

Titel:

Mietvertrag, Vermieter, Mieter, Anbietspflicht, Räumung

Normenkette:

BGB §§ 546, 566, 573 I, II Nr. 2, 577a Ia

Leitsätze:

1. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann grundsätzlich keinen Eigenbedarf zu Gunsten eines ihrer Gesellschafter oder deren Angehöriger geltend machen. (amtlicher Leitsatz)

2. Wegen Divergenz zu den Entscheidungen des BGH vom 27.6.2007 (VIII ZR 271/06 = NZM 2007, 679) sowie vom 23.11.2011 (VIII ZR 74/11 = NZM 2012, 150) war die Revision zuzulassen. (amtlicher Leitsatz)

Schlagworte:

Mietvertrag, Vermieter, Mieter, Anbietspflicht, Räumung

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 28.01.2015 – 415 C 16849/14

Rechtsmittelinstanz:

BGH Karlsruhe, Urteil vom 14.12.2016 – VIII ZR 232/15

Fundstellen:

ZMR 2016, 39

BeckRS 2015, 18900

Entscheidungsgründe

Landgericht München I

Az.: 14 S 2969/15

IM NAMEN DES VOLKES

Verkündet am 07.10.2015

415 C 16849/14 AG München

In dem Rechtsstreit

Grundstücksgesellschaft S-straße ... GbR, vertreten durch d. vertretungsber. Gesellschafter R. K., München

- Klägerin und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ...

gegen

1) B. B., S-straße ..., München

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

2) T. M., S-straße ..., München

- Beklagter und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2: Rechtsanwälte ...

wegen Räumung

erlässt das Landgericht München I - 14. Zivilkammer - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Fleindl, den Richter am Landgericht Dr. Schindler und den Richter Dr. Schrott aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16.09.2015 folgendes

Endurteil

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 28.01.2015, Az. 415 C 16849/14, wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision gegen dieses Urteil wird zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 16.494,24 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Zur Darstellung des Sachverhalts wird gem. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Zusammenfassend und ergänzend ist Folgendes anzufügen:

Die Parteien streiten in zweiter Instanz um die Räumung einer von den Beklagten angemieteten 5-Zimmer-Wohnung in der S-Straße ..., München nach einer Eigenbedarfskündigung, die die klagende GbR mit Schreiben vom 30.09.2013 zugunsten der Tochter eines ihrer Gesellschafter ausgesprochen hat. Die Beklagten wohnen seit 1985 in der streitgegenständlichen Wohnung, der Mietvertrag datiert vom 24.02.1985. Die Teilinklusionsmiete für die 166 qm große Wohnung betrug zuletzt monatlich 1.374,52 €. Die Beklagten hatten zuvor bereits zehn Jahre in einer anderen Wohnung des gleichen Anwesens gewohnt. Bei dem Anwesen S-Straße ... handelt es sich um ein mehrgeschossiges, von mehreren Parteien bewohntes Gebäude im Stadtteil L.

Nach Abschluss des Mietvertrags verstarb 1990 der Voreigentümer und Vorvermieter. Der spätere Gesellschafter der Klägerin, Dr. M., wohnte ebenfalls in dem Anwesen, wurde auf die Verkaufsabsichten der Erbengemeinschaft aufmerksam und erwarb das Grundstück mit am 20.06.1991 beurkundetem Kaufvertrag. Für die beabsichtigte Sanierung und Verwertung des Grundstücks gewann der spätere Gesellschafter Dr. M. aus dem Kreis seiner geschäftlichen Kontakte weitere Investoren: Zusammen mit seinem Steuerberater Herrn K., dessen Büroangestellten Herrn S. sowie Herrn B. gründete er am 18.12.1991 die hier klagende Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Das Eigentum an dem Grundstück wurde auf die Gesellschaft übertragen, der vom Gesellschafter Dr. M. bezahlte Kaufpreis im Innenverhältnis aufgeteilt und die klagende GbR als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen.

Zweck der GbR „S-Straße ...“ ist nach § 2 des Gesellschaftsvertrages die Instandsetzung, Modernisierung und der Ausbau des Grundstücks, dessen Vermietung, sowie nach Möglichkeit seine Aufteilung in Wohnungseigentum. Die zunächst in § 19 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages vorgesehene Zuordnung einzelner Wohnungen zu den einzelnen Gesellschaftern wurde nicht weiter verfolgt; auch nach der ursprünglich vorgenommenen und nicht weiter verfolgten Aufteilung der Räume wäre die hier streitgegenständliche Wohnung der Beklagten allerdings nicht dem - hier Eigenbedarf geltend machenden - Gesellschafter K. zugeordnet gewesen. § 19 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages erklärt die ungeminderte wirtschaftliche Verwertbarkeit zum Leitbild der beabsichtigten Aufteilung in Wohnungseigentum.

Die Gesellschaft wurde zunächst für einen Zeitraum von 10 Jahren fest geschlossen (§ 15); § 19 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages sah die Auflösung der Gesellschaft spätestens zum 13.12.2001 vor, sollte sich die beabsichtigte Schaffung von Wohnungseigentum nicht realisieren lassen. Zu einer Auflösung der Gesellschaft kam es bis zum heutigen Tag indes nicht.

Ab 1994 betrieb die Klägerin sodann die Verwertung des Grundstücks: Das Anwesen wurde saniert, aufgeteilt und teilweise verkauft, wobei die streitgegenständliche Wohnung eine der letzten Wohnungen im Anwesen ist, die noch nicht saniert wurde. Der Gründungsgesellschafter S. schied 1994 aus finanziellen Gründen aus der Gesellschaft aus; hierfür wurde als neuer Gesellschafter Herr R. aufgenommen. Im Übrigen blieb der Gesellschafterbestand bis zuletzt unverändert, wobei zu keinem Zeitpunkt verwandtschaftliche Beziehungen zwischen den Gesellschaftern der Klägerin bestanden.

Bereits in den Jahren 1998 und 2000 führten die Parteien Rechtsstreitigkeiten wegen Minderungen und Mieterhöhungen. Am 31.10.2012 lehnten die Beklagten ein klägerisches Mieterhöhungsverlangen vom 24.09.2012 ab. Eine Zustimmungsklage erhob die Klägerin nicht. Mit Schreiben vom 30.09.2013 kündigte die Klägerin das mit den Beklagten bestehende Mietverhältnis zum 03.06.2014. Zur Begründung machte sie Eigenbedarf zugunsten der Tochter B.K. des Gesellschafters K geltend; diese wolle die Wohnung mit ihrem neugeborenen Kind und ihrem Ehemann beziehen.

Nach Widerspruch der Beklagten erhob die Klägerin Räumungsklage. Die Beklagten trugen erstinstanzlich im Wesentlichen vor, der geltend gemachte Eigenbedarf sei vorgetäuscht. Hinsichtlich einer 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Anwesens habe die Klägerin ihre Anbietspflicht verletzt; zudem beriefen sich die Beklagten auf Härtegründe.

Nach Beweisaufnahme über die Frage des Eigenbedarfs wies das Amtsgericht München mit Endurteil vom 28.01.2015 die Klage ab. Zur Begründung führte das Gericht aus, es könne dahinstehen, ob der geltend gemachte Eigenbedarf tatsächlich vorliege. Denn jedenfalls sei die ausgesprochene Kündigung wegen Verletzung einer Anbietspflicht rechtsmissbräuchlich und daher unwirksam. Die Klägerin sei verpflichtet gewesen, den Beklagten die in ihrem Eigentum stehende, seit April 2014 leerstehende 2-Zimmer-Wohnung mit 76qm Wohnfläche im Erdgeschoss des streitgegenständlichen Anwesens zur Anmietung anzubieten.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung. Zur Begründung führt sie aus, eine Anbietspflicht habe nicht bestanden: Die Erdgeschosswohnung sei hinsichtlich ihrer Größe nicht vergleichbar; zudem sei 2006 eine Nutzungsänderung zugunsten einer Nutzung als Büroraum genehmigt worden. Auch sei eine Verwendung als Gewerberaum beabsichtigt - der Gesellschafter Dr. M. wolle in den Räumen eine kleine Arztpraxis betreiben.

Die Klägerin beantragt daher im Berufungsverfahren,

1. Das Urteil des Amtsgerichts München vom 28.01.2015, Aktenzeichen 415 C 16849/14, wird aufgehoben.
2. Die Beklagten werden samstverbindlich verurteilt, die Wohnung im 3. Obergeschoss rechts des Anwesens S-Straße ..., München, bestehend aus 5 Zimmern, einem Flur, einer Küche, einem Bad, einem WC, einer Abstellkammer nebst einem Kellerabteil zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, die Erdgeschosswohnung sei ihrer Größe nach für zwei Personen geeignet, eine Wohnnutzung nach wie vor öffentlich-rechtlich zulässig.

In der mündlichen Verhandlung vom 16.09.2015 wies die Kammer gemäß § 139 ZPO darauf hin, dass sie entgegen den Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vom 27.06.2007 (VIII ZR 271/06 = NZM 2007, 679) sowie vom 23.11.2011 (VIII ZR 74/11 = NZM 2012, 150) der Auffassung ist, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts grundsätzlich keinen Eigenbedarf zugunsten eines Gesellschafters oder einer Angehörigen eines Gesellschafters geltend machen kann.

Der Klägerin wurde nachgelassen, zu den Hinweisen der Kammer schriftsätzlich Stellung zu nehmen. In ihrer Stellungnahme vom 30.09.2015 führt die Klägerin im Wesentlichen aus, an der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sei festzuhalten. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts sei mit einer einfachen Vermietermehrheit vergleichbar und könne daher Eigenbedarf zugunsten ihrer Gesellschafter geltend machen. Dies müsse vorliegend umso mehr gelten, als die Gesellschaft immer nur aus vier Gesellschaftern bestanden habe und es seit 1991 lediglich einen Gesellschafterwechsel gegeben habe. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts sei nicht mit anderen Personengesellschaften oder juristischen Personen vergleichbar, da ihre Gesellschafter unbeschränkt haften. Auch aus Gründen des Mieterschutzes

sei eine Differenzierung zwischen einfachen Vermietermehrheiten und Gesellschaften bürgerlichen Rechts nicht angezeigt: Schließlich sei der Mieter auch gegenüber einfachen Vermietermehrheiten vor Wechseln im Vermieterbestand nicht geschützt.

Zur Ergänzung wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze samt Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Das Amtsgericht hat die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen. Der von der Klägerin geltend gemachte Räumungsanspruch besteht nicht.

1. Nach § 546 Abs. 1 BGB kann der Vermieter Räumung und Herausgabe der Mietsache verlangen, wenn das Mietverhältnis beendet ist. An einer solchen Beendigung des Mietverhältnisses fehlt es vorliegend. Die am 30.09.2013 erklärte, auf den Eigenbedarf des Gesellschafters der Klägerin K. bzw. seiner Tochter gestützte ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ist unwirksam.

Die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses setzt ein berechtigtes Interesse des Vermieters voraus. Nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, wenn er die Räume als Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen benötigt.

Nach Auffassung der Kammer kann die Klägerin ein solches berechtigtes Interesse bereits aus Rechtsgründen nicht für sich beanspruchen: Die Klägerin kann als Gesellschaft bürgerlichen Rechts zugunsten ihrer Gesellschafter keinen Eigenbedarf geltend machen. Eine solche „Zurechnung“ des Eigenbedarfs der Gesellschafter ist mit dem Schutzzweck des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht vereinbar, den Mieter vor einem unkalkulierbaren Risiko von Eigenbedarfskündigungen durch einen nicht überschaubaren Personenkreis zu bewahren.

Die Kammer weicht in dieser Frage bewusst von der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ab, wonach eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit einer einfachen Vermietermehrheit vergleichbar ist und sich daher den Eigenbedarf ihrer Gesellschafter zurechnen lassen kann.

a. Nach der Rechtsprechung des BGH kann eine als Vermieterin auftretende Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ein bestehendes Mietverhältnis ordentlich kündigen, wenn einer ihrer Gesellschafter oder ein Angehöriger eines Gesellschafters die in Rede stehende Wohnung für sich nutzen möchte.

Bereits 2007 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass sich eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Rahmen von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht nur auf ihren eigenen Betriebsbedarf stützen kann, sondern im Sinne einer „Zurechnung“ auch den persönlichen Eigenbedarf ihrer Gesellschafter zum Anlass nehmen darf, ein Mietverhältnis ordentlich zu kündigen. Maßgeblich stützt das Gericht seine Rechtsauffassung auf den Gedanken, es bestehe kein sachlicher Grund, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts schlechter zu stellen, als eine einfache Vermietermehrheit. Oft hänge es nur vom Zufall ab, ob eine Personenmehrheit - etwa ein Ehepaar - dem Mieter eine Wohnung als Gemeinschaft oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts anbiete. Eine Vergleichbarkeit bestehe unabhängig von der Frage, ob die Gesellschaft personalistisch auftrete - also ihr Gesellschafterbestand überschaubar und dem Mieter namentlich bekannt sei -, oder nicht (BGH VIII ZR 271/06, Urteil vom 27.06.2007).

2011 erweiterte der Bundesgerichtshof unter teilweiser Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung die Möglichkeiten einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, sich zugunsten ihrer Gesellschafter auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu berufen: Eigenbedarf könne eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts auch zugunsten solcher Gesellschafter geltend machen, die erst nach Abschluss des in Rede stehenden Mietvertrags bzw. nach Eintritt der Gesellschaft bürgerlichen Rechts in das Mietverhältnis Gesellschafter geworden seien. In der Begründung stütze sich der Bundesgerichtshof wiederum maßgeblich auf einen Vergleich mit einer aus mehreren Bruchteilseigentümern bestehenden Vermieterschaft: Der nachträglich hinkommende Bruchteilseigentümer trete nach § 566 BGB nachträglich in den Mietvertrag ein; ausgehend von der bereits 2007 postulierten Vergleichbarkeit sei daher auch dem nachträglich hinzukommenden GbR-Gesellschafter möglich, Eigenbedarf an der von der Gesellschaft vermieteten Wohnung geltend zu machen (BGH VIII ZR 74/11, Urteil vom 23.11.2011).

Nach dieser Ansicht wäre es der Klägerin grundsätzlich möglich, sich zugunsten des Gesellschafters K. bzw. dessen Tochter auf Eigenbedarf zu berufen und das mit den Beklagten bestehende Mietverhältnis nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu kündigen.

b. Die Kammer folgt dieser Rechtsprechung nicht. Die Argumentation des Bundesgerichtshofs gründet entscheidend auf der Prämisse der Vergleichbarkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit einer einfachen Vermietermehrheit. Diese Prämisse geht - insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten - an der Rechtswirklichkeit vorbei.

(1) Nach Auffassung der Kammer ist der maßgebliche Bezugspunkt, anhand dessen sich die Frage der Vergleichbarkeit zweier rechtlicher Gestaltungsformen überhaupt erst trennscharf beurteilen lässt, in der vorliegenden Konstellation der Eigenbedarfskündigung derjenige des Mieterschutzes.

§ 573 BGB bildet das Kernstück des mietrechtlichen Bestandsschutzes (Schmidt/Futterer/Blank, 12. Aufl. 2015, § 573 Rn. 2). Der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB formulierte Kündigungstatbestand soll den Mieter - unter Berücksichtigung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG - vor dem Risiko unkalkulierbarer Eigenbedarfskündigungen durch einen nicht überschaubaren Personenkreis schützen (BGH NZM 2007, 679). Zusammen mit der gesetzgeberischen Reaktion in Form des neuen § 577a Abs. 1a BGB lässt sich ein gesetzgeberischer Wille erkennen, dem von Vermietermehrheiten ausgehenden, erhöhten Verdrängungsrisiko entgegenzuwirken (vgl. den Entwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsänderungsgesetz, BT-Drs. 17/10485, S. 16, 26).

Die Frage der Vergleichbarkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit einer einfachen Vermietermehrheit ist daher danach zu beurteilen, ob die beiden rechtlichen Gestaltungsformen mit Blick auf den durch § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vermittelten Bestands- und Verdrängungsschutz vergleichbar sind.

(2) Nach Auffassung der Kammer ist eine solche Vergleichbarkeit nicht gegeben. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten wird die Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht gleichberechtigt neben einem Erwerb als einfache Vermietermehrheit gewählt. Es bleibt nicht dem „Zufall“ überlassen, ob mehrere Personen ein Objekt als Miteigentümer erwerben, oder ob sie sich hierfür in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammenfinden (ebenso Schmidt, NZM 2014, 609). Vielmehr erwerben und verwalten persönlich verbundene Vermieter ein Objekt regelmäßig als einfache Vermietermehrheit, während sich auf geschäftlichen Kontakten gründende Vermietermehrheiten aufgrund organisatorischer und steuerlicher Vorteile bewusst gerade für die Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts entscheiden. Letztere sind von einer höheren organisatorischen und personellen Flexibilität gekennzeichnet, sie sind in der Regel klar auf die Amortisierung und Vermehrung der getätigten Investitionen ausgerichtet und entfalten daher gegenüber dem Mieter ein erhöhtes, schwerer überschaubares Risiko von Eigenbedarfskündigungen. Dieses Risiko hat sich auch im hier zur Entscheidung stehenden Fall realisiert.

(a) Einfache Vermietermehrheiten sind für den ihnen gegenüberstehenden Mieter überschaubar und berechenbar. Sie sind in ihrem Bestand transparent, da Änderungen der Eintragung in das Grundbuch bedürfen. Sie sind in ihrem Bestand statischer als andere Rechtsformen, da Änderungen einen erheblichen bürokratischen Aufwand mit sich bringen; neben der bereits genannten Eintragung in das Grundbuch wird regelmäßig der Abschluss eines notariellen Vertrages erforderlich sein. Auch sind die einzelnen Vermieter in der Regel über das konkret vermietete Objekt hinaus persönlich miteinander verbunden. Auch dieser personalistische Einschlag führt dazu, dass der Mieter nicht mit häufigen Wechseln im Vermieterbestand konfrontiert sein wird.

(b) Bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts zeigt sich mit Blick auf den Bestands- und Verdrängungsschutz ein anderes Bild.

Zunächst überzeugt die Gleichstellung beider Rechtsformen durch den Bundesgerichtshof aus einem rechtsdogmatischen Grund nicht: In den vergangenen Jahren wurde in Rechtswissenschaft und -praxis die rechtliche Verselbstständigung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegenüber ihren Gesellschaftern vollzogen es erscheint daher zumindest bedenklich, diese Trennung nun wieder zu verwischen und die Gesellschaft über die Konstruktion einer Zurechnung von Eigenbedarf wieder in die Nähe der bloßen Rechtsgemeinschaften zu rücken (so auch Schmidt, NZM 2014, 609).

Die Gesellschafter der als Vermieterin auftretenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts finden in der Regel nicht aus persönlichen Gründen zueinander. Verbindendes Element wird meist - wie auch hier - der

gemeinsame Gesellschaftszweck sein, im Sinne eines Investitionsprojekts eine Immobilie zu erwerben und zu verwerten.

In der Verwirklichung dieses Projekts ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts flexibler und effektiver. Bürokratische Reibungsverluste halten sich im Vergleich mit der einfachen Vermietermehrheit in Grenzen: Für eine Änderung im Gesellschafterbestand reicht in der Regel ein einfacher Beschluss der Gesellschafter; Publizitätserfordernisse bestehen nur in eingeschränktem Maße nach § 47 Abs. 2 GBO - eine Eintragung im Handelsregister ist nicht erforderlich; Transaktionskosten wie bei der Übertragung von Eigentumsanteilen von einem veräußernden Bruchteilseigentümer auf den Erwerber entstehen nicht (vgl. Häublein, WuM 2010, 391, 399 f.).

Mit dieser Flexibilität geht zum einen gegenüber den betroffenen Mietern in der Regel eine gewisse Intransparenz einher: Nur bei gewissenhafter Beachtung des § 47 Abs. 2 GBO durch die Gesellschaft kann sich der Mieter herleiten, wer auf Vermieterseite hinter der Gesellschaft steht (vgl. Schmidt, NZM 2014, 609).

Zum anderen steigt mit der personellen Flexibilität der Gesellschaft bürgerlichen Rechts das Verdrängungsrisiko für den Mieter: Nachdem nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 74/11 = NZM 2012, 150) auch der Eigenbedarf neu hinzugekommener Gesellschafter die Gesellschaft zur Kündigung berechtigt, ermöglicht jede Aufnahme eines neuen Gesellschafters eine Kündigung (vgl. Schmidt, NZM 2014, 609).

(c) Die Attraktivität der Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Rechtsform für den Erwerb und die Verwertung von vermietetem Wohnraum hat dazu geführt, dass sich das soeben begründete, abstrakt erhöhte Verdrängungsrisiko in der Rechtswirklichkeit vielfach realisiert.

Gerade in angespannten Mietmärkten machen sich private Immobilieninvestoren die Vorteile der Gesellschaft bürgerlichen Rechts zunutze. Die Verwertung von Immobilien erfolgt häufig nach dem sog. „Münchener Modell“: Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwirbt ein mit Mietwohnraum bebautes Grundstück und tritt nach § 566 BGB als Vermieterin in die bestehenden Mietverhältnisse ein. Anschließend - zumeist nach Sanierung des Objekts - wird die Gesellschaft durch Zuweisung von Miteigentumsanteilen auseinandergesetzt und das Anwesen nach § 3 WEG aufgeteilt. Im Laufe der Entwicklung des Objekts - teilweise noch vor der Sanierung, teilweise erst im Anschluss - werden die Bestandsmietverträge wegen Eigenbedarfs der Gesellschafter gekündigt und die einzelnen Wohnungen sodann ohne wertmindernden Bestandsmieter gewinnbringend verkauft (vgl. hierzu LG München I, Urte. v. 21.08.2008 - 14 S 16975/08, BeckRS 2011, 29744).

Nachdem ursprünglich unter Umgehung des § 577a Abs. 1 BGB zunächst die Bestandsmieter wegen Eigenbedarfs gekündigt wurden und erst im Anschluss die Aufteilung nach WEG erfolgte, dehnte der Gesetzgeber 2013 mit dem neu geschaffenen § 577a Abs. 1a BGB die Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1 bzw. 2 BGB auf Fälle aus, in denen zwar noch keine Umwandlung nach WEG erfolgt ist, der Wohnraum jedoch von einer Personenmehrheit erworben wurde.

(d) Die Attraktivität der Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Rechtsform zur Verwertung von Immobilien und die damit verbundenen Verdrängungsprozesse zulasten der Bestandsmieter bestätigen sich auch im vorliegenden Fall:

Zwar ist der Klägerin zuzugeben, dass ihr Gesellschafterbestand mit vier Gesellschaftern überschaubar und seit ihrer Gründung bei nur einem Gesellschafterwechsel nahezu unverändert ist.

Mit Blick auf § 2 des von der Klägerin vorgelegten Gesellschaftsvertrages ergibt sich jedoch eindeutig, dass der Grundstückserwerb von vornherein als Investitionsprojekt erfolgte mit dem Ziel der Sanierung des Grundstücks, seiner Aufteilung nach WEG sowie seines schrittweisen Verkaufs mit größtmöglicher Gewinnspanne. Die Klägerin zeichnete sich zu keiner Zeit durch ein personalistisches Gepräge aus, verwandtschaftliche Beziehungen zwischen den Gesellschaftern bestanden und bestehen nicht. § 19 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages sah die Auflösung der Gesellschaft spätestens zum 13.12.2001 vor, sollte sich die beabsichtigte Schaffung von Wohnungseigentum nicht realisieren lassen. Mit Blick auf die gewinnbringende Verwertung des Grundstücks erklärt § 19 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages die ungeminderte wirtschaftliche Verwertbarkeit zum Leitbild der beabsichtigten Aufteilung in Wohnungseigentum. Die zunächst in § 19 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages vorgesehene Zuordnung

einzelner Räume zu den einzelnen Gesellschaftern wurde nicht weiter verfolgt, vielmehr nahmen die Gesellschafter von dieser zunächst offen gehaltenen gesellschaftsinternen Aufteilung Abstand und betrieben die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks. Auch nach der ursprünglich vorgenommenen Aufteilung der Räume wäre die hier streitgegenständliche Wohnung der Beklagten nicht dem Gesellschafter K. zugeordnet gewesen. Ab 1994 betrieb die Gesellschaft sodann die Verwertung des Grundstücks: Das Anwesen wurde saniert, aufgeteilt und teilweise verkauft.

Erwerb, Sanierung und Verwertung des Grundstücks durch die Klägerin führten letztlich zur Kündigung des mit den Beklagten bestehenden Bestandsmietverhältnisses wegen Eigenbedarfs der Tochter des Gesellschafters K.

Auch die weiteren, von der Klägerin für die Eigenbedarfsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts vorgebrachten Argumente überzeugen nicht:

Zunächst weist die Klägerin darauf hin, dass den Vorteilen der Rechtsform die unbeschränkte persönliche Haftung der Gesellschafter als Risiko gegenübersteht; dies unterscheidet die Gesellschaft bürgerlichen Rechts von anderen Personengesellschaften und juristischen Personen. Stellt man sich auf den Standpunkt, dass die Eigenbedarfsfähigkeit von Personengesellschaften nicht ausgeschlossen ist, so spräche in der Tat die unbeschränkte Haftung der Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts dafür, lediglich dieser, nicht aber etwa einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu ermöglichen. Die Kammer ist jedoch der Auffassung, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts wie jeder gesellschaftsrechtliche Zusammenschluss im Vergleich mit einer einfachen Vermietermehrheit ein erhöhtes Verdrängungsrisiko zulasten der Bestandsmieter entfaltet und daher mit Blick auf den Wortlaut des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB Personengesellschaften und juristischen Personen generell die Möglichkeit versagt werden sollte, sich zugunsten ihrer Gesellschafter auf Eigenbedarf zu berufen. Auf Grundlage dieser Rechtsauffassung kann die persönliche Haftung der Gesellschafter als Argument nicht zum Tragen kommen.

Soweit die Klägerin darüber hinaus vorträgt, auch Miteigentümer könnten ihre Anteile veräußern - auch insofern sei der Mieter vor einem personellen Wechsel auf Vermieterseite nicht gefeit, wurde bereits dargelegt, dass sich aufgrund des organisatorischen, zeitlichen und finanziellen Aufwands einer Übereignung von Bruchteilen, sowie aufgrund der häufig bestehenden persönlichen Verbundenheit der Miteigentümer bei solchen ein personeller Wechsel wesentlich seltener vollzieht und bereits die Attraktivität der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts als solche geeignet ist, mehr Investoren in den Wohnungsmarkt zu führen, als dies der Fall wäre, wenn lediglich die „starre“ Rechtsform der Bruchteilsgemeinschaft zur Verfügung stünde.

c. Geht man nach alledem davon aus, dass die vom Bundesgerichtshof postulierte Vergleichbarkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit einer einfachen Vermietermehrheit im Zusammenhang mit § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB tatsächlich nicht vorliegt, so gebietet es nach Auffassung der Kammer das Gebot der Rechtssicherheit, der Gesellschaft bürgerlichen Rechts generell die Zurechnung des Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter zu versagen (wie hier Häublein, WuM 2010, 391, 399 f.; Schmidt, NZM 2014, 609; Grunewald, NJW 2009, 3486; Wedemann, NZG 2011, 533; Wiek, WuM 2009, 491; MüKo/Häublein, 6. Aufl. 2012, § 573 Rn. 67; Beck-OK/Geib § 573 Rn. 58; Schmidt-Futterer/Blank, 12. Aufl. 2015, § 573 Rn. 49; Blank/Börstinghaus, 4. Aufl. 2014, § 573 Rn. 46; a.A. unter Bezugnahme auf die Argumentation des BGH Staudinger/Rolfs, Stand 2014, § 573 Rn. 76a; Palandt/Weidenkaff, 73. Aufl. 2014, § 573 Rn. 26; Jauernig/Teichmann, 15. Aufl. 2014, § 573 Rn. 3; a.A. mit eigenen Begründungsansätzen Emmerich/Sonnenschein/Haug, 11. Aufl. 2014, § 573 Rn. 37; BeckOK/Hannappel, Ed. 01.08.2015, § 573 Rn. 39; an der Lösung des BGH in Fällen wie dem vorliegenden zweifelnd Bub/Treier/Grapentin, 4. Aufl. 2014, Kap. IV Rn. 121). Differenzierungen dahingehend, dass Gesellschaften mit personalistischem Einschlag oder familiärem Hintergrund die Geltendmachung von Eigenbedarf ihrer Gesellschafter zugebilligt werden könne, während allen übrigen Gesellschaften bürgerlichen Rechts die Zurechnung des Eigenbedarfs der Gesellschafter versagt werden müsse, wären nicht trennscharf möglich und brächten weitere Umgehungen und missbräuchliches Verhalten hervor (vgl. Häublein, WuM 2010, 391, 399 f.).

Nach Auffassung der Kammer kann daher bei § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB eine Zurechnung von Eigenbedarf bei Personengesellschaften und juristischen Personen mit Blick auf den Wortlaut der Norm und den gesetzgeberischen Willen nicht erfolgen.

Auch auf § 573 Abs. 1 BGB wird sich in solchen Fällen eine Eigenbedarfskündigung nicht stützen lassen, da andere als die in Abs. 2 genannten Gründe ein vergleichbares Gewicht haben müssen (MüKo/Häublein, 6. Aufl. 2012, § 573 Rn. 34). Einen Betriebsbedarf der Gesellschaft, der möglicherweise ein berechtigtes Interesse nach § 573 Abs. 1 BGB begründen würde, macht die Klägerin im Übrigen auch nicht geltend.

2. Die Frage der Eigenbedarfsfähigkeit eines GbR-Gesellschafters war im vorliegenden Fall auch entscheidungserheblich, insbesondere konnte die Berufung der Klägerin nicht aus den Gründen des angefochtenen Urteils zurückgewiesen werden. Hätte die Kammer die Rechtsfrage im Sinne der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs beantwortet, so wäre vielmehr eine Beweisaufnahme durchzuführen gewesen.

Ob der geltend gemachte Eigenbedarf tatsächlich bestand, konnte die Kammer nicht beurteilen, da es insofern - konsequenterweise - an einer überprüfbaren Beweismwürdigung durch das Amtsgericht fehlt: Das Amtsgericht hat die klägerseits benannte Zeugin zwar vernommen, das klageabweisende Urteil dann jedoch auf eine Verletzung der Anbietetpflicht gestützt, ohne in den Urteilsgründen eine Beweismwürdigung vorzunehmen.

Eine Anbietetpflicht der Klägerin hinsichtlich der 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des streitgegenständlichen Anwesens wäre wohl nicht an einer fehlenden Vergleichbarkeit gescheitert. Zwar ist die hier streitgegenständliche Wohnung mit 166 qm gegenüber 76 qm erheblich kleiner; in der Wohnung leben jedoch nur die beiden Beklagten und diese Verhältnisse waren der Klägerin unstrittig bekannt. In einem solchen Fall bleibt es dem Mieter überlassen, ob er eine wesentlich kleinere, in ihrer Größe jedoch für seine Bedürfnisse objektiv ausreichende Wohnung beziehen möchte. Denn wenn es grundsätzlich im Ermessen des Vermieters liegt, welchen Wohnbedarf er für sich und seine Angehörigen als angemessen erachtet (BGH VIII ZR 166/14, Urteil vom 04.03.2015), so muss dies auch umgekehrt bedeuten, dass es im Ermessen des Mieters liegt, ob die während des Laufs der Kündigungsfrist freigewordene Wohnung seinen Wohnbedürfnissen entspricht. Der Vermieter muss eine solche Wohnung jedenfalls dann anbieten, wenn sie nach der ihm bekannten Zahl der in der Wohnung des Mieters lebenden Personen objektiv geeignet ist.

Allerdings ist vorliegend ungeklärt, ob die Klägerin die Absicht hatte, die Erdgeschosswohnung wieder dem Mietmarkt zuzuführen, oder ob sie - wie vorgetragen und in tatsächlicher Hinsicht offen - eine gewerbliche Vermietung anstrebte. In letzterem Fall hätte eine Anbietetpflicht nicht bestanden (Staudinger/Rolfs, Stand 2014, § 573 Rn. 134). Hierzu wäre nach dem Vortrag der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vom 02.12.2014 sowie mit Schriftsatz vom 23.12.2014 Beweis zu erheben gewesen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10 ZPO.

IV.

Die Revision war gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO wegen Divergenz zuzulassen.

V.

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 47 Abs. 1 S. 1, 41 GKG.