

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Kündigung einer Wohnung durch eine GbR

Der BGH hat entschieden, dass § 577a BGB bei der Kündigung einer Wohnung durch eine GbR wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters dann keine Anwendung findet, wenn erst nach der Kündigung Wohnungseigentum des betreffenden Gesellschafters begründet wird.

Eine Mieterin lebte seit 1983 in ihrer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Im Jahr 2006 erwarb eine GbR bestehend aus 8 Gesellschaftern das Objekt. Es war geplant, dass jeder Gesellschafter eine der Wohnungen selbst nutzen sollte. Hierzu wurde der Mieterin kurz nach dem Kauf fristgerecht wegen Eigenbedarf gekündigt. Die Mieterin weigerte sich auszuziehen. Erst nach der Kündigung wurde das gesamte Objekt in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Der BGH hat anders als die Vorinstanzen entschieden, dass die Eigenbedarfskündigung wirksam war. (§§ 546, 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Eine GbR kann grundsätzlich auch wegen Eigenbedarf einen ihrer Gesellschafter kündigen. Dies gilt auch dann, wenn sie nach § 566 BGB in die bestehenden Mietverträge eingetreten ist. Darüber hinaus findet § 577a BGB ? der eine Frist bei der Umwandlung in Wohnungseigentum vorsieht ? in einem solchen Fall auch nicht entsprechend Anwendung. Der Mieter ist in einem solchen Fall nicht besonders schutzwürdig.

Folge dieses Urteils ist, dass die Vorgehensweise:

- 1) Erwerb eines Objekts gemeinsam als GbR zu Eigennutzungszwecken
- 2) Kündigung bestehender Mietverträge durch die GbR wegen Eigenbedarf der Gesellschafter
- 3) anschließende Umwandlung in Wohnungseigentum und Zuteilung an die einzelnen Gesellschafter

vom BGH legitimiert worden ist und sich in der Praxis weiter verbreiten wird. Berücksichtigt werden muss natürlich, ob ein Eigenbedarfsfall nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB tatsächlich vorliegt.

BGH vom 16.07.2009, VIII ZR 231/08

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=769>

Related Posts Eigenbedarf einer GbR

- [Teilungsversteigerung in der Bruchteilsgemeinschaft](#)

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

- Eigenbedarfskündigung von KG/OHG
- Begründung einer Eigenbedarfskündigung