

§§ 573, 577a BGB

Kündigungssperrfrist bei Veräußerung an FamilienGbR

BGH, Urt. v. 21.01.2026 – VIII ZR 247/24, BeckRS 2026, 569

Fall

Der B ist seit dem Jahr 2004 Mieter einer Wohnung in einem Mehrparteienhaus in München.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 05.02.2021 erwarb G.W. das Alleineigentum am Hausgrundstück; die Eintragung im Grundbuch erfolgte am 31.05.2021. Mit notarieller Erklärung vom 28.09.2021 teilte er das Eigentum an dem Hausgrundstück gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum auf.

Noch vor der Vollziehung der Teilungserklärung gründete G.W. gemeinsam mit seiner Ehefrau und den beiden (volljährigen) Kindern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR, im Folgenden: K), deren Gesellschaftszweck u. a. die Verwaltung und Nutzung des Grundstücks ist. Im Gesellschaftsvertrag verpflichtete er sich zur Einbringung „des ... Grundstücks ... bzw. der durch Teilung nach § 8 WEG daraus entstehenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten“ in die Gesellschaft.

Mit notarieller Urkunde vom 28.12.2021 erklärte er zur Erfüllung der übernommenen Einlagepflicht unter Bezugnahme auf die noch nicht vollzogene Teilungserklärung vom 28.09.2021 die Auflassung zum Zweck der Übertragung des Alleineigentums an dem Hausgrundstück auf K.

Am 11.02.2022 wurden in Vollziehung der Teilungserklärung vom 28.09.2021 für jeden Miteigentumsanteil Grundbuchblätter angelegt; K wurde als Eigentümerin sämtlicher Einheiten eingetragen.

Mit Schreiben vom 27.07.2022 erklärte K gegenüber B die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs zum 30.04.2023. Zur Begründung gab sie an, dass die sich in der Ausbildung befindliche Gesellschafterin S.W. – eines der beiden Kinder des vormaligen Alleineigentümers – die Wohnung für eigene Wohnzwecke beziehen wolle.

B weigerte sich, die Wohnung zum 30.04.2023 zu räumen und hat u.a. eingewandt, dass im Zeitpunkt der Kündigungserklärung die Kündigungssperrfrist gemäß der Vorschrift des § 577a Abs. 1 BGB noch nicht abgelaufen gewesen sei.

Hat K gegen B nach Ablauf der Kündigungsfrist einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung?

Bearbeiterhinweise: Der Fall-Lösung sind die Vorschriften des BGB in ihrer aktuellen Fassung zugrunde zu legen. Die Mieterschutzverordnung des Landes Bayern verlängert die Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1 u. 1a BGB von drei Jahren auf zehn Jahre (nach Maßgabe des § 577a Abs. 2 BGB).

Lösung

K könnte gegen B einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung aus **§ 546 Abs. 1 BGB** haben.

I. Mietvertrag

Ein Mietvertrag gemäß **§ 535 BGB** bestand **zunächst nicht zwischen B und K**, sondern **seit 2004 zwischen B und dem Rechtsvorgänger des G.W.**

Leitsätze

1. Eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann sich in analoger Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen.

2. Bei der Einbringung vermieteten und an den Mieter überlassenen Wohnraums durch den vermietenden Alleineigentümer in eine aus ihm, seiner Ehefrau und den gemeinsamen Kindern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelt es sich um eine Veräußerung i.S.v. § 577a BGB.

3. Die Ausnahmeregelung des § 577a Abs. 1a S. 2 BGB zur Privilegierung des Erwerbs vermieteten Wohnraums durch Personengesellschaften oder Erwerbermehrheiten, die aus Angehörigen derselben Familie oder desselben Haushalts bestehen, ist im Rahmen des Sperrfristtatbestands des § 577a Abs. 1 BGB nicht anwendbar.

Mit **notariellem Kaufvertrag vom 05.02.2021** erwarb sodann **zunächst G.W. das Alleineigentum am gesamten Hausgrundstück** (Erwerb abgeschlossen durch **Eintragung des G.W.** in das Grundbuch **am 31.05.2021**). **Auflassung und Eintragung zugunsten der** zuvor als GbR gegründeten **K** erfolgten dann am **28.12.2021** bzw. am **11.02.2022**.

Noch vor Gründung der K war mittels **notarieller Erklärung des G.W. vom 28.09.2021** das Eigentum an dem Hausgrundstück gemäß § 8 WEG in **Wohnungseigentum aufgeteilt** worden. K wurde als Eigentümerin sämtlicher Wohnungseinheiten eingetragen.

Hinsichtlich der an B vermieteten Wohnung ist damit **zunächst G.W. und danach K** jeweils **gemäß § 566 Abs. 1 BGB** in die **Vermieterstellung** gegenüber B **eingerrückt**.

Hinweis: In § 566 BGB findet der Grundsatz „**Kauf bricht nicht Miete**“ seinen Ausdruck.

Infolgedessen bestand seit dem 11.02.2022 ein Mietverhältnis gemäß § 535 BGB zwischen K und B.

II. Beendigung des Mietverhältnisses

Des Weiteren müsste das Mietverhältnis durch das Kündigungsschreiben vom 27.07.2022 **wirksam zum 30.04.2023 beendet** worden sein.

1. Kündigungsfrist

Für die Kündigungsfrist einer **ordentlichen Kündigung** gilt **§ 573c Abs. 1 BGB**. Danach ist die Kündigung **spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig**. Dabei verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter nach fünf und acht Jahren seit Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

In Anbetracht der langen Mietzeit (seit 2004) war damit eine **Kündigung** am 27.07.2022 **zum 30.04.2023 grundsätzlich zulässig**.

2. Kündigungsgrund

Eine wirksame Kündigung setzt ferner einen Kündigungsgrund voraus, der sich hier aus **§ 573 Abs. 1 S. 1 u. Abs. 2 Nr. 2 BGB** ergeben könnte. Diese gesetzliche Regelung bestimmt, dass der Vermieter nur kündigen kann, wenn er ein **berechtigtes Interesse** an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, wobei ein solches insbesondere besteht, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts **benötigt** (sog. **Eigenbedarf**).

Hier gab K zur Begründung an, dass die sich in der Ausbildung befindliche **Gesellschafterin S.W. – eines der beiden Kinder des vormaligen Alleineigentümers** – die Wohnung für eigene Wohnzwecke beziehen wolle.

Da die **Gesellschafter einer Vermieter-GbR keine Familienangehörigen oder Angehörige des Haushalts dieser Gesellschaft** sind, kommt in dem hier vorliegenden Fall, in dem die GbR Eigenbedarf für einen Gesellschafter geltend macht, eine **direkte Anwendung** des **§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB** nicht in Betracht.

Allerdings kann ...

„[16] ... sich eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts **in analoger Anwendung** des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen.“

Als Familie i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gelten auf jeden Fall **Kinder, Eltern und Geschwister** als **engste Familienangehörige**. Bei ihnen wird von einer sehr

Vgl. hierzu AS-Skript Schuldrecht BT 2 (2023), Rn. 155.

Gründe für die Beendigung des Mietverhältnisses

- I. Ablauf der vereinbarten Mietdauer (§ 542 Abs. 2 BGB)
- II. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (§§ 543, 569 BGB)
- III. Ordentliche Kündigung (§ 542 Abs. 1 BGB)
- IV. Zufälliger Untergang der Mietsache (§§ 275 Abs. 1, 326 Abs. 1 BGB)
- V. Eintritt einer auflösenden Bedingung (§ 158 Abs. 2 BGB; beachte § 572 Abs. 2 BGB)
- VI. Aufhebungsvertrag

MünchKomm/Häublein, BGB, 9. Aufl. 2023, § 573 Rn. 104

engen persönlichen Verbundenheit ausgegangen, die es rechtfertigt, den fremdnützigen Wohnbedarf dem eigennützigen gleichzustellen.

Damit konnte hier in analoger Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB der Eigenbedarf der S.W. geltend gemacht werden. Ein Kündigungsgrund bestand.

3. Sperrfrist

Allerdings könnte hier **eine wirksame Kündigung bereits daran scheitern, dass sie vor Ablauf der Sperrfrist des § 577a Abs. 1 u. 2 i.V.m. der Mieterschutzverordnung des Landes Bayern erfolgte.**

Nach **§ 577a Abs. 1 BGB** kann sich ein Erwerber, **wenn an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet** und das **Wohnungseigentum veräußert** worden ist, **auf berechnete Interessen** i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 BGB (Tatbestände des Eigenbedarfs oder der wirtschaftlichen Verwertung) **erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.**

Diese **Kündigungssperrfrist kann** gemäß **§ 577a Abs. 2 BGB durch Rechtsverordnung der Landesregierungen auf bis zu zehn Jahre verlängert werden**, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete durch die Rechtsverordnung bestimmt sind.

Dies ist im vorliegenden Fall durch die **Mieterschutzverordnung des Landes Bayern** geschehen, sodass hier von einer zehnjährigen Sperrfrist auszugehen ist.

Diese **Frist gilt nach § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter an eine Personengesellschaft veräußert worden ist.** Wird nachfolgend hierzu Wohnungseigentum begründet, **beginnt die Frist**, innerhalb der eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung ausgeschlossen ist, **nach § 577a Abs. 2a BGB bereits mit der vorgenannten Veräußerung.**

Hinweis: § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB wurde eingefügt zur Verhinderung einer als sog. „**Münchener Modell**“ bekannt gewordenen **Umgehungs konstruktion**. Eine eigens gegründete Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erwirbt ein Mehrparteienhaus und lässt dann potenzielle Käufer in die GbR eintreten, um für sie das Objekt in Wohnungseigentum umzuwandeln und dann die Mietverträge wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter zu kündigen. **In diesem Fall greift nämlich § 577a Abs. 1 BGB nicht ein, da die gesetzlich vorgesehene Reihenfolge der Geschehnisse (erst Umwandlung in Eigentumswohnungen, dann Verkauf) hier nicht stattfindet.**

Dabei gilt **für die Fallkonstellation des § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB** eine in S. 2 geregelte **Ausnahme**. Danach ist S. 1 nämlich nicht anzuwenden, **wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie** oder demselben Haushalt **angehören** oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

Diese Ausnahme hätte für den vorliegenden Fall zur Folge, dass **K dann nicht gehindert** gewesen wäre, **sich** in der Kündigungserklärung vom 27.07.2022 **auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu berufen.**

Da diese Ausnahme nach dem Gesetzeswortlaut für § 577a Abs. 1 BGB nicht gilt, ist zu klären, **unter welchen Absatz** der zu prüfende Sachverhalt zu subsumieren ist.

Hier betrifft die Veräußerung an eine Personengesellschaft, nämlich K, einen vermieteten und an den Mieter überlassenen Wohnraum **nach dessen Umwandlung in Wohnungseigentum**. Damit liegen die **im ersten Absatz von**

§ 577a BGB genannten Tatbestandsmerkmale in der dort aufgeführten zeitlichen Abfolge vor, nicht die des § 577 Abs. 1a BGB.

Der vorbezeichnete Begriff der **Veräußerung** ...

„[29] ... knüpft an den **Erwerb des Eigentums am vermieteten Wohnraum** an. Mit der Vollendung des Eigentumserwerbs tritt der Erwerber gemäß § 566 Abs. 1 BGB anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Er erlangt dabei (**auch**) **die mit dieser Rechtsstellung verbundene, bei einem berechtigten Interesse grundsätzlich bestehende Befugnis eines Vermieters zur ordentlichen Kündigung** des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1, 2 BGB, sodass **ab diesem Zeitpunkt die mit der Umwandlung der Mieträume in Wohnungseigentum verbundene erhöhte Gefahr** einer Verdrängung des Mieters aufgrund einer Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung besteht, vor welcher der Gesetzgeber den Mieter mit den Regelungen zur Kündigungssperrfrist schützen will. Mit der **Vollendung des Eigentumserwerbs durch Eintragung im Grundbuch** beginnt dementsprechend der Lauf der **Kündigungssperrfrist** nach § 577a Abs. 1 BGB.“

Ein solcher Eigentumserwerb ist infolge der **Einbringung des Hausgrundstücks mit dem an den B vermieteten Wohnraum durch G.W. in die K** erfolgt.

Der an B vermietete und überlassene Wohnraum **ist bereits vor der Veräußerung an K in Wohnungseigentum umgewandelt** gewesen. Damit liegt die in § 577a Abs. 1 BGB vorausgesetzte zeitliche Abfolge vor.

Die in § 577a Abs. 1a S. 2 BGB für die Fälle der Veräußerung vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft ...

„[36] ... vorgesehene **Ausnahmeregelung gilt** in der hier gegebenen und (allein) nach § 577a Abs. 1 BGB zu beurteilenden Fallgestaltung des Erwerbs einer bereits in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnung **nicht**.“

Vgl. BT-Drs. 17/10485, S. 16, 26

Der **§ 577a Abs. 1a BGB** wurde **gezielt** geschaffen, um eine **Schutzlücke** zu schließen, nämlich das sog. „**Münchener Modell**“ zu erfassen. Im Hinblick darauf ...

„[39] ... gibt es **keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Aufnahme einer dem § 577a Abs. 1a S. 2 BGB entsprechenden Ausnahmeregelung auch in den bestehenden, den Erwerb bereits in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnraums regelnden Sperrfristtatbestand des § 577a Abs. 1 BGB lediglich aus Versehen unterblieben wäre**.“

Eine **analoge Anwendung** des § 577a Abs. 1a S. 2 BGB bzw. eine **teleologische Reduktion** des § 577a Abs. 1 BGB in diesem Sinne würde eine planwidrige **Regelungslücke** voraussetzen. **An einer solchen** ...

„[39] ... **planwidrigen Unvollständigkeit** der in § 577a Abs. 1 BGB enthaltenen Regelung zur Kündigungssperrfrist **fehlt es**.“

Die zehnjährige **Kündigungssperrfrist begann** folglich **mit dem Eigentumserwerb der K am 11.02.2022 zu laufen** und war **zum Zeitpunkt der Kündigung am 27.07.2022 noch nicht abgelaufen**.

Damit ist das Mietverhältnis zwischen K und B nicht durch Eigenbedarfskündigung vom 27.07.2022 zum 30.04.2023 beendet worden.

Zu diesem Zeitpunkt bestand also kein Anspruch der K gegen B auf Herausgabe und Räumung der Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB.

Dr. Matthias Hünert

Weitere denkbare **Anspruchsgrundlagen** scheitern damit ebenfalls (§ 985 BGB wegen eines Rechts des B zum Besitz und § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 BGB wegen fortbestehenden Rechtsgrundes).