

Entscheidungsanmerkung

Keine analoge Anwendung der Kündigungsbeschränkung aus § 577a BGB

Die Kündigungsbeschränkung des § 577a BGB bei Umwandlung von vermieteten Wohnräumen in Wohnungseigentum gilt nur für Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB) und ist auf andere Kündigungsgründe im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht analog anwendbar. (Amtlicher Leitsatz)

Auf eine Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters findet die Kündigungsbeschränkung des § 577a BGB keine Anwendung, wenn nach der Kündigung Wohnungseigentum der Gesellschaft begründet wird. Das gilt auch dann, wenn die Gesellschaft das Wohnanwesen zu dem Zweck erworben hat, die vorhandenen Wohnungen in Wohnungseigentum der Gesellschafter umzuwandeln. (Amtliche Leitsätze)

BGB § 577a

BGH, Urt. v. 11.3.2009 – VIII ZR 127/08 und v. 16.7.2009 – VIII ZR 231/08 (jeweils LG München I, AG München)¹

I. Rechtsgebiet

Bewohner eines Mietshauses sehen sich latent der Gefahr ausgesetzt, dass sie ihre Wohnung auf folgendem Wege verlieren: Die Immobilie wird in Eigentumswohnungen aufgeteilt und der Erwerber einer solchen Wohnung, auf den der bestehende Mietvertrag nach Maßgabe von § 566 BGB übergeht, erklärt die Eigenbedarfskündigung aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, weil er selbst in die Wohnung einziehen möchte. Dies ist wohnungspolitisch nicht gewollt, weshalb § 577a BGB eine Kündigungsbeschränkung enthält². Die Eigenbedarfskündigung ist ab dem Eigentumsübergang an den Erwerber für drei Jahre ausgeschlossen. Hinzu kommt eine regelungstechnische Besonderheit. § 577a Abs. 2 BGB enthält einen seltenen Fall, in dem das Zivilrecht landespolitische Besonderheiten aufweist. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die gesetzlich verordnete Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit von drei Jahren auf bis zu zehn Jahre zu verlängern, wenn der Wohnungsmarkt in einer Gemeinde besonders angespannt ist. Hiervon hat man durchaus Gebrauch gemacht, insbesondere in Großstädten wie München. In Düsseldorf wurde die Regelung kürzlich aufgehoben. Zum Regelungszweck und -gegenstand ist somit vereinfacht festzuhalten: Wird ein Mietshaus filetiert, können die Erwerber der Eigentumswohnungen die vermieteten Wohnun-

gen zunächst nur als solche nutzen und erst nach Ablauf einer entsprechenden Frist selbst einziehen.

II. Zwei besondere Fallkonstellationen aus München

1. Fall: Seit dem 1.8.1999 wohnt Familie A als Mieterin einer Wohnung in einem in München gelegenen Anwesen. Der vormalige Eigentümer und Vermieter wandelte am 19.4.2002 das Anwesen in Wohnungs- und Teileigentum um. Die von Familie A gemietete Wohnung wurde am 25.6.2002 von B erworben, die mit ihrer Familie in der Nachbarwohnung lebt. Mit Schreiben vom 31.7.2006 erklärte B die Kündigung des Mietverhältnisses mit der Begründung, sie benötige die Wohnung der Familie A zur Unterbringung einer Betreuungs- und Pflegeperson – eines „Au-pair-Mädchens“ – für ihre beiden minderjährigen Kinder und ihre in ihrem Haushalt lebende Schwiegermutter.

2. Fall: Eine aus acht Gesellschaftern bestehende BGB-Gesellschaft erwarb ein Wohnanwesen in München. Erklärter Zweck der Gesellschaft ist die Eigennutzung der Wohnungen durch die Gesellschafter. B ist aufgrund eines mit den Voreigentümern des Anwesens geschlossenen Mietvertrages vom 18.8.1983 Mieterin einer Wohnung im dritten Obergeschoss des Anwesens. Mit Schreiben vom 31.3.2006 kündigte die BGB-Gesellschaft das Mietverhältnis über die Wohnung wegen Eigenbedarfs ihres Gesellschafters K. zum 31.3. 2007.

III. Anwendbarkeit des § 577a BGB

Der 8. *Zivilsenat* des BGH hat in den beiden dargestellten Fällen von der Anwendung der Kündigungsbeschränkung § 577a BGB abgesehen und eine unmittelbar am Wortlaut der Vorschrift orientierte Auslegung der Vorschrift vorgenommen.

1. Im ersten Fall („Au-pair-Mädchen“) ergibt sich folgendes Problem: Hätte B die erworbene Nachbarwohnung nutzen wollen, um sie ihrer volljährigen Tochter zu überlassen, stünde einer Eigenbedarfskündigung aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB die Kündigungssperre aus § 577a BGB im Wege. Entsprechendes gälte auch in der Konstellation, dass das Au-pair-Mädchen im Zeitpunkt der Kündigung in der Wohnung der B wohnte. Nun zeichnet sich der zu entscheidende Fall aber dadurch aus, dass die Betreuungsperson, der die von Familie A genutzte Wohnung zur Verfügung gestellt werden soll, weder Familienangehörige der B ist noch zum Zeitpunkt der Kündigung in deren Wohnung lebt. In einem solchen Fall kann der Vermieter die Kündigung des Wohnraummietverhältnisses aber nicht auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sondern nur auf § 573 Abs. 1 S. 1 BGB stützen. Die Kündigung ist somit nur möglich, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung hat. Dieses lag in dem vorliegenden Fall darin, dass die Erwerberin eine Betreuungsperson für ihre sechs und neun Jahre alten Kinder und die in ihrer Wohnung lebende 72 Jahre alte und pflegebedürftige Schwiegermutter in der Wohnung unterbringen wollte. Da es sich somit bei der Kündigung in Bezug auf die Unterbringung des Au-pair-Mädchens für die Kinder und die Schwiegermutter nicht um eine Eigenbedarfskündigung handelt, ist § 577a BGB auf diese Kündigung nach Auffassung des BGH nicht anwend-

¹ Die Entscheidungen sind unter <http://www.bundesgerichtshof.de> abrufbar.

² Zum Sinn und Zweck des § 577a BGB *Blank*, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 9. Aufl. 2007, § 577a BGB Rn. 4.

bar. Eine analoge Anwendung von § 577a BGB auf einen solchen Fall lehnt der BGH ausdrücklich ab³.

Nimmt man dies ernst, sollte man etwa ein im Haushalt lebendes Au-pair-Mädchen für den Zeitpunkt der Kündigung ausquartieren, um nicht nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigen zu dürfen sondern nach § 573 Abs. 1 Satz 1 kündigen müssen und daher nicht durch § 577a BGB beschränkt zu werden.

2. Auch in dem zweiten Fall („BGB-Gesellschaft“) hält der BGH die Anwendung von § 577a BGB für nicht geboten. Zunächst stellt der Senat fest, dass eine BGB-Gesellschaft als Vermieterin im Wohnraummietrecht eine Eigenbedarfskündigung im Interesse ihrer Gesellschafter aussprechen kann⁴. Diese Wertung hat in der Literatur nun Stimmen laut werden lassen, dass auch eine Personenhandelsgesellschaft und Kapitalgesellschaft Eigenbedarf an Wohnraum soll geltend machen können⁵.

Die Anwendung des § 577a BGB scheidet in dem zweiten Fall nach der Entscheidung des BGH unter folgendem Gesichtspunkt: Im Zeitpunkt der Kündigung hatte eine Umwandlung des Mietshauses in Wohneigentum noch nicht stattgefunden. Dies setzt jedoch der Wortlaut des § 577a BGB voraus: Nach der Überlassung der Wohnung an den Mieter muss Wohnungseigentum begründet werden und diese Wohnungen müssen alsdann veräußert werden. Einer analogen Anwendung der Vorschrift tritt der BGH auch hier nicht nahe⁶.

In diesem Fall ergibt sich nun das folgende Bild: Hätte die BGB-Gesellschaft die Immobilie erworben, in Wohnungseigentum für die einzelnen Gesellschafter aufgeteilt, an diese natürliche Personen veräußert und wäre dann die Eigenbedarfskündigung durch die Gesellschafter als neue Eigentümer erklärt worden, hätte einer solchen Kündigung § 577a BGB im Wege gestanden. In der hier zu beurteilenden Konstellation wird schlicht und offen die Reihenfolge der Vorgehensweise geändert, was nach Auffassung des BGH zur Nichtanwendung der Schutzvorschrift des § 577a BGB führt. Um es ganz deutlich zu beschreiben. Man gründet eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, deren Zweck allein darin besteht, selbstgenutztes Wohnungseigentum für die Gesellschafter zu begründen. Diese Gesellschaft erwirbt die Immobilie, kündigt die auf sie nach § 566 BGB übergeführten Mietverhältnisse wegen des Eigenbedarfs ihrer einzelnen Gesellschafter und wandelt im Anschluss die nun an die Gesellschafter vermietete Immobilie in Wohnungseigentum um, das wiederum den Gesellschaftern übertragen wird. Die Anwendung von § 577a BGB scheidet in diesem Fall nach der Entscheidung des BGH schlicht an der zeitlichen Abfolge des von Anfang an offen verfolgten Plans. Ein Umgehungs-geschäft betreffend die nach § 577a Abs. 3 BGB im Wohnraummietrecht zwingend geltende Vorschrift sieht der BGH darin nicht⁷.

IV. Analogie, Umgehung, Wortlaut

Die beiden vorgestellten Entscheidungen des 8. Zivilsenats zu § 577a BGB sind geprägt von einer uneingeschränkten Orientierung an dem Wortlaut der Schutzvorschrift des § 577a BGB.

Im ersten Fall liegt indes die Gebotenheit einer analogen Anwendung der Schutzvorschrift auf der Hand. Denn die Entscheidung des BGH ist nicht getragen von wohl überlegten und abgewogenen Wertungen, sondern von Zufälligkeiten der tatsächlichen Begebenheiten des Lebenssachverhalts. Das nun festgestellte Ergebnis, im Interesse des Au-pair-Mädchens einen Mietvertrag kündigen zu dürfen, nicht aber im Interesse des eigenen Kindes, vermag wirklich nicht einzuleuchten.

Dass in dem zweiten Fall, in dem eine BGB-Gesellschaft gerade und offenkundig zum Zwecke der Begründung von selbst genutztem Wohneigentum für die Gesellschafter gegründet wird, kein Umgehungs-geschäft vorliegen soll, vermag ebenso wenig zu überzeugen. Man mag sich vielmehr die Frage stellen, unter welchen Voraussetzungen eine Umgehung der zwingenden Schutzvorschrift angenommen werden kann, wenn nicht hier.

Prof. Dr. Markus Artz, Bielefeld

³ Rn. 16 f. der Entscheidungsgründe.

⁴ Rn. 13 der Entscheidungsgründe.

⁵ *Grunewald*, NJW 2009, 3486.

⁶ Rn. 18 ff. der Entscheidungsgründe.

⁷ Rn. 22 der Entscheidungsgründe.