



Haus und Grund informiert:

Kündigung auch Gesellschafter kann wegen Eigenbedarfs kündigen

Mit Urteil vom 15.03.2017 hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, wonach auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ein Wohnungsmietverhältnis wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters kündigen kann.

Sind mehrere natürliche Personen Vermieter (z.B. Ehepaar, Erbengemeinschaft), berechtigt der Eigenbedarf eines Vermieters die Gemeinschaft zur Kündigung des Mietvertrags. Schließen sich mehrere Personen auf gesellschaftsrechtlicher

Grundlage zusammen, darf dies nicht anders beurteilt werden.

Die entgegenstehende Auffassung des LG München I, der Mieter müsse bei einer GbR vor einem Verdrängungsrisiko durch eine unüberschaubare Anzahl von Personen auf Vermieterseite geschützt werden, verstößt gegen die Intension, die der Gesetzgeber mit den Kündigungsregelungen verfolgt hat. Die vom LG München I angeführte „Unüberschaubarkeit“ des Mitgliederbestandes bestimmter Gesell-

schaften des bürgerlichen Rechts ist in Anbetracht des Sinn und Zwecks der gesetzlichen Vorschriften kein Kriterium, das es erlauben würde, eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts schlechter zu stellen als eine Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft, denn auch bei solchen Vermietermehrheiten gibt es – ebenso wie bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts – eine große Bandbreite unterschiedlicher Strukturen (BGH, Urteil v. 15.03.2017, VIII ZR 92/16, ZMR 2017 S. 380).