

BGH-Urteil: Gesellschafter einer GbR darf Mietern wegen Eigenbedarf kündigen **Bundesgerichtshof schwächt erneut Rechte der Mieter**

Recklinghausen, Januar 2017 – In seinem aktuellen Urteil legt der Bundesgerichtshof (BGH) fest, dass für einen Gesellschafter einer GbR eine Kündigung wegen Eigenbedarf ausgesprochen werden darf. (BGH VIII ZR 232/15). Mit diesem Urteil schwächte der BGH erneut bestehende Mieterrechte.

Eigenbedarf – das vielleicht umstrittenste Argument, wenn es um die Kündigung von Mietverhältnissen geht. Regelmäßig gibt es neue Urteile dazu und meistens sind es die Mieter, die das Nachsehen haben und die Vermieter, die ihre Ansprüche auf die von ihnen vermietete Wohnung immer unkomplizierter durchsetzen können. Nun ist erneut ein Urteil zum Thema Eigenbedarf gefällt worden, bei dem eine bisher nicht geklärte Frage abschließend entschieden wurde.

In dem vorliegenden Fall ging es um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die aus vier Gesellschaftern besteht, somit eine sogenannte juristische Person. Die GbR hat in München ein Miethaus gekauft, um es zu sanieren und anschließend in Eigentumswohnungen umzuwandeln, eine GbR kann in einem solchen Fall, als juristische Person, nicht kündigen. „Einem älteren Ehepaar, das bereits seit 1985 in der letzten, noch nicht sanierten Wohnung wohnte, wurde allerdings doch wegen Eigenbedarfs gekündigt, damit angeblich die Tochter eines Gesellschafters dort einziehen kann“ erklärt Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V.

Urteil des Landgerichts München gekippt

Der BGH hat nun entschieden, dass die Kündigung wegen Eigenbedarfs rechters ist. Dazu Claus O. Deese: „Die Begründung lautete, dass sich die GbR in ihrer Rechtsform nicht von z.B. einer Erbengemeinschaft unterscheidet. Auch diese ist eine GbR und damit eine juristische Person, die als solche nicht wegen Eigenbedarfs kündigen kann. Wohl aber für ein Mitglied dieser Erbengemeinschaft und damit auch für ein Mitglied der GbR.“ Vorab hatte das Landgericht München allerdings anders entschieden (14 S 2969/15) und festgestellt, dass es keinen Eigenbedarf von

Gesellschaftern bzw. deren Angehörigen geben kann. „Es wäre zu begrüßen gewesen, wenn es bei dieser Entscheidung geblieben wäre“ so Deese. „Doch nun ist erneut zum Nachteil der Mieter entschieden worden, die jetzt noch leichter aus ihrem langjährigen Zuhause gekündigt werden können.“ Eine Erbengemeinschaft entsteht durch Vererbung bzw. gesetzliche Erbregelungen, eine GbR kann von mehreren Personen willkürlich gebildet werden. Dadurch ist zu befürchten, dass zukünftig Eigenbedarfskündigungen durch GbR-Gründungen einfacher durchzusetzen sind.

Anbietpflicht ebenfalls geändert

Der BGH änderte nunmehr auch die Rechtsfolgen zur sogenannten Anbietpflicht. Bislang musste dem gekündigten Mieter eine – sofern vorhandene – leerstehende Wohnung im Haus als Alternative angeboten werden. Wurde dies nicht gemacht war die Kündigung automatisch unwirksam. „Dieses ist jetzt nicht mehr so“ erklärt Claus O. Deese. „Und auch hier wird der Mieter wieder benachteiligt. Wird ihm keine leerstehende Wohnung angeboten, führt das nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung, sondern nur noch zu einer Schadensersatzpflicht für den Vermieter“. Dieser muss dem Mieter, der nun unweigerlich in ein anderes Haus ziehen muss, nur noch gegebenenfalls die Kosten für den Umzug, den Makler etc. erstatten.

Ines Axen / 3.367 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 31.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.

PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.

Pressemitteilung



Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

W: www.pr-affairs.de

E: ines.axen@pr-affairs.de