AG München, Endurteil v. 02.03.2026 – 421 C 13454/25

Titel:

Kein Eigenbedarfskündigungsrecht für Gesellschafter einer rechtsfähigen GbR nach Inkrafttreten des MoPeG

Normenkette:

BGB § 126 Abs. 1, § 546, § 568, § 573, § 577, § 577a, § 705, § 713

Leitsätze:

1. Das Schriftformerfordernis des § 568 Abs. 1 BGB setzt eine eigenhändige Unterschrift oder ein notariell beglaubigtes Handzeichen unter der Kündigungserklärung voraus und wird durch eine Bilddatei des Namensschriftzugs nicht gewahrt. (Rn. 29 – 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine rechtsfähige Personengesellschaft kann weder selbst wohnen, noch hat sie eine Familie oder einen Haushalt; sie kann Wohnräume daher nicht – wie von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vorausgesetzt – „als Wohnung" für sich, „seine Familienangehörigen" oder „Angehörige seines Haushalts" benötigen. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

3. Nach Inkrafttreten des MoPeG zum 01.01.2024 kommt auch eine analoge Anwendung nicht mehr in Betracht; die Unterstellung einer planwidrigen Regelungslücke widerspräche der gesetzgeberischen Intention, die darauf vertraute, durch Rechtsfähigkeitsverleihung etc. die GbR in ihrer Außenwirkung und Beziehung zu Dritten abschließend zu regeln. (Rn. 35 und 40) (redaktioneller Leitsatz)

4. Durch die umfangreiche gesetzliche Neu-Strukturierung der Außen GbR steht diese einer Personenhandelsgesellschaft näher als der Bruchteilsgemeinschaft, so dass sie auch wie eine Personenhandelsgesellschaft zu behandeln ist. (Rn. 48) (redaktioneller Leitsatz)

1. Eine rechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann nach Inkrafttreten des MoPeG die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses nicht wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB stützen. Als rechtsfähige Personengesellschaft kann sie weder selbst wohnen noch über Familien- oder Haushaltsangehörige im Sinne dieser Vorschrift verfügen. (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB scheidet seit Inkrafttreten des MoPeG aus. Es fehlt sowohl an einer planwidrigen Regelungslücke als auch an einer vergleichbaren Interessenlage. Aufgrund ihrer gesetzlichen Verselbstständigung steht die rechtsfähige Außen-GbR einer Personenhandelsgesellschaft näher als einer Bruchteils- oder Miteigentümergemeinschaft. (redaktioneller Leitsatz)

3. Das Schriftformerfordernis für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses nach §§ 568 Abs. 1, 126 Abs. 1 BGB wird durch das Einfügen einer Bilddatei des Namensschriftzugs in das Kündigungsschreiben nicht gewahrt. Erforderlich ist eine eigenhändige Unterschrift oder ein notariell beglaubigtes Handzeichen. (Leitsätze der Verfasser) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eigenbedarfskündigung, Schriftformmangel, Analogieverbot, Betriebsbedarfskündigung, Interessenlage, Rechtsformwahl, Bilddatei des Namensschriftzugs, Bruchteilsgemeinschaft, Mietvertrag, Personenhandelsgesellschaft, Wohnung

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist in Ziffer 2 vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

4. Der Streitwert wird auf 17.460,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über Räumung und Herausgabe einer Wohnung in der … … München nach Eigenbedarfskündigung.

2
Der Beklagte zu 1) hat die streitgegenständliche Wohnung mit Mietvertrag vom 03.12.2022 (Anlage K1) angemietet; die Beklagte zu 2) ist seine Ehefrau und mit ihm wohnhaft.

3
Bei der Klägerin handelt es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die am 02.06.2023 begründet wurde. Gesellschafter der Klägerin sind … sowie …. Sie sind Enkel bzw. Nichten/Neffen der Eigentümer der streitgegenständlichen Wohnung im Begründungszeitpunkt.

4
Im Gesellschaftsvertrag (Anlage K2) ist zum Zweck der Gesellschaft Folgendes festgehalten:

5
Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die gemeinschaftliche Verwaltung und Nutzung der zu ihrem Vermögen gehörenden Immobilien und die Erhaltung des Vermögens als wirtschaftliche Einheit, insbesondere des Grundstücks nebst Gebäuden in der … München.

6
Die Klägerin erwarb nach Auflassung vom 26.04.2023 Eigentum an der streitgegenständlichen Wohnung und wurde am 09.10.2023 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen (Anlage K3).

7
Mit nicht datiertem Schreiben (Entwurf in Anlage K4) kündigte die Klägerin, vertreten durch einen ihrer Gesellschafter, das streitgegenständliche Mietverhältnis ordentlich zum 31.08.2025. Die Kündigung wurde dabei wie folgt begründet:

8
Die Kündigung erfolgt gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB wegen Eigenbedarfs. Die Wohnung wird künftig von Frau …, Gesellschafterin der …, selbst benötigt, da sie ab September 2025 beruflich in München tätig sein wird.

9
In das Schreiben, das von keinem der Vertreter der Klägerin eigenhändig unterzeichnet wurde, war lediglich der Namensschriftzug eines der Gesellschafter der Klägerin als Bilddatei eingefügt worden.

10
Mit weiteren Schreiben vom 29.08.2025 (Anlage K5) ließ die Klägerin das streitgegenständliche Mietverhältnis durch ihre anwaltliche Vertretung „höchst vorsorglich“ neuerlich kündigen. Die Kündigung wurde wie folgt begründet:

[…] wird hiermit unter Bezugnahme auf die beigefügte, auf uns lautende Vollmacht im Original namens und im Auftrag unserer Mandantschaft der Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung Nr. 3 in der … München, wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB von Frau … als Gesellschafterin der … zum 30.11.2025 gekündigt, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

11
Frau … ist mit ihren beiden Geschwistern Gesellschafterin der … und Vermieterin der streitgegenständlichen Wohnung. Sie hat im Juni 2025 ihren Masterabschluss (Master in Management) erlangt und bereits im Mai 2025 das Angebot der … angenommen, ab dem 01.10.2025 in deren Münchner Büro … tätig zu werden. Den Masterabschluss hat sie in Fontainebleau und Singapur absolviert, dort hat sie in den letzten 12 Monaten auch gewohnt. Frau … benötigt die streitgegenständliche Wohnung, um ihrer Arbeit in München nachzugehen. Aktuell wohnt sie übergangsweise bei ihren Eltern in …; dies ist jedoch nur vorübergehend möglich. Unsere Mandantschaft verfügt über keine weitere eigene Immobilie, die ihr zur Verfügung stehen würde.

12

Die Klägerin behauptet, ihre Gesellschafterin … habe bislang in Frankreich gelebt und wohne nun vorübergehend in … bei ihren Eltern. Sie habe eine Arbeitsstelle in München angenommen und benötige die Wohnung, um ihrer Arbeit nachgehen zu können.

13
Sie ist der Auffassung, die erste ausgesprochene Kündigung sei formgerecht erfolgt, jedenfalls im Hinblick auf die beklagtenseitig angezweifelte Schriftform greife mindestens die zweite Kündigung.

14
Die Kündigungen seien auch hinreichend begründet, insbesondere reiche die Darlegung der Bedarfsperson sowie des Interesses an der Erlangung der Wohnung aus. Sofern beklagtenseitig ein ausformulierter Bezug auf Wohnbedarf verlangt werde, sei dies ein bloßes Scheinargument, da sich die Kündigung ersichtlich auf Wohnbedarf stütze.

15
Der Eigenbedarf für eine Gesellschafterin der Klägerin sei auch nach Inkrafttreten des MoPeG zum 01.01.2024 ausreichend. Auch eine rechtsfähige (eingetragene) GbR könne sich auf Eigenbedarf ihre Gesellschafter berufen. Es sei hierzu auch weiterhin eine analoge Anwendung von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zulässig. Durch das Änderungsgesetz zu den Personengesellschaften sollte die mietrechtliche Lage nicht verändert werden, daher bestehe eine planwidrige Regelungslücke. Die Argumente zur früheren Analogie seien auf den vorliegenden Fall ohne weiteres übertragbar.

16
Die streitgegenständlichen Kündigungen hätten daher das Vertragsverhältnis wirksam beendet und die Beklagten seien zu Herausgabe der Wohnung verpflichtet.

17
Die Parteien stellten zuletzt folgende Anträge:

18
Die Klägerin:

I.

Die Beklagten werden verurteilt, die im Haus … München, im 1. Geschoss rechts gelegene Wohnung 3 mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Abstellkammer und 2 Balkons zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

II.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

19
Die Beklagten:

Klageabweisung.

20
Die Beklagten stellen die tatsächlichen Voraussetzungen des Eigenbedarfs für die Gesellschafterin der Klägerin in Abrede.

21
Sie sind vor allem indes der Auffassung, die erste ausgesprochene Kündigung sei wegen Verletzung des Schriftformerfordernisses unwirksam. In diese sei ersichtlich nur ein Namensschriftzug hineinkopiert worden, die Schriftform-Voraussetzungen seien daher verletzt. Die Kündigung sei auch nicht hinreichend begründet, da schon kein Benötigen der Wohnung dargelegt sei. Erst die zweite Kündigung habe das Schriftformerfordernis gewahrt, eine konkrete Einzugsabsicht sei jedoch weiterhin nicht erwähnt, sodass auch diese Begründung nicht ausreiche.

22
Vor allem jedoch sei nach neuer Rechtslage die Klägerin als rechtsfähige GbR nicht mehr zur Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs berechtigt. Die frühere Analogie zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sei

nicht mehr zulässig. Als juristische Person könne die Klägerin keinen eigenen Wohnbedarf haben, nach herrschender Ansicht sei eine Zurechnung des Eigenbedarfs eines Gesellschafters ausgeschlossen.

23
Das Gericht hat mit den Parteien am 19.01.2026 zur Güte und anschließend streitig mündlich verhandelt, zur Vervollständigung des Tatbestandes wird ergänzend auf das Hauptverhandlungsprotokoll vom 19.01.2026 Bezug genommen. Zur weiteren Vervollständigung des Tatbestandes wird für den weiteren Parteivortrag ergänzend auf sämtliche Schriftsätze einschließlich Anlagen der Parteien Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

24
Die Sache ist zur Entscheidung reif, insbesondere musste nicht erneut in die mündliche Verhandlung eingetreten werden, § 156 ZPO.

25
Die zulässige Klage ist unbegründet.

A. Zulässigkeit

26
Das Amtsgericht München ist sachlich und örtlich ausschließlich zuständig, § 23 Nr. 2a GVG, § 29a Abs. 1 ZPO. Streitgegenständlich ist ein behaupteter Räumungs- und Herausgabeanspruch aus einem Wohnraummietverhältnis in München.

B. Begründetheit

27
Die Klage ist indes unbegründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Räumung und Herausgabe aus § 546 Abs. 1, Abs. 2, 985 BGB, weil der zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 1) bestehende Wohnraummietvertrag nicht durch die Eigenbedarfskündigungen beendet wurde. Die Beklagten haben daher ein – die Beklagten zu 2) jedenfalls ein abgeleitetes – Recht zum Besitz aus § 986 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB.

I. Kündigung „vom 29.05.2025“

28
Die nicht datierte Kündigung, klägerseits bezeichnet als „vom 29.05.2025“ hat das streitgegenständliche Mietverhältnis nicht beendet.

1. Formelle Unwirksamkeit

29
Die Kündigung ist schon formell unwirksam, da sie das Schriftformerfordernis nicht wahrt, §§ 568 Abs. 1, 126 Abs. 1 BGB. Erforderlich ist eine eigenhändige Unterschrift oder ein notariell beglaubigtes Handzeichen unter der Kündigungserklärung (MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, BGB § 568 Rn. 5).

30
Dem genügt das undatierte Schreiben nicht. Nach Vortrag der Beklagten, den die Klägerin nicht bestritten und damit zugestanden hat (§ 138 Abs. 3 ZPO) war das Kündigungsschreiben nicht eigenhändig unterzeichnet. Vielmehr war in dieses lediglich eine Bilddatei des Namensschriftzugs eines der Gesellschafter eingefügt. Dies reicht zur Wahrung der Schriftform nicht aus.

31
Auf etwaige Mängel beim Begründungserfordernis gemäß § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB kommt es daher nicht entscheidungserheblich an.

2. Materielle Unwirksamkeit

32
Unabhängig hiervon hätte auch bei Unterstellung formeller Wirksamkeit die Kündigung das streitgegenständliche Vertragsverhältnis nicht beendet, da der Klägerin kein Kündigungsgrund zur Seite stand.

33
Nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB insbesondere dann vor, wenn der Vermieter die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.

a) Keine direkte Anwendung

34
Die Klägerin ist eine eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Sinne von § 705 Abs. 3,719 BGB. Schon begrifflich kann eine rechtsfähige Personengesellschaft – wie auch eine juristische Person – weder selbst wohnen, noch hat sie eine Familie oder einen Haushalt. Sie benötigt die Räume daher nicht – wie § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dies voraussetzt – „als Wohnung“ für sich, „seine Familienangehörigen“ oder „Angehörige seines Haushalts“ (vgl. nur BGH, Urteil vom 27.06.2007, VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845 m.w.N.).

b) Keine analoge Anwendung

35
Nach Inkrafttreten des MoPeG zum 01.01.2024 kommt auch eine analoge Anwendung nicht mehr in Betracht. Eine solche wurde zuvor als zulässig und geboten erachtet, wenn sich eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berief (BGH, Urteil vom 14.12.2016, VIII ZR 232/15, NJW 2017, 547).

36
Infolge der geänderten Rechtslage zu Gesellschaften bürgerlichen Rechts besteht nunmehr indes keine Grundlage mehr für eine analoge Anwendung, weder eine planwidrige Regelungslücke noch eine Vergleichbarkeit der Interessenlage.

aa) Keine planwidrige Regelungslücke

37
Nach Inkrafttreten des MoPeG zum 01.01.2024 ist nicht mehr von einer planwidrigen Regelungslücke auszugehen. Eine solche setzte zunächst voraus, dass der entsprechende Sachverhalt (hier: Eigenbedarf eines GbR-Gesellschafters) von keiner einschlägigen Norm in direkter Anwendung erfasst ist und diese Nicht-Erfassung nicht auf bewusster gesetzgeberischer Entscheidung beruht, sondern sich als ungewollte Unvollständigkeit erweist. Abzustellen ist insoweit nicht lediglich auf historischen Willen, sondern objektivierten Gesetzesplan.

38
Für diese Annahme ist nach Neuregelung der Rechtsvorschriften für die rechtsfähige Außen GbR kein Raum mehr. So haben die §§ 705 Abs. 2 S. 1 und 713 BGB in neuer Fassung die Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit Rechtsfähigkeit und Gesellschaftsvermögen sowie Eintragungsfähigkeit versehen. Die – wie vorliegend – gestaltete Außen GbR kann selbst Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, das Gesellschaftsvermögen steht auch nicht den Gesellschaftern zur gesamten Hand, sondern der rechtsfähigen GbR selbst zu. Mithin wurde die Gesellschaft bürgerlichen Rechts weitgehend an andere Personengesellschaften angeglichen (vgl. BeckOK BGB/Caspers, 76. Ed. 1.11.2025, BGB § 573 Rn. 39a).

39
In mietrechtlicher Ausprägung stehen damit auch die aus vertraglicher Sonderverbindungen erwachsenden Rechte und Pflichten lediglich ihr selbst zu, § 713 BGB. Da die Neu-Kodifizierung in Kenntnis der seit 2007 vom BGH entschiedenen und schon wesentlich länger zuvor bestehenden mietrechtlichen Analogie-Problematik (vgl. oben) vorgenommen wurde, kann nicht von ungewollter Unvollständigkeit ausgegangen werden. Denn Ratio der rechtlichen Neugestaltung der GbR war es, durch Anerkennung der Rechtsfähigkeit und systematische Angleichung an andere Personengesellschaften die tatsächliche wirtschaftliche und rechtliche Praxis aufzunehmen, und diese rechtssicher und transparent auszugestalten. Mithin zielte die Gesetzgebung gerade darauf ab, die Außenbezüge der GbR strukturiert zu ordnen. Es ist auch aus dem Umfang und den spezifischen Änderungen durch das MoPeG erkennbar, dass der Gesetzgeber systematisch die Umgestaltung bei der GbR selbst vornahm, sodass sich aus deren gesellschaftsrechtlicher Regelung bei Berührung mit anderen Rechtsbereichen hinreichend klare Folgen ergeben. Mit anderen

Worten hielt es der Gesetzgeber für notwendig aber auch ausreichend eine Strukturentscheidung für die GbR vorzunehmen, aus der sich weitere Folgen nach allgemeinen Grundsätzen und spezifischen bestehenden Regelungen ergeben.

40
Wäre es dem Gesetzgeber hingegen darum gegangen, nicht von allgemeiner, sondern spezifischer Strukturierung der GbR eine Ausfächerung auf sämtliche Rechtsgebiete vorzunehmen, in denen die GbR in Rechtsbeziehung zu Dritten steht, hätte er eine umfassend-kleinteilige Neuregelung vornehmen müssen. Eine solche ist der deutschen Rechtsordnung, die einen vergleichsweise hohen Abstrahierungsgrad aufweist, fremd. Die Unterstellung einer planwidrigen Regelungslücke widerspräche mithin der gesetzgeberischen Intention, die darauf vertraute, durch Rechtsfähigkeitsverleihung etc. die GbR in ihrer Außenwirkung und Beziehung zu Dritten abschließend zu regeln.

bb) Keine vergleichbare Interessenlage

41
Ungeachtet der schon nicht bestehenden planwidrigen Regelungslücke ist nach Inkrafttreten des im MoPeG jedenfalls auch keine vergleichbare Interessenlage mehr gegeben. Hierfür müssten die tragenden Wertungen der herangezogenen Norm in gleicher Weise passen, sodass anzunehmen wäre, der Gesetzgeber hätte bei gleicher Abwägung das gleiche Regelungsergebnis erzielt.

42
Hiervon kann nicht mehr ausgegangen werden, weshalb auch die herrschende Meinung in der Literatur eine Fortführung der Analogie zutreffend ablehnt (vgl. nur BeckOK BGB/Caspers, 76. Ed. 1.11.2025, BGB § 573 Rn. 39a m.w.N.; sh. auch Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 573 Rn. 66a; Staudinger/Rolfs (2024) BGB § 573, Rn. 76b; Brinkmann, NJW 2024, 177 Rn. 20 ff.; a.A. mit wenig überzeugender Abstellung auf die GbR-Zusammensetzung MüKoBGB/Schäfer, 9. Aufl. 2024, BGB § 705 Rn. 228).

43
Durch die Neuregelung ist die Grundlage für die seinerzeit vorgenommene Analogie inhaltlich entfallen.

(1) Zufälligkeit

44
Zum einen wurde die analoge Anwendung damit begründet, dass es – angesichts der nicht spezifisch ausgestalteten Außen GbR – letztlich reiner Zufall wäre, ob auf Vermieterseite eine Vermietermehrheit oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vertragspartner steht (vgl. BGH, a.a.O.). Infolge der weitgehenden Angleichung der GbR als Außen GbR an andere Personengesellschaften (sh. oben) ist diese nun indes weit von einer Bruchteilsgemeinschaft entfernt.

45
Die Entscheidung auf Vermieterseite, als rechtsfähige eingetragene GbR zu handeln, ist hingegen keine Zufälligkeit, sondern bewusste Rechtsformwahl. Die Wahl einer rechtsfähigen GbR bietet insbesondere zum Zweck der Vermögensverwaltung vielfältige Vorteile in rechtlicher und steuerlicher Hinsicht, insbesondere auch den Schutz vor Gläubigern, eine leichtere Übertragbarkeit, die Nichtpreisgabe wirtschaftlichen Eigentums, die Optimierung schenkungs- und erbrechtlicher Übertragung und eine mögliche Reduzierung der Haftung (vgl. beispielhaft hierzu Wertenbruch, NJW 2023, 1393 Rn. 20 f.). Ihre Gründung und Organisation ist nicht beliebig, sondern Ausfluss der Entscheidung, sich die vorgenannten Vorteile in rechtlich zulässiger Weise nutzbar zu machen oder offenzuhalten.

46
Bringt man diese Annäherung nun in Übereinstimmung mit der obergerichtlichen Rechtsprechung zu anderen Personengesellschaften, wird die Unzulässigkeit der Analogie evident. So hat der BGH im Kontext der verneinten Eigenbedarfskündigung einer Personenhandelsgesellschaft Folgendes ausgeführt:

47
Die Gründung einer Kommanditgesellschaft oder offenen Handelsgesellschaft setzt regelmäßig eine umfangreiche organisatorische und rechtsgeschäftliche Tätigkeit bis hin zur Eintragung in das Handelsregister voraus; die Vermietung einer Wohnung durch eine offene Handelsgesellschaft oder Kommanditgesellschaft (beziehungsweise wie hier durch eine GmbH & Co. KG) statt durch eine schlichte

Gemeinschaft erfolgt deshalb von vornherein nicht „zufällig“, sondern beruht auf einer bewussten Entscheidung aufgrund wirtschaftlicher, steuerrechtlicher und/oder haftungsrechtlicher Überlegungen. Von einer Vergleichbarkeit mit der Interessenlage bei der Vermietung einer Wohnung durch eine Bruchteilsgemeinschaft oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann daher keine Rede sein (BGH, Urteil vom 15.12.2010, VIII ZR 210/10, Rn. 11).

48
Durch die umfangreiche gesetzliche Neu-Strukturierung der Außen GbR steht diese einer Personenhandelsgesellschaft näher als der Bruchteilsgemeinschaft. Die Ausführungen des BGH passen daher präzise auch auf eine Vermieterin, die als rechtsfähige Außen GbR fungiert.

49
Sie passen insbesondere auch auf die Klägerin. Diese wurde knapp zwei Jahre nach Verkündung des MoPeG gegründet und weist als Gesellschaftszweck den „Erwerb, die gemeinschaftliche Verwaltung und Nutzung der zu ihrem Vermögen gehörenden Immobilien und die Erhaltung des Vermögens als wirtschaftliche Einheit“ aus (Anlage K2). Mit dem Bezug auf Vermögens- und nicht Wohnzwecke im Gesellschaftszweck wird deutlich, dass auch vorliegend die Rechtsform kein Zufall ist.

(2) Entkoppelung

50
Zum anderen fußte die angenommene Vergleichbarkeit der Interessenlage darauf, dass bei der damals teilrechtsfähigen Außen GbR anders als bei einer juristischen Person – eine vollständige Abkopplung von ihren Mitgliedern nicht vollzogen worden ist (BGH, Urteil vom 14.12.2016, VIII ZR 232/15, NJW 2017, 547 Rn. 19). Aus diesem Grund wurde von vom BGH eine Vergleichbarkeit der Außen GbR mit Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft angenommen und hieraus die Berechtigung zur Eigenbedarfskündigung für GbR-Gesellschafter abgeleitet.

51
Dem ist seit der Neu-Regelung der Außen GbR nicht mehr zu folgen. Selbst bei Aufgabe der obigen Zufalls-Argumentation ist durch das MoPeG strukturell-systematisch der Abstand der GbR zu Bruchteilsgemeinschaften so groß geworden, dass seine Überbrückung durch Analogiebildung im Wege richterlicher Rechtsfortbildung nicht mehr in zulässiger Weise möglich ist. Stand vormals noch dem Mieter eine Verbundenheit von Gesellschaftern, mithin eine Personenmehrheit als Gruppe gegenüber, ist diese nunmehr rechtlich durch eine selbständige Entität mit eigenem Vermögen ersetzt. Die Verselbständigung der GbR ist in vermögensrechtlicher Hinsicht vollständig vollzogen.

52
Dem folgend ist es auch interessengerecht, der Außen GbR die Berufung auf die Eigenbedarfskündigung zu versagen. Wesentliche wirtschaftliche Vorteile der GbR-Formung für Erwerb und Verwaltung von Immobilien entspringen gerade der Rechtsfähigkeit der GbR sowie der fehlenden Berechtigung der einzelnen Gesellschafter am Gesellschaftseigentum (konkret dargelegt von Wertenbruch, NJW 2023, 1393 Rn. 20 f.). Dass eine neu geregelte Außen GbR sich – gleichsam als Meistbegünstigung – erhebliche Vorteile der wirtschaftlichen Entkoppelung zunutze machen, andererseits indes eine personale Vermieterstellung der Mitglieder reklamieren können soll, ist von der gesetzgeberischen Intention denkbar weit entfernt. Es liegt fern anzunehmen, dass dieser bei vollständiger Abwägung eine Regelung dahingehend getroffen hätte, der Außen GbR im Wohnraummietrecht eine maximal privilegierte Rolle zuzuweisen.

(3) § 577a BGB

53
Zuletzt kann auch die bei Beibehaltung von § 577a Abs. 1a BGB mit der dort enthaltenen Bezugnahme auf Personengesellschaften nicht als Stütze für eine analoge Anwendung dienen.

54
Ein solcher Begründungsansatz ist bereits systemwidrig. So regelt die Norm Sperrfristen für Kündigungen durch Erwerber nach Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum. Sie erlaubt mithin keine Kündigung, sondern beschränkt die Geltendmachung bestimmter Kündigungsgründe nach rechtsgeschäftlichem Erwerbsvorgang. Eine Aussage dazu, wer Träger eines Eigenbedarfsgrundes sein kann, ist in der Vorschrift nicht getroffen. Allein der Umstand, dass durch die Norm ein bestimmter

Kündigungsgrund – der hierfür an sich überhaupt bestehen muss – für Personengesellschaften gesperrt ist, lässt nicht die Annahme zu, dass durch sie – ggf. in analoger Anwendung – ein Kündigungsgrund auf Personengesellschaften erweitert werden sollte.

55
§ 577a BGB ist insoweit mieterschützendes Sonderrecht, das auf eine spezifische Situation zeitlich bezogen ist (Umwandlung, Sperrfrist). Dazu, ob sich eine juristisch verselbständigte Vermieterseite persönlichen Wohnbedarf zurechnen lassen kann, trifft die Norm schon aus systematischen Gründen keine Aussage. Die Heranziehung von § 577a BGB auch zur Analogiebegründung würde damit in unzulässiger Weise eine mieterschützende Sperrnorm zur Erlaubnisnorm umdeuten.

56
Schließlich kann auch aus der Nicht-Änderung von § 577a Abs. 1a BGB durch das MoPeG nicht abgeleitet werden, dass damit die bisherige Analogie-Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung der GbR kodifiziert werden sollte. Auf die obigen Ausführungen zu Umfang und Zweck der Regelungen des MoPeG wird Bezug genommen. Aus dem Schweigen des Gesetzgebers zur „Personengesellschaft“-Formulierung kann kein – ohnehin systemwidriger – Rückschluss auf eine konkludente Bestätigung gezogen werden.

c) Kein Rückgriff auf § 573 Abs. 1 S. 1 BGB wegen Betriebs- bzw. Gesellschaftsbedarfs

57
Zuletzt kann auch ein Rückgriff auf § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen vermeintlichen Betriebs- bzw. hier Gesellschaftsbedarf die ausgesprochene Kündigung nicht tragen.

58
Eine Kündigung wegen Betriebsbedarfs nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB setzt voraus, dass betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen. Die Wohnung muss deshalb für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung sein (BGH Urt. v. 29.3.2017, VIII ZR 44/16, NJW 2017, 2819; so auch BeckOK BGB/Caspers, 76. Ed. 1.11.2025, BGB § 573 Rn. 107).

59
Hierfür ist vorliegend nichts vorgetragen oder ersichtlich. Im Gegenteil spricht der dem Gesellschaftsvertrag zu entnehmende Zweck der Klägerin gerade gegen Betriebs- bzw. Gesellschaftsbedarf. So ist Gesellschaftszweck insbesondere „der Erwerb, die gemeinschaftliche Verwaltung und Nutzung der zu ihrem Vermögen gehörenden Immobilien und die Erhaltung des Vermögens als wirtschaftliche Einheit“ (vgl. Anlage K2). Dem dient das klägerseitig geltend gemachte Nutzungsverlangen erkennbar nicht. Hintergrund der beabsichtigten Wohnnutzung ist nämlich nach klägerischem Vortrag eine private berufliche Tätigkeit einer der Gesellschafterinnen, die durch Umzug in die streitgegenständliche Wohnung erleichtert werden soll. Sie ist damit vollständig losgelöst von einer etwaigen Tätigkeit für betriebliche oder gesellschaftliche Zwecke der Klägerin selbst.

II.

Kündigung vom 29.08.2025

60
Auch die Kündigung vom 29.08.2025 hat das streitgegenständliche Mietverhältnis nicht beendet.

1. Formelle Wirksamkeit

61
Die Eigenbedarfskündigung vom 29.08.2025 wahrt die gemäß § 568 Abs. 1 BGB erforderliche Schriftform und lässt den Kündigungsgrund, insbesondere die im Bereich der Eigenbedarfskündigung als sog. Kerntatsachen zu bezeichnenden Umstände hinreichend erkennen, § 573 Abs. 3 S. 1 BGB. Der beklagtenseitige Einwand verfängt insoweit nicht, als sich aus dem Gesamtinhalt der Kündigung die Geltendmachung eines Wohnbedarfs deutlich ergibt.

2. Materielle Unwirksamkeit

62

Der Klägerin stand indes auch hier kein Kündigungsgrund zur Seite. Die Ausführungen zur Kündigung „vom 29.05.2025“ greifen insoweit entsprechend.

C. Streitwert, Kosten, vorläufige Vollstreckbarkeit

63
Der Streitwert der Räumungsklage war auf das Zwölffache der Monatsnettomiete festzusetzen, § 41 Abs. 1, Abs. 2 GKG.

64
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

65
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 7, 711 S. 1, S. 2 und 709 S. 2 ZPO. § 708 Nr. 7 ZPO gilt auch für klageabweisende Urteile.