst hat. Denn die hier bestehende Eigenbedarfslage wurde nicht erst durch die Umwandlung in Wohnungseigentum und eine anschließende Veräußerung be-

gründet, sondern bestand unabhängig davon schon zuvor, weil die Klägerin der Gesellschaft bürgerlichen Rechts angehörte, die Vermieterin der Beklagten war. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs (im Hinblick auf den Erlangungswunsch der Gesellschafter der Klägerin) hätte deshalb auch schon vor der Umwandlung erfolgen können. Denn nach der Rechtsprechung des Senats kann eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vermieterin wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter kündigen (Senatsurteile vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845 Rn. 12 ff.; vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08, aaO Rn. 13).

22 Entgegen der Auffassung der Revision ist es insoweit nicht entscheidend, dass die GdbR M. nicht den ursprünglichen Mietvertrag mit den Beklagten abgeschlossen hat, sondern erst dadurch Vermieterin geworden ist, dass sie im Jahr 2000 - zu einem Zeitpunkt, als die Klägerin noch nicht Gesellschafterin war - durch Erwerb des Anwesens nach § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag eingetreten ist. Zwar hat der Senat in seiner Entscheidung vom 27. Juni 2007 (VIII ZR 271/06, aaO Rn. 17) die Möglichkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, wegen des Eigenbedarfs eines Gesellschafters zu kündigen, auf diejenigen Gesellschafter beschränkt, die der Gesellschaft bereits bei Abschluss des Mietvertrags angehörten. An dieser Einschränkung hält der Senat aber, wie im Senatsurteil vom 16. Juli 2009 (VIII ZR 231/08, aaO Rn. 15) bereits angedeutet, nicht mehr fest.

23 Nach der Rechtsprechung des Senats ist der Gesellschaft bürgerlichen Rechts der Eigenbedarf eines Gesellschafters deshalb zuzurechnen, weil es im Ergebnis nicht gerechtfertigt wäre, sie anders zu behandeln als die einfache Vermietermehrheit; denn es hängt oft vom Zufall ab, ob eine Personenmehrheit dem Mieter eine Wohnung als Gemeinschaft oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts vermietet (Senatsurteil vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 271/06, aaO Rn. 15). Auch bei einer Miteigentümergemeinschaft, die eine Wohnung vermie-

tet hat, besteht aber - anders als in jenem Senatsurteil (aaO Rn.17) vorausgesetzt - die Möglichkeit der Kündigung wegen des Eigenbedarfs auch später hinzugetretener Bruchteilseigentümer. Denn bei der Übertragung eines Miteigentumsanteils tritt der Erwerber gemäß § 566 BGB neben den verbleibenden Miteigentümern in den Vertrag auf Vermieterseite ein (Schmidt-Futterer/Streyl, aaO Rn. 76; Beuermann, WuM 1995, 5, 6). Für den Mieter besteht somit auch bei der Bruchteilsgemeinschaft die Gefahr, dass das Mietverhältnis wegen einer Eigenbedarfssituation eines später hinzugetretenen Miteigentümers gekündigt wird. Eine unterschiedliche Behandlung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts und der Miteigentümergemeinschaft ist auch insoweit nicht sachgerecht. Es lässt sich in beiden Fällen nicht rechtfertigen, eine Kündigung nur wegen Eigenbedarfs derjenigen Personen zuzulassen, die der Personenmehrheit bereits bei Abschluss des Mietvertrages angehörten.

24 Entgegen der Auffassung der Revision ist die Sperrfrist des § 577a Abs. 1, 2 BGB auch nicht unter dem Gesichtspunkt einer analogen Anwendung dieser Vorschrift oder wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens der GdbR M. beziehungsweise der Klägerin zu beachten. Da der Gesetzgeber in § 577a BGB die Eigenbedarfskündigung nur für eine spezielle, hier nicht vorliegende Konstellation erschwert hat, fehlt es an einer planwidrigen Regelungslücke; eine analoge Anwendung des § 577a BGB auf den Erwerb eines Anwesens durch eine Personenmehrheit zwecks Eigennutzung kommt deshalb nicht in Betracht, selbst wenn die Erwerber die Absicht haben, früher oder später Wohnungseigentum zu begründen (Senatsurteil vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08, aaO Rn. 18 ff.). Es macht insoweit auch keinen Unterschied, ob die Personenmehrheit, die ein solches Objekt erworben hat, in ihrem Bestand unverändert bleibt oder einzelne Miteigentümer oder Gesellschafter erst später hinzutreten und anschließend eine Aufteilung erfolgt. Die Wahl einer Erwerbs-

form, die von der gesetzlichen Vorschrift des § 577a BGB nach ihrem Zweck nicht erfasst ist, stellt sich auch nicht als rechtsmissbräuchlich dar.

Ball Dr. Milger Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Fetzer

Vorinstanzen:
AG München, Entscheidung vom 21.08.2008 - 412 C 15882/08 -
LG München I, Entscheidung vom 12.01.2011 - 14 S 16975/08 -