



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 161/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2, 3; § 577a

- a) Die Veräußerung vermieteten Wohnraums an eine Personenhandelsgesellschaft (hier: GmbH & Co. KG) löst nicht die in der Vorschrift des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB geregelte Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Erwerbers aus.
- b) Eine (erstmalige) Veräußerung vermieteten Wohnraums nach dessen Umwandlung in Wohnungseigentum lässt (ausnahmsweise) nicht die Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 1 BGB beginnen, wenn sie einem Erwerb des noch nicht aufgeteilten Hausgrundstücks durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit im Sinne des § 577a Abs. 1a BGB nachfolgt (§ 577a Abs. 2a BGB). Soweit die Vorschrift des § 577a Abs. 2a BGB für diesen Fall den Zeitpunkt der Veräußerung an die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit auch im Verhältnis zum Erwerber des Wohnungseigentums für maßgeblich erklärt, setzt sie nicht voraus, dass es sich bei dem Erwerber um einen der Gesellschafter oder der Miteigentümer handelt.

BGH, Urteil vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24 - LG München I
AG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 9. Juli 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, den Richter Dr. Schmidt, die Richterinnen Wiegand und Dr. Matussek sowie den Richter Dr. Reichelt

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des Landgerichts München I - 14. Zivilkammer - vom 9. August 2024 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind seit 2004 Mieter einer Wohnung in einem Mehrparteienhaus in München.
- 2 Ende 2011/Anfang 2012 erwarb die L. GmbH & Co. KG (im Folgenden auch: Ersterwerberin) das Eigentum am gesamten Anwesen. Sie teilte mittels notarieller Erklärung vom 20. Juni 2012 das Eigentum an dem Hausgrundstück gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum auf; die Vollziehung im Grundbuch erfolgte am 4. April 2013.
- 3 Mit notariellem Kaufvertrag vom 23. Februar 2016 veräußerte die Ersterwerberin die den Beklagten vermietete Wohnung an die Kläger. Diese wurden am 8. März 2017 im Wohnungsgrundbuch eingetragen.

4 Mit Schreiben vom 2. September 2022 erklärten die Kläger gegenüber den
Beklagten die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs
zum 31. März 2023.

5 Mit ihrer Klage haben die Kläger die Räumung und Herausgabe der Woh-
nung begehrt. Die Beklagten haben unter anderem eingewandt, dass im Zeit-
punkt der Kündigungserklärung die Kündigungssperrfrist gemäß der Vorschrift
des § 577a Abs. 1, 2 BGB noch nicht abgelaufen gewesen sei. Das Amtsgericht
hat die Beklagten antragsgemäß verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat
das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und die Klage abgewie-
sen.

6 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger
die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht (LG München I, ZMR 2025, 23) hat zur Begründung
seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im We-
sentlichen ausgeführt:

9 Ein Anspruch der Kläger auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung
bestehe nicht. Die Eigenbedarfskündigung sei wegen Verstoßes gegen eine ge-

setzliche Kündigungsbeschränkung unwirksam. Die (zehnjährige) Kündigungs-sperrfrist der - im Streitfall maßgeblichen - Vorschrift des § 577a Abs. 1, 2 BGB in Verbindung mit § 1 Satz 2 der Bayerischen Mieterschutzverordnung sei im Zeitpunkt der Kündigung noch nicht abgelaufen gewesen. In der vorliegenden Konstellation komme es maßgeblich darauf an, dass die Kündigung nicht durch die Ersterwerberin vor Begründung des Wohnungseigentums, sondern erst durch die Zweiterwerber - die Kläger - nach der Umwandlung des Wohnraums in Wohnungseigentum erfolgt sei. Die Kläger seien als Ersterwerber des neu geschaffenen Wohnungseigentums anzusehen. Deshalb sei die Vorschrift des § 577a Abs. 1 BGB einschlägig, deren Frist aber erst mit der Eintragung der Kläger im Grundbuch im März 2017 begonnen habe.

10 Hingegen griffen die mit Wirkung zum 1. Mai 2013 eingeführten und auf die Veräußerung der vermieteten Wohnräume an eine Personengesellschaft abstellenden Neuregelungen in § 577a Abs. 1a, 2a BGB - unabhängig von der Frage nach ihrer zeitlichen Anwendbarkeit im Streitfall - in sachlicher Hinsicht nicht ein. Sie seien teleologisch zu reduzieren, namentlich vor dem Hintergrund des gesetzlich intendierten Mieterschutzes.

11 Der Gesetzgeber habe mit der Neuregelung eine Gesetzeslücke schließen wollen, die sich in dem - von § 577a Abs. 1 BGB nicht erfassten - Fall eines Erwerbs der gesamten vermieteten Immobilie durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und einer anschließenden Begründung von Wohnungseigentum an den vermieteten Wohnräumen ergeben habe. Die Gesetzesbegründung stelle ausschließlich und konkret auf diese Gesellschaftsform ab, nicht aber allgemein auf Personenhandelsgesellschaften, und begründe dies mit dem erhöhten Verdrängungsrisiko, welches bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehe und sich bereits bei einem Erwerb durch die Gesellschaft selbst verwirklicht habe. Denn

schon diese dürfe nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs eines oder mehrerer ihrer Gesellschafter kündigen. Eine weitere Möglichkeit zur Kündigung wegen Eigenbedarfs ergebe sich bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts dann, wenn einem Gesellschafter im Rahmen der Auseinandersetzung die Eigentumswohnung zugewiesen werde und dieser Eigenbedarf geltend mache. Beiden Fällen sei gemein, dass die Eigenbedarfsperson bereits Gesellschafter der ursprünglich erwerbenden Gesellschaft gewesen sei. Dieser beim Erwerb des ungeteilten Anwesens vorhandene Gesellschafter dürfe im Falle der Kündigung auf das Erwerbsdatum der Gesellschaft zurückgreifen; die Sperrfrist werde also bereits mit der Eintragung der Personengesellschaft im Grundbuch ausgelöst. Nur diesen Fall meine § 577a Abs. 2a BGB.

12 Ein solches Verdrängungsrisiko bestehe bei Personenhandelsgesellschaften, zu der die vorliegend ersterwerbende GmbH & Co. KG gehöre, nicht. Die Kündigung des Mietverhältnisses durch eine solche Gesellschaft wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters sei per se nicht zulässig. Es bestehe folglich kein tragfähiger Grund für die Vorverlegung der Sperrfrist auf den Erwerb durch die Gesellschaft.

13 Im Streitfall seien die Kläger weder selbst Erwerber des ungeteilten Anwesens noch Gesellschafter der Ersterwerberin gewesen. Damit sei der Anwendungsbereich des § 577a Abs. 1a, 2a BGB letztlich nicht eröffnet.

II.

14 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung - teilweise allerdings nur im Ergebnis - stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

- 15 Das Berufungsgericht hat zu Recht einen Anspruch der Kläger auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) verneint, weil das mit den Beklagten bestehende Mietverhältnis, in welches die Kläger nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und im Revisionsverfahren nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts aufgrund des Erwerbs der Wohnung auf Vermieterseite eingetreten waren (§ 566 Abs. 1 BGB), nicht durch die Eigenbedarfskündigung der Kläger vom 2. September 2022 beendet wurde.
- 16 Die Kläger konnten sich im Zeitpunkt des Zugangs der vorbezeichneten Kündigungserklärung nach der Vorschrift des § 577a Abs. 1, 2 BGB in Verbindung mit § 1 der Verordnung der Bayerischen Staatsregierung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung - MiSchuV) vom 14. Dezember 2021 (GVBl. S. 674) nicht auf ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen.
- 17 1. Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass für die Beurteilung der Wirksamkeit der von den Klägern erklärten ordentlichen Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) die Vorschrift des § 577a BGB über die Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung in der seit dem 1. Mai 2013 geltenden Fassung maßgeblich ist und somit auch die - von den Parteien hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Streitfall kontrovers erörterten - Neuregelungen der Absätze 1a und 2a zu berücksichtigen sind. Die Wirksamkeit einer Kündigung ist den allgemeinen Grundsätzen des intertemporalen Rechts entsprechend nach dem im Zeitpunkt ihrer Erklärung geltenden Recht zu beurteilen (vgl. Senatsurteile vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23, NZM 2024, 837 Rn. 15; vom 27. November 2024 - VIII ZR 159/23, NZM 2025, 36 Rn. 23 f.; jeweils mwN).

- 18 a) Nach § 577a Abs. 1 BGB kann sich ein Erwerber, wenn an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist, auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 BGB (Tatbestände des Eigenbedarfs oder der wirtschaftlichen Verwertung) erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.
- 19 Dies gilt nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter - im Fall der Nummer 1 dieser Bestimmung - an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert oder - im Fall der Nummer 2 - zu deren Gunsten mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird. Wird nachfolgend hierzu Wohnungseigentum begründet, beginnt die Frist, innerhalb der eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung ausgeschlossen ist, nach § 577a Abs. 2a BGB bereits mit der vorgenannten Veräußerung oder Belastung.
- 20 b) Diese Kündigungssperrfrist kann gemäß § 577a Abs. 2 BGB durch Rechtsverordnung der Landesregierungen auf bis zu zehn Jahre verlängert werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete durch die Rechtsverordnung bestimmt sind.
- 21 Das Berufungsgericht ist - ohne dies zu vertiefen und ohne dass dies von den Parteien im Revisionsverfahren angegriffen wird - rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass der Freistaat Bayern von dieser Ermächtigung wirksam Gebrauch gemacht und die Kündigungssperrfrist mit der hier einschlägigen, am 1. Januar 2022 in Kraft getretenen (verlängerten) Mieterschutzverordnung für

das Gebiet der Stadt München, in dem die streitgegenständliche Wohnung gelegen ist, auf zehn Jahre verlängert hat (vgl. zu der diesbezüglich von Amts wegen vorzunehmenden Prüfung Senatsurteil vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 20 ff. mwN).

22 2. Diese Sperrfrist war, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, bei Zugang der Eigenbedarfskündigung der Kläger vom 2. September 2022 noch nicht abgelaufen.

23 a) Das Berufungsgericht hat den Beginn der Kündigungssperrfrist unter Heranziehung der Vorschrift des § 577a Abs. 1 BGB bestimmt. Es hat die Kläger als erstmalige Erwerber der vermieteten Wohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum durch die veräußernde L. GmbH & Co. KG und dementsprechend den Eigentumserwerb der Kläger im März 2017 als fristauslösende Veräußerung im Sinne der vorbezeichneten Vorschrift angesehen.

24 Demgegenüber meint die Revision - in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht -, es sei für den Beginn der Kündigungssperrfrist in Anwendung der Vorschrift des § 577a Abs. 1a Satz 1, Abs. 2a BGB auf den schon Anfang 2012 erfolgten Erwerb des Hausgrundstücks mit den vermieteten Wohnräumen durch die L. GmbH & Co. KG abzustellen, weshalb die zehnjährige Kündigungssperrfrist bei Zugang der Kündigungserklärung im September 2022 bereits abgelaufen gewesen sei.

25 b) Mit dieser Sichtweise kann die Revision nicht durchdringen; die Würdigung des Berufungsgerichts trifft - im Ergebnis - zu. Da der Erwerb des noch ungeteilten Hausgrundstücks durch die L. GmbH & Co. KG nicht dem Tatbestand des § 577a Abs. 1a BGB unterfällt und deshalb auch die Vor-

schrift des § 577a Abs. 2a BGB über die zeitliche Vorverlagerung des Fristbeginns nicht einschlägig ist, verbleibt es bei der durch § 577a Abs. 1 BGB angeordneten grundsätzlichen Anknüpfung der Kündigungssperrfrist an den Zeitpunkt der (erstmaligen) Veräußerung der zuvor in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnung. Demzufolge begann die zehnjährige Kündigungssperrfrist im Streitfall erst mit dem Eigentumserwerb der Kläger im März 2017.

26 aa) Das Berufungsgericht ist - wie das Amtsgericht - rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass nach der vom Gesetzgeber gewählten Regelungskonzeption des § 577a BGB eine Veräußerung des zuvor gebildeten Wohnungseigentums die Kündigungssperrfrist (ausnahmsweise) nicht nach § 577a Abs. 1 BGB beginnen lässt, wenn sie einem Erwerb des noch nicht aufgeteilten Hausgrundstücks durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit beziehungsweise einer Belastung zugunsten dieses Personenkreises im Sinne des § 577a Abs. 1a BGB nachfolgt. Vielmehr soll dann, wenn es zuvor eine solche Veräußerung oder Belastung gegeben hat, gemäß § 577a Abs. 2a BGB deren Vornahme für den Beginn der Kündigungssperrfrist - auch im Hinblick auf die nachfolgende (und für sich betrachtet eigentlich die Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB auslösende) Veräußerung des Wohnungseigentums - maßgeblich sein. Insoweit enthält § 577a Abs. 2a BGB eine - gegenüber § 577a Abs. 1 BGB vorrangige - Sonderregelung zum Fristbeginn für die von § 577a Abs. 1a BGB erfassten Fälle, wie sich neben dem Wortlaut des betreffenden Absatzes aus der Regelungssystematik sowie Sinn und Zweck der Vorschrift des § 577a BGB ergibt.

27 (1) Die Vorschrift des § 577a BGB dient dem - zeitlich begrenzten - Schutz des Mieters vor einer Kündigung bei der Umwandlung vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 3, 38; 17/10485, S. 2 f., 16).

28 Die durch sie angeordnete zeitliche Kündigungssperre zugunsten des Mieters wird tatbestandlich grundsätzlich weder allein durch die mit einem Veräußerungsvorgang verbundene (personelle) Änderung auf der Vermieterseite noch durch die Begründung von Wohnungseigentum an den vermieteten Wohnräumen als solcher ausgelöst. Wie der Senat bereits entschieden hat, soll § 577a BGB nicht vor einer Eigenbedarfslage schützen, die unabhängig von einer Umwandlung der vermieteten Wohnräume in eine Eigentumswohnung besteht, und auch nicht schon dann eingreifen, wenn Wohnungseigentum begründet wird (vgl. Senatsurteile vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08, NZM 2009, 613 Rn. 19; vom 23. November 2011 - VIII ZR 74/11, NZM 2012, 150 Rn. 18; vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 37).

29 (2) Der Gesetzgeber hat die Gewährung des Kündigungsschutzes durch § 577a BGB vielmehr - im Grundsatz - an das Vorliegen beider Elemente in einer bestimmten zeitlichen Reihenfolge (zuerst Begründung von Wohnungseigentum an den vermieteten Wohnräumen, dann Veräußerung dieses Wohnungseigentums) geknüpft. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 577a Abs. 1 BGB und wird gestützt von dem aus den Gesetzesmaterialien ersichtlichen Regelungswillen des Gesetzgebers, den Mieter vor dem erhöhten Kündigungsrisiko zu schützen, das mit einem Erwerb umgewandelter Eigentumswohnungen insbesondere zur Befriedigung eigenen Wohnbedarfs verbunden ist (vgl. BT-Drucks. 11/6374, S. 5 [zu § 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB aF]; Senatsurteil vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 37 mwN). Die Kündigungssperrfrist beginnt demzufolge nach § 577a Abs. 1 BGB grundsätzlich mit der (erstmaligen) Veräußerung der in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnräume im Sinne der Eintragung des Erwerbers der Eigentumswohnung im Grundbuch (vgl. zu letzterem Senatsurteil vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23, NZM 2024, 837 Rn. 24 mwN).

30 (3) Soweit der Gesetzgeber, um eine Umgehung des nach § 577a Abs. 1 BGB bezweckten Mieterschutzes zu verhindern, im Rahmen des nachträglich eingefügten Absatzes 1a für den Beginn der Kündigungssperrfrist auf das (weitere) Erfordernis einer vorherigen Umwandlung in Wohnungseigentum verzichtet hat und (allein) die Veräußerung des vermieteten Wohnraums genügen lässt (siehe hierzu Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 23, 30; vom 2. September 2020 - VIII ZR 35/19, NZM 2020, 984 Rn. 16), betrifft dies ausschließlich den dort geregelten besonderen Fall des Erwerbs durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit. Mit Absatz 1a wird der Anwendungsbereich der in § 577a Abs. 1 BGB vorgesehenen zeitlichen Kündigungssperre ausgedehnt (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26), weil der Gesetzgeber das Risiko für den einzelnen Mieter, im Wege der Eigenbedarfskündigung aus der Wohnung verdrängt zu werden, bereits beim Erwerb vermieteten Wohnraums durch den in Absatz 1a genannten Erwerberkreis als in gleicher Weise erhöht angesehen hat wie im Fall einer unmittelbaren Umwandlung der Mietwohnung in Wohnungseigentum (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 16, 26; Senatsurteil vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 40).

31 Die alleinige tatbestandliche Anknüpfung von § 577a Abs. 1a BGB an die Veräußerung (beziehungsweise den hier nicht einschlägigen Fall einer Belastung) als solche bleibt gemäß der Vorschrift des § 577a Abs. 2a BGB für den Beginn der Kündigungssperrfrist auch dann maßgeblich, wenn die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit nachfolgend zum Erwerb eines ungeteilten Hausgrundstücks noch Wohnungseigentum begründet. Ausweislich der Gesetzesmaterialien hat der Gesetzgeber mit der in § 577a Abs. 2a BGB getroffenen Anordnung verhindern wollen, dass als Folge der Umwandlung in Wohnungseigentum "erneut eine Sperrfrist zu laufen beginnt" (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26). Da es keine mietrechtliche Vorschrift gibt, nach der allein der Vorgang der Begründung von Wohnungseigentum die Kündigungssperrfrist auslöst, hat sich

der Gesetzgeber insoweit ersichtlich auf den Sperrfristtatbestand nach § 577a Abs. 1 BGB bezogen und mit der Bestimmung in § 577a Abs. 2a BGB zum Fristenlauf eine Regelung für den Fall der der Begründung von Wohnungseigentum durch die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit nachfolgenden (erstmaligen) Veräußerung dieses Wohnungseigentums getroffen.

32 Mithin schränkt die Regelung in § 577a Abs. 2a BGB den Anwendungsbereich des § 577a Abs. 1 BGB dahingehend ein, dass die - für sich betrachtet tatbestandsmäßige - (erstmalige) Veräußerung neu begründeten Wohnungseigentums an den vermieteten Wohnräumen die in § 577a Abs. 1 BGB geregelte Kündigungssperrfrist dann nicht auslöst, wenn die Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum zeitlich nachfolgend zu einem Erwerb des nicht aufgeteilten Hausgrundstücks durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit im Sinne von § 577a Abs. 1a BGB stattfand.

33 bb) Das Berufungsgericht hat - jedenfalls im Ergebnis - rechtsfehlerfrei angenommen, dass im Streitfall die Begründung von Wohnungseigentum an den vermieteten Wohnräumen und dessen Veräußerung an die Kläger nicht nachfolgend zu einem Erwerb durch eine Personengesellschaft im Sinne des § 577a Abs. 1a BGB stattfanden und dass deshalb der von § 577a Abs. 1 BGB angeordnete Beginn der (hier zehnjährigen) Kündigungssperrfrist mit dem Eigentumserwerb der Kläger im März 2017 - und nicht gemäß § 577a Abs. 1a, 2a BGB der Zeitpunkt der Veräußerung des ungeteilten Hausgrundstücks an die L.

GmbH & Co. KG Anfang 2012 - maßgeblich ist.

34 (1) Dabei ist es allerdings - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - nicht von Bedeutung, dass die Kläger als Erwerber des Wohnungseigentums nicht auch Gesellschafter der Ersterwerberin (gewesen) sind. Denn die durch die Vorschrift des § 577a Abs. 2a BGB angeordnete Maßgeblichkeit des Zeitpunkts

der Veräußerung an die Gesellschaft im Sinne von § 577a Abs. 1a BGB hängt nicht davon ab, dass der der anschließenden Begründung von Wohnungseigentum nachfolgende (erstmalige) Erwerb des Wohnungseigentums gerade durch einen Gesellschafter erfolgt (in diesem Sinne aber möglicherweise Schmidt-Futterer/Blank/Fervers, Mietrecht, 16. Aufl., § 577a BGB Rn. 23a). Aus dem Wortlaut ergibt sich ein solches Erfordernis ebenso wenig wie aus der Systematik und dem vom Gesetzgeber mit der Regelung in § 577a Abs. 1a, 2a BGB verfolgten Zweck.

35 Die Regelung des § 577a Abs. 2a BGB trifft zwar - wie ausgeführt - eine Bestimmung zum Fristenlauf für den Fall der einer Begründung von Wohnungseigentum durch die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit nachfolgenden Veräußerung des Wohnungseigentums (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26). Da sie diese weitere Veräußerung selbst jedoch nicht erwähnt, lässt sich dem Wortlaut auch keine Bestimmung zu dem als Erwerber des neu begründeten Wohnungseigentums in Betracht kommenden Personenkreis entnehmen.

36 Der vom Gesetzgeber mit der Kündigungssperrfrist bezweckte zeitlich beschränkte Schutz des Mieters erfordert es nicht, bei der dem Erwerb durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit im Sinne des § 577a Abs. 1a BGB nachfolgenden Veräußerung zwischenzeitlich begründeten Wohnungseigentums danach zu unterscheiden, ob die Veräußerung an einen der Gesellschafter oder Miteigentümer erfolgt oder aber an einen Dritten. Wie ausgeführt, sollte die mit § 577a Abs. 1a BGB beabsichtigte Erstreckung der in § 577a Abs. 1 BGB vorgesehenen zeitlichen Kündigungssperre auf die Fälle der Veräußerung an eine Personenmehrheit (vgl. Senatsurteil vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 28) dem bereits damit - unabhängig von einer Umwandlung der vermieteten Wohnräume in Wohnungseigentum - verbundenen erhöhten Verdrängungsrisiko für den Mieter Rechnung tragen. Dieser Regelungszweck ist dadurch

erreicht, dass die Kündigungssperrfrist bereits mit der Veräußerung an die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit ausgelöst wird und im Weiteren für ihre gesamte Dauer die Kündigungsmöglichkeiten (auch) eines jeden nachfolgenden Erwerbers einschränkt (vgl. auch BT-Drucks. 14/4553, S. 73).

37 Den Gesetzesmaterialien lassen sich auch keine Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass der Gesetzgeber bei der Anordnung des § 577a Abs. 2a BGB allein den Fall der Weiterveräußerung an einen Mitgesellschafter oder Miteigentümer im Blick gehabt hätte und (nur) für diesen den (erneuten) Lauf einer Kündigungssperrfrist (nach § 577a Abs. 1 BGB) hätte ausschließen wollen. Hiergegen spricht schon, dass die Weiterveräußerung des Wohnungseigentums an einen der Gesellschafter oder Miteigentümer gerade keine Veräußerung im Sinne des § 577a Abs. 1 BGB darstellt. Denn eine solche setzt angesichts des Schutzzwecks der Vorschrift einen tatsächlichen Wechsel in der Person des Wohnungseigentümers dergestalt voraus, dass damit ein neu in Betracht kommender, bis zu diesem Zeitpunkt für den Mieter nicht zu befürchtender Eigen- beziehungsweise Verwertungsbedarf geschaffen wird (vgl. Senatsurteile vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08, NZM 2009, 613 Rn. 21; vom 23. November 2011 - VIII ZR 74/11, NZM 2012, 150 Rn. 19; vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 38). Hieran fehlt es indessen, wenn eine Kündigung wegen Eigenbedarfs im Hinblick auf den Erlangungswunsch eines Gesellschafters oder Miteigentümers bereits zuvor hätte erfolgen können.

38 (2) Die L. GmbH & Co. KG, die das ungeteilte Hausgrundstück erworben hatte, gehört jedoch - wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat - nicht zu dem in der Vorschrift des § 577a Abs. 1a BGB genannten Erwerberkreis. Denn sie ist keine "Personengesellschaft" im Sinne der vorbezeichneten Vorschrift.

39 (a) Maßgebend für die Auslegung von Gesetzen ist der in der Norm zum Ausdruck kommende objektivierte Wille des Gesetzgebers, wie er sich aus dem Wortlaut der Vorschrift und dem Sinnzusammenhang ergibt, in den sie hineingestellt ist. Der Erfassung des objektiven Willens des Gesetzgebers dienen die anerkannten Methoden der Gesetzesauslegung aus dem Wortlaut der Norm, der Systematik, ihrem Sinn und Zweck sowie aus den Gesetzesmaterialien und der Entstehungsgeschichte, die einander nicht ausschließen, sondern sich gegenseitig ergänzen. Unter ihnen hat keine einen unbedingten Vorrang vor einer anderen. Ausgangspunkt der Auslegung ist der Wortlaut der Vorschrift. Er gibt allerdings nicht immer hinreichende Hinweise auf den Willen des Gesetzgebers. Unter Umständen wird erst im Zusammenhang mit Sinn und Zweck des Gesetzes oder anderen Auslegungsgesichtspunkten die im Wortlaut ausgedrückte, vom Gesetzgeber verfolgte Regelungskonzeption deutlich, der sich das Gericht nicht entgegenstellen darf. Seine Aufgabe beschränkt sich darauf, die intendierte Regelungskonzeption bezogen auf den konkreten Fall - auch unter gewandelten Bedingungen - möglichst zuverlässig zur Geltung zu bringen (vgl. BVerfGE 168, 1 Rn. 118 mwN; Senatsurteil vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 34 mwN; siehe auch Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NJW-RR 2022, 80 Rn. 32).

40 (b) Nach diesem Maßstab ist § 577a Abs. 1a, 2a BGB entgegen der Ansicht der Revision und des überwiegenden Teils des mietrechtlichen Schrifttums (vgl. nur MünchKommBGB/Häublein, 9. Aufl., § 577a Rn. 12; Schmidt-Futterer/Blank/Fervers, Mietrecht, 16. Aufl., § 577a BGB Rn. 18b, 18e; BeckOGK-BGB/Klühs, Stand: 1. April 2025, § 577a Rn. 48; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 577a BGB Rn. 17; BeckOK-BGB/Caspers, Stand: 1. Mai 2025, § 577 Rn. 12a, 12b; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2024, § 577a Rn. 24; Lützenkirchen/Dickersbach, Mietrecht, 3. Aufl., § 577a BGB Rn. 53 f.) nicht dahingehend auszulegen, dass auch die Veräußerung des vermieteten

Wohnraums an Personenhandelsgesellschaften - wie hier eine GmbH & Co. KG - unter den Tatbestand fällt (wie hier BeckOK-Mietrecht/Bruns, Stand: 1. Mai 2025, § 577a BGB Rn. 18; Erman/Lützenkirchen/Selk, BGB, 17. Aufl., § 577a Rn. 6c). Soweit der Wortlaut der Vorschrift mit der Verwendung des Begriffs der Personengesellschaft darauf hindeutet, dass neben der Gesellschaft bürgerlichen Rechts weitergehend auch Personenhandelsgesellschaften (offene Handelsgesellschaft und Kommanditgesellschaft) erfasst sein könnten, drückt er den Regelungswillen des Gesetzgebers, wie er sich unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte sowie von Sinn und Zweck der nachträglich eingefügten Vorschriften und des Gesamtzusammenhangs der einschlägigen Regelungen ergibt, nicht hinreichend deutlich aus. Er ist daher in dem Sinne (einschränkend) auszulegen, dass von dem Begriff der Personengesellschaft in § 577a Abs. 1a BGB nicht die Personenhandelsgesellschaften wie die hier in Rede stehende GmbH & Co. KG erfasst sind.

41 (aa) Der Gesetzgeber wollte mit der Ergänzung der in § 577a Abs. 1, 2 BGB für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB vorgesehenen zeitlichen Kündigungssperre um den in Rede stehenden Absatz 1a ausweislich der Gesetzesmaterialien die in der Praxis aufgetretene Umgehung des Kündigungsschutzes insbesondere nach dem sogenannten "Münchener Modell" unterbinden (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 2, 3, 16; BR-Plenarprotokoll 899, S. 350 A und B; BT-Plenarprotokoll 17/195, S. 23337 D; siehe hierzu Senatsurteile vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 40; vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 26 ff.).

42 Er hat bei diesen ihm bekannt gewordenen Fallgestaltungen, in denen eine (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergemeinschaft nach dem Erwerb des mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks zunächst auf die Begründung von Wohnungseigentum und den anschließenden

Verkauf von Eigentumswohnungen an Interessenten verzichtete und stattdessen wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter oder der Miteigentümer kündigte, das von einem Erwerb durch eine solche Gesellschaft oder Miteigentümergeinschaft ausgehende Verdrängungsrisiko für den einzelnen Mieter als ebenso hoch angesehen wie in dem von der seinerzeit bereits bestehenden Vorschrift des § 577a Abs. 1 BGB zum Schutz des Mieters geregelten Fall der Umwandlung des vermieteten Wohnraums in eine Eigentumswohnung und der anschließenden Veräußerung des Wohnungseigentums (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 16, 26).

43 Dabei ist der Gesetzgeber zu Recht davon ausgegangen, dass in einem Anwesen mit mehreren vermieteten Wohnungen (auch) für jeden einzelnen Mieter das Risiko, im Wege der Eigenbedarfskündigung aus der Wohnung verdrängt zu werden, bei einem Erwerb durch eine Personengesellschaft oder durch mehrere Erwerber steigt. Denn es liegt auf der Hand, dass sich mit jeder weiteren Person, deren Eigenbedarf dem Mieter gegenüber geltend gemacht werden kann, die Wahrscheinlichkeit für den Mieter erhöht, auch tatsächlich wegen Eigenbedarfs in Anspruch genommen zu werden (vgl. Senatsurteil vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 56 unter Hinweis auf BT-Drucks. 17/10485, S. 16, 26).

44 Vor allem aber hat der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesbegründung maßgeblich darauf abgestellt, dass die Gefährdungslage für den Mieter, die den Gesetzgeber zur Einführung der Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB im Falle der Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnräumen veranlasst hatte, in diesen Fällen bereits mit dem Erwerb des vermieteten Wohnraums entsteht. Denn die Miteigentümergeinschaft kann sich für einen der Miteigentümer (vgl. hierzu Senatsurteil vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 44 mwN) beziehungsweise - nach der von den

Gesetzesmaterialien ausdrücklich in Bezug genommenen Senatsrechtsprechung - die (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts für einen ihrer Gesellschafter auf Eigenbedarf berufen (vgl. hierzu Senatsurteile vom 15. Dezember 2010 - VIII ZR 210/10, NZM 2011, 276 Rn. 9 f. mwN; vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 14; vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23, NZM 2024, 837 Rn. 14-17 [auch zum Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts - MoPeG]), weshalb schon ab ihrem Eintritt in das bestehende Mietverhältnis - unabhängig von einer Begründung von Wohnungseigentum - für den Mieter das Risiko einer Eigenbedarfskündigung des Mietverhältnisses besteht (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 3, 16, 26).

45 Da die (bis dahin allein) bestehende Regelung zur Kündigungssperrfrist (§ 577a Abs. 1 BGB) mit ihrer Anknüpfung (erst) an die einer Umwandlung des vermieteten Wohnraums nachfolgende Veräußerung des Wohnungseigentums diese Fallgestaltungen nicht erfasste, waren die mietrechtlichen Vorschriften zum Schutz der Mieter bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nach Ansicht des Gesetzgebers unzureichend (BT-Drucks. 17/10485, S. 2). Mit den Neuregelungen sollte "diese Schutzlücke" geschlossen und eine faktische Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung "insbesondere nach dem 'Münchener Modell'" unterbunden werden (BT-Drucks. 17/10485, S. 3, 16).

46 (bb) Dementsprechend befassen sich die Ausführungen in den Gesetzesmaterialien ausführlich (allein) mit der Situation bei Veräußerungen an eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergeinschaft und der in diesen Fällen bestehenden Schutzlücke (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 16).

47 So sollte die Ergänzung des § 577a BGB durch den neuen Absatz 1a nichts an der - im Rahmen des Münchener Modells genutzten - Befugnis der (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts beziehungsweise der Miteigentümergemeinschaft ändern, ein ordentliches Kündigungsrecht auf den Eigenbedarf der erwerbenden Gesellschafter oder Miteigentümer zu stützen. Jedoch sollte die Personenmehrheit daran gehindert werden, innerhalb der Frist des Absatzes 1 dieses berechnete Interesse eines Gesellschafters oder Miteigentümers geltend zu machen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 3, 16, 26; siehe hierzu auch Senatsurteil vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 40, 53).

48 Im Weiteren heißt es in der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 17/10485, S. 26):

"Damit löst jede Veräußerung eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder an mehrere Erwerber die Sperrfrist nach Absatz 1 aus."

49 Auch die Erläuterung der Regelung des Absatzes 2a zum Fristenlauf bei nach einem Erwerb gemäß Absatz 1a erfolgender Umwandlung des Objekts in Wohnungseigentum erwähnt ausdrücklich (und allein) die Gesellschaft bürgerlichen Rechts und die Miteigentümergemeinschaft. So heißt es dort (BT-Drucks. 17/10485, S. 26):

"Der Anwendungsbereich der Kündigungssperrfrist nach § 577a wird durch Absatz 1a auf die Veräußerung von vermietetem Wohnraum an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder mehrere Erwerber oder die Belastung zu Gunsten dieser ausgedehnt. (...)

Der Mieter soll vor dem erhöhten Verdrängungsrisiko bei einer Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder mehrere Erwerber geschützt werden. Dieses Risiko hat sich mit dem Erwerb der mit Mietwohnraum bebauten Liegenschaft oder der Belastung des Wohnraums nach § 567 Absatz 1 bereits verwirklicht und wird durch eine nachfolgende Begründung von Wohnungseigentum nicht erhöht."

50 (cc) Vor diesem Hintergrund wird erst im Zusammenhang mit der Entstehungsgeschichte und den aus den Gesetzesmaterialien ersichtlichen Erwägungen zum Sinn und Zweck der Neuregelung deutlich, dass der Gesetzgeber die Zielrichtung der Kündigungssperrfrist als besonderen Kündigungsschutz bei der Wohnungsumwandlung auch für die von Absatz 1a erfassten Fälle beibehalten wollte und die für die tatbestandliche Anknüpfung allein an den Veräußerungsvorgang sowie für die von Absatz 2a angeordnete zeitliche Vorverlagerung des Fristbeginns maßgebliche Erwägung des Gesetzgebers - nämlich der durch die frühzeitige Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Mitglieds der erwerbenden Personenmehrheit auch vor der Begründung und Weiterveräußerung von Wohnungseigentum entstehenden Gefährdungslage zu begegnen - allein bei der (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder der Miteigentümergemeinschaft trägt.

51 Insbesondere lässt sich die Senatsrechtsprechung, nach der eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Wohnraummietverhältnis grundsätzlich wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigen darf, wie der Senat bereits entschieden hat, nicht auf Personengesellschaften wie die Kommanditgesellschaft oder die offene Handelsgesellschaft - und somit auch nicht auf die im Streitfall in Rede stehende GmbH & Co. KG - übertragen (vgl. Senatsurteil vom 15. Dezember 2010 - VIII ZR 210/10, NZM 2011, 276 Rn. 9-11; vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 52).

52 (dd) Insoweit ist der vom Gesetzgeber im Normtext des Absatzes 1a verwendete Begriff der "Personengesellschaft" zu weit gefasst. Aus den Gesetzesmaterialien ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber damit

die Neuregelung auf Personenhandelsgesellschaften wie die hier in Rede stehende GmbH & Co. KG hätte erstrecken wollen, auf welche die der Neuregelung zugrundeliegende gesetzgeberische Erwägung nicht zutrifft.

53 (aaa) Soweit in der Begründung zum Gesetzesentwurf ausdrücklich von der Verhinderung einer Umgehung "über andere rechtliche Konstruktionen als den Erwerb nach Absatz 1a Satz 1 Nummer 1" die Rede ist, bezieht sich dies allein auf die Ergänzung in Absatz 1a Satz 1 Nummer 2 und den dort geregelten Fall der Belastung des Grundstücks mit einem dinglichen Recht (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26).

54 (bbb) Dem von der Revision sowie von der oben genannten Literatur zur Begründung ihrer gegenteiligen Ansicht angeführten Umstand, dass § 577a Abs. 1a, 2a BGB für den Zeitraum der Kündigungssperrfrist auch Verwertungskündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ausschließt, solche Kündigungen aber - anders als diejenigen wegen Eigenbedarfs im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB - nach allgemeiner Auffassung auch von einer Personenhandelsgesellschaft oder Kapitalgesellschaft (vgl. hierzu Senatsurteil vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 45) erklärt werden können, kommt bei der Bestimmung des durch das Tatbestandsmerkmal "Personengesellschaft" erfassten Erwerberkreises unter gesetzessystematischen Gesichtspunkten keine maßgebende Bedeutung zu.

55 Denn der - gegenüber Absatz 1 erfolgten - Erweiterung der tatbestandlichen Anknüpfung der Kündigungssperrfrist (allein) an den in Absatz 1a genannten Vorgang der Veräußerung (beziehungsweise der Belastung) und der von Absatz 2a angeordneten zeitlichen Vorverlagerung des Fristbeginns auch bei nachfolgender Umwandlung liegt die gesetzgeberische Wertung zugrunde, dass der

Mieter vor dem bereits mit dem Erwerb durch eine Personenmehrheit verbundenen - und damit unabhängig von der Begründung von Wohnungseigentum an den einzelnen Wohneinheiten bestehenden - Risiko einer Eigenbedarfskündigung zugunsten von deren Mitgliedern beziehungsweise Gesellschaftern geschützt werden müsse. Die Einbeziehung auch der Verwertungskündigung in die ursprünglich nur für Eigenbedarfskündigungen vorgesehene zeitliche Kündigungsbeschränkung (§ 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB aF) durch das Gesetz vom 20. Juli 1990 zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei der Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen (BGBl. I S. 1456) erfolgte demgegenüber nur zur Ergänzung des dem Mieter gewährten Schutzes vor der im Falle der Umwandlung in Wohnungseigentum bestehenden Gefahr einer Eigenbedarfskündigung durch den Erwerber. Sie sollte verhindern, dass infolge der - verlängerten - Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen und wegen der damit verbundenen Verringerung des wirtschaftlichen Werts der Wohnung für den erwerbenden Eigentümer der Kündigungsgrund der wirtschaftlichen Verwertung an Bedeutung gewinnt (vgl. BT-Drucks. 11/6374, S. 7; Senatsurteil vom 11. März 2009 - VIII ZR 127/08, NZM 2009, 430 Rn. 15).

56 Während der Vermieter, der im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Umwandlung der vermieteten Wohnräume in Wohnungseigentum deren Veräußerung beabsichtigt, durch § 573 Abs. 2 Nr. 3 Halbs. 3 BGB an einer Verwertungskündigung gehindert ist, wäre dem Ersterwerber des umgewandelten Wohnraums ohne die Einbeziehung der Verwertungskündigung in die Kündigungssperrfrist eine solche Kündigung möglich gewesen. Der Gesetzgeber hat diese Schutzlücke schließen und dem Mieter umgewandelten Wohnraums gegen Kündigungen des Erwerbers wegen Veräußerungsabsichten den gleichen Schutz wie gegen Eigenbedarfskündigungen gewähren wollen (BT-Drucks. 11/6374, S. 7). Der zeitlich befristete Ausschluss einer Verwertungskündigung sichert somit den Kündigungsschutz des

Mieters im Zusammenhang mit der Umwandlung vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen ab (so ausdrücklich BT-Drucks. 11/6374, S. 1). Wie der Senat bereits entschieden hat, hat sich an dieser Schutzrichtung durch die Zusammenführung der Sperrfristregelungen in § 577a BGB durch das Mietrechtsreformgesetz nichts geändert (vgl. Senatsurteil vom 11. März 2009 - VIII ZR 127/08, aaO).

- 57 c) Nach alledem ist die für eine Eigenbedarfskündigung des Mietverhältnisses seitens der Kläger maßgebliche zehnjährige Kündigungssperrfrist im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung vom 2. September 2022 noch nicht abgelaufen gewesen.

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 24.11.2023 - 421 C 12189/23 -

LG München I, Entscheidung vom 09.08.2024 - 14 S 16755/23 -

VIII ZR 161/24

Verkündet am:

6. August 2025

Reiter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle