

## **Eigenbedarfskündigung für Aktionär einer AG? Eine kleine Entscheidung mit großen Fragen**

BGH, Beschl. vom 30. März 2021 – VIII ZR 221/19<sup>1</sup>

Dass eine Aktiengesellschaft als juristische Person bei der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses keinen Eigenbedarf geltend machen kann, liegt auf der Hand. Dennoch stellt sich die Frage, ob sie sich nicht auf den Wohnbedarf eines Gesellschafters berufen kann. Für die *Gesellschaft bürgerlichen Rechts* (GbR), eine Personengesellschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit, hat der BGH bereits vor einigen Jahren entschieden, dass sie sich *in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB* auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen kann.<sup>2</sup> In einem Urteil vom 15. März 2017<sup>3</sup> hat er hieran festgehalten. Für Personenhandelsgesellschaften (oHG, KG) gilt dies allerdings nicht.<sup>4</sup> Für die Aktiengesellschaft ist eine Eigenbedarfskündigung - auch zugunsten eines Gesellschafters - demnach „erst recht“ ausgeschlossen. Mit dieser Aussage stimmt die aktuelle Entscheidung des VIII. Senats nur im Ergebnis überein; die Begründung wirft jedoch Fragen auf. Die Frage, ob die Kündigung nicht nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB begründet sein konnte, wird nicht einmal angedeutet.

### Der Fall:

Die Vermieterin, eine Aktiengesellschaft, hat das Mietverhältnis mit der Begründung gekündigt, die Wohnung werde für die Tochter eines der Vorstände und Mehrheitsgesellschafters benötigt. Kurz vor der Kündigung hatte die AG jener Tochter einen 5/100-Miteigentumsanteil schenkweise übertragen, um auf diese Weise eine Kündigung wegen Eigenbedarfs zu ermöglichen. Am 25. Juli 2019 kündigten die AG (Klägerin zu 1)) und die junge Frau (Klägerin zu 2)) das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs der Frau.

Die Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Das Berufungsgericht<sup>5</sup> hat die Eigenbedarfskündigung als rechtsmissbräuchlich angesehen, weil die AG als juristische Person keinen Eigenbedarf geltend machen könne und dies durch die schenkweise Übertragung eines völlig unbedeutenden Miteigentumsanteils an die Tochter des Gesellschafters lediglich umgangen werden sollte. Gegen das Berufungsurteil haben die AG (Klägerin zu 1)) und die Klägerin zu 2) die vom LG zugelassene Revision eingelegt.

---

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 21. Juli 2021)

<sup>2</sup> Urteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136; WuM 2017, 94; NJW 2017, 547; NZM 2017, 111; ZMR 2017, 141; DWW 2017, 51; ebenso zuletzt Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18, Grundeigentum 2021, 173; NZM 2021, 132; WuM 2021, 116; ZMR 2021, 211; NJW 2021, 1232, Rn. 14

<sup>3</sup> VIII ZR 92/16, NZM 2017, 285; WuM 2017, 288; NJW-RR 2017, 583; ZMR 2017, 38

<sup>4</sup> Urteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, aaO, Rn. 52; Schmidt-Futterer/*Blank*, 14. Aufl., § 573 Rn. 49a

<sup>5</sup> LG München I, Urteil v. 10. Juli 2019 - 14 S 15871/18, WuM 2019, 657

Die Entscheidung:

Mit dem Beschluss vom 30. März 2021 hat der VIII. Senat die Parteien darauf hingewiesen, dass er beabsichtige, die Revision durch einstimmigen Beschluss gem. § 552a ZPO zurückzuweisen.

1) *Kein Grund für die Zulassung der Revision*

Ein Grund für die Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 ZPO) besteht nicht, weil die Sache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch eine Entscheidung zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert. Die Frage, ob ein Verhalten als treuwidrig oder rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB) zu bewerten ist, hängt von den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab und entzieht sich deshalb einer allgemeinen Betrachtung im Sinne einer Grundsatzentscheidung. Auch unter dem Gesichtspunkt der Fortbildung des Rechts ist eine (Leit-)Entscheidung zu dem Komplex des § 242 BGB nicht geboten.<sup>6</sup>

2) *Keine Erfolgsaussicht der Revision*

Wie bei einem Hinweisbeschluss der vorliegenden Art üblich, beschränkt sich der Senat auch bei seinen Ausführungen zur fehlenden Erfolgsaussicht der Revision auf wenige Sätze, mit denen er den Kern der Entscheidung des Berufungsgerichts uneingeschränkt als rechtsfehlerfrei bestätigt.<sup>7</sup> Die Verschaffung einer „minimalen“ Miteigentümer- und Mitvermieterstellung durch die Übertragung eines 5/100-Miteigentumsanteils an die Klägerin zu 2) mit dem alleinigen Ziel, ihr eine Eigenbedarfskündigung zu ermöglichen, und die Beurteilung dieses Vorgehens als rechtsmissbräuchlich halte sich „im Rahmen zulässiger tatrichterlicher Würdigung“.<sup>8</sup>

3) Ergebnis: *Rücknahme der Revision*

Nach dem Hinweisbeschluss vom 30. März 2021 ist die Revision zurückgenommen worden.

Anmerkungen

Leider hat sich der Senat sehr kurz gefasst, obwohl der Fall Anlass wenigstens zu einigen grundsätzlichen Aussagen zur Eigenbedarfskündigung und insbesondere zur Kündigung nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gegeben hat.

1) *Eigenbedarfskündigung durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts - der Unterschied zur AG*

Nach gefestigter Rechtsprechung des VIII. Senats kann sich eine teilrechtsfähige (Außen)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts auf den Wohnbedarf eines ihrer Gesellschafter

---

<sup>6</sup> Rn. 8

<sup>7</sup> Rn. 9 ff

<sup>8</sup> Rn. 10

(oder eines Angehörigen) berufen und ein Mietverhältnis in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB wegen Eigenbedarfs kündigen.<sup>9</sup> Dass die Aktiengesellschaft als juristische Person nicht wegen Eigenbedarfs kündigen kann, liegt auf der Hand und wird in dem Beschluss immerhin in einem Nebensatz erwähnt.<sup>10</sup> Man vermisst jedoch eine Klarstellung, dass - anders als bei der GbR - auch eine *entsprechende Anwendung* des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bei der Kündigung zugunsten eines Gesellschafters ausscheidet. Daran kann auch die Stellung des Gesellschafters als (mittelbarer) Miteigentümer nichts ändern; denn Vermieter ist ausschließlich die Aktiengesellschaft als juristische Person.

2) *Was bleibt: Kündigung nach der Generalklausel des § 573 Abs.1 Satz 1 BGB? - Ein Blick auf die Grundsatzentscheidung vom 29. März 2017*

a) *Anwendung der Generalklausel des § 573 Abs.1 Satz 1 BGB - die Grundsätze*

Scheidet danach im vorliegenden Fall eine Eigenbedarfskündigung in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB aus, drängt sich ein Blick auf die Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB geradezu auf. Der Beschluss vom 30. März 2021 schweigt sich dazu merkwürdigerweise aus. Das verwundert umso mehr, als der Senat in einer Grundsatzentscheidung vom 29. März 2017<sup>11</sup> *das Verhältnis der Kündigungstatbestände des § 573 Abs. 2 BGB zur Generalklausel des Abs. 1* mit einer eingehenden und uneingeschränkt überzeugenden Begründung geklärt hat.

In den Leitsätzen hat er diesen Komplex u.a. wie folgt umschrieben:

*a) Die Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, entzieht sich einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung (...). Sie erfordert vielmehr eine umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalls (...)*

*f) Auch wenn sich allgemein verbindliche Betrachtungen hinsichtlich der vorzunehmenden Einzelfallabwägung verbieten, ist zu beachten, dass die typisierten Regelatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung geben.*

b) *Die rechtlichen Folgen für den vorliegenden Fall*

Nach diesen Grundsätzen hätte bereits das Berufungsgericht prüfen müssen, ob eine Kündigung nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB in Betracht kam. Sie war jedenfalls nicht von vornherein ausgeschlossen; insoweit konnten nicht der Grund und die Umstände der Übertragung eines 5%-Anteils an die Tochter eines Mehrheitsgesellschafters ausschlaggebend sein; selbst wenn die Tochter keinerlei Anteile an der AG besessen hätte,

<sup>9</sup> so z.B. Urteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15 aaO, Rn. 14; zuletzt Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18 aaO

<sup>10</sup> Rn. 10

<sup>11</sup> VIII ZR 45/16, BGHZ 214, 269; Grundeigentum 2017, 653; NZM 2017, 405; WuM 2017, 333; NJW 2017, 2018; ZMR 2017, 791

wäre die Kündigung nicht ausgeschlossen gewesen. Vielmehr war im Rahmen der gebotenen Abwägung zwischen den Interessen der von ihrem Vorstand vertretenen AG und den Belangen der Mieterin zu prüfen, ob die Absicht der AG, *ihr Eigentum einem Gesellschafter oder einem seiner Angehörigen für Wohnzwecke zur Verfügung zu stellen*, die Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB rechtfertigte. Dabei fällt auch das vom Senat im Leitsatz f) des Urteils vom 29. März 2017 formulierte Argument ins Gewicht,

*dass die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung geben.*

Ob bei dieser Abwägung u.U. Härteeinwände der Mieterin zu berücksichtigen gewesen wären, lässt sich den knappen Gründen unter I. des Beschlusses vom 30. März 2021 nicht entnehmen; nach den Feststellungen des Berufungsgerichts<sup>12</sup> ist ein Härteeinwand von der Mieterin jedoch nicht geltend gemacht worden. Auch insoweit wäre allerdings ggf. ein Rückgriff auf das Urteil vom 29. März 2017 geboten gewesen.<sup>13</sup>

3) Ergebnis: *Lückenhafte Begründung der Unwirksamkeit der Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs - Ergebnis offen*

Zusammenfassend lässt sich jedenfalls feststellen, dass die Begründung der Unwirksamkeit der Kündigung (für die Wohnzwecke der Tochter eines Mehrheitsgesellschafters der AG als Vermieterin) wegen Rechtsmissbrauchs die Entscheidung nicht trägt. Nach den Gesamtumständen ist nicht auszuschließen, dass bei der gebotenen umfassenden Prüfung, ob die AG ein berechtigtes Interesse i.S.d. § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB geltend machen konnte - was zumindest nicht auszuschließen ist -, die Kündigung als begründet anzusehen gewesen wäre. Erst dann wäre ein etwaiger Härteeinwand der Mieterin zu prüfen gewesen. Es wäre deshalb sinnvoll gewesen, wenn der Senat zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (oder aus einem der vom Berufungsgericht angenommenen Gründe<sup>14</sup>) durch Urteil über die Revision entschieden hätte. Dass die Klägerinnen - die AG und die Tochter eines Gesellschafters - nach dem Hinweisbeschluss ihre Revision zurückgenommen haben, ist jedoch nachvollziehbar.

Auswirkungen für die Praxis: .

Die besondere - etwas außergewöhnliche - Fallgestaltung des Beschlusses vom 30. März 2021 wird in der Praxis nicht allzu oft vorkommen. Das ändert aber nichts an den rechtlichen Konsequenzen für ähnliche Fälle, die nicht auf einer „Standardsituation“ der Kündigungstatbestände des § 573 Abs. 2 BGB beruhen und für der VIII. Senat in dem Urteil vom 29. März 2017 umfassende, äußerst sorgfältig begründete, für die Praxis wichtige und brauchbare Grundsätze entwickelt hat.

<sup>12</sup> Urteil vom 10. Juli 2019, aaO., Rn. 132. 135

<sup>13</sup> näher dazu Leitsatz c) und Rn. 49

<sup>14</sup> aaO Rn. 146 ff