



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 247/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja
JNEU: nein

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2, § 577a

- a) Bei der Einbringung vermieteten und an den Mieter überlassenen Wohnraums durch den vermietenden Alleineigentümer in eine aus ihm, seiner Ehefrau und den gemeinsamen Kindern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelt es sich um eine Veräußerung im Sinne von § 577a BGB.
- b) Die Ausnahmeregelung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB zur Privilegierung des Erwerbs vermieteten Wohnraums durch Personengesellschaften oder Erwerbermehrheiten, die aus Angehörigen derselben Familie oder desselben Haushalts bestehen, ist im Rahmen des Sperrfristtatbestands des § 577a Abs. 1 BGB weder unmittelbar noch analog anwendbar. Der Sperrfristtatbestand des § 577a Abs. 1 BGB ist in diesen Fällen auch nicht entsprechend teleologisch zu reduzieren.

BGH, Urteil vom 21. Januar 2026 - VIII ZR 247/24 - LG München I
AG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, den Richter Kosziol, die Richterin Dr. Matussek sowie die Richter Dr. Reichelt und Messing für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts München I - 14. Zivilkammer - vom 25. Oktober 2024 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 25. Oktober 2024 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist seit dem Jahr 2004 Mieter einer Wohnung in einem Mehrparteienhaus in München.

2 Mit notariellem Kaufvertrag vom 5. Februar 2021 erwarb G. W. das Alleineigentum am Hausgrundstück; die Eintragung im Grundbuch erfolgte am 31. Mai 2021. Mit notarieller Erklärung vom 28. September 2021 teilte er das Eigentum an dem Hausgrundstück gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum auf.

3 Noch vor der Vollziehung der Teilungserklärung gründete G. W. gemeinsam mit seiner Ehefrau und den beiden (volljährigen) Kindern die klagende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, deren Gesellschaftszweck unter anderem die Verwaltung und Nutzung des Grundstücks ist. Im Gesellschaftsvertrag

verpflichtete er sich zur Einbringung "des ... Grundstücks ... bzw. der durch Teilung nach § 8 WEG daraus entstehenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten" in die Gesellschaft.

4 Mit notarieller Urkunde vom 28. Dezember 2021 erklärte er zur Erfüllung der übernommenen Einlagepflicht unter Bezugnahme auf die noch nicht vollzogene Teilungserklärung vom 28. September 2021 die Auflösung zum Zweck der Übertragung des Alleineigentums an dem Hausgrundstück auf die Klägerin.

5 Am 11. Februar 2022 wurden in Vollziehung der Teilungserklärung vom 28. September 2021 für jeden Miteigentumsanteil Grundbuchblätter angelegt; die Klägerin wurde als Eigentümerin sämtlicher Einheiten eingetragen.

6 Mit Schreiben vom 27. Juli 2022 erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs zum 30. April 2023. Zur Begründung gab sie an, dass die sich in der Ausbildung befindliche Gesellschafterin S. W. - eines der beiden Kinder des vormaligen Alleineigentümers - die Wohnung für eigene Wohnzwecke beziehen wolle.

7 Mit ihrer Klage hat die Klägerin die Verurteilung des Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Wohnung begehrt. Der Beklagte hat unter anderem eingewandt, dass im Zeitpunkt der Kündigungserklärung die Kündigungssperfrist gemäß der Vorschrift des § 577a Abs. 1 BGB noch nicht abgelaufen gewesen sei. Das Amtsgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

8 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

9 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

10 Das Berufungsgericht (Landgericht München I, ZMR 2025, 202) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

11 Zwar bestünden keine Zweifel an dem seitens der Klägerin behaupteten Eigenbedarf. Die vom Amtsgericht gewonnene Überzeugung, dass die Klägerin einen ernsthaften Überlassungswillen habe und die Gesellschafterin S. W. in die Wohnung einziehen wolle, sei nicht zu beanstanden.

12 Jedoch sei im Zeitpunkt der Kündigung die maßgebliche Kündigungs- sperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 1 Satz 2 der Bayerischen Mieterschutzverordnung noch nicht abgelaufen gewesen und die Eigenbedarfs- kündigung deshalb unwirksam. Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 577a Abs. 1 BGB seien nach dem Wortlaut in der dort genannten chronologischen Reihenfolge gegeben. Insbesondere sei im Zeitpunkt der Vollziehung der Eigentumsumschreibung auf die Klägerin Wohnungseigentum bereits begründet gewesen, denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei unmittelbar durch die Anlegung der Wohnungsgrundbücher entstanden und die Veräußerung an die Klägerin erst durch deren Eintragung im Grundbuch abgeschlossen gewesen.

13 Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts sei die Vorschrift des § 577a Abs. 1 BGB nicht teleologisch zu reduzieren, da die Einbringung des Eigentums an dem Grundstück in die klagende Gesellschaft den Kreis der potentiellen Bedarfspersonen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB tatsächlich - um die nahen Angehörigen der weiteren Gesellschafter - erweitert habe. Auch im Hinblick auf

§ 577a Abs. 1a Satz 2 BGB komme eine teleologische Reduktion des § 577a Abs. 1 BGB nicht in Betracht; diese Vorschrift regele eine andere Fallgestaltung, in der - anders als hier - eine zwischenzeitliche Aufteilung in Wohnungseigentum nicht stattgefunden habe.

II.

14 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, dass ein auf die Kündigungserklärung vom 27. Juli 2022 gestützter Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung nach § 546 Abs. 1, § 985 BGB nicht besteht, weil die Kündigung vor Ablauf der einschlägigen Kündigungssperfrist des § 577a Abs. 1 BGB erfolgt und deshalb unwirksam ist.

15 1. Zu Recht hat das Berufungsgericht die grundsätzliche Möglichkeit der Klägerin als Vermieterin von Wohnraum bejaht, für einen ihrer Gesellschafter Eigenbedarf im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geltend zu machen.

16 Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats kann sich eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts in analoger Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen (vgl. nur 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; vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, NZM 2025, 758 Rn. 44, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Aus der Neuregelung des Rechts der Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch das am 1. Januar 2024 in Kraft getretene Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (Art. 137 Satz 1 MoPeG) ergibt sich, wie das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend angenommen hat, für die hier zu beurteilende Kündigung schon deshalb nichts anderes, weil diese bereits am

27. Juli 2022 ausgesprochen wurde und im Falle ihrer Wirksamkeit zur Beendigung des Mietverhältnisses schon zum 30. April 2023 geführt hätte (vgl. hierzu bereits Senatsurteil vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23, aaO Rn. 15-17 mwN).

17 2. Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Klägerin im maßgeblichen Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung (vgl. hierzu Senatsurteile vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 26/03, WuM 2003, 569 unter II 3 a; vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 34) gemäß § 577a Abs. 1 BGB gehindert war, sich zugunsten ihrer Gesellschafterin S. W. auf ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) zu berufen, und dass die Kündigung vom 27. Juli 2022 deshalb unwirksam ist (vgl. hierzu Senatsurteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 26/03, aaO unter II 3 a, III).

18 a) Dabei ist das Berufungsgericht (unausgesprochen) rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass im Streitfall die Vorschrift des § 577a BGB zur Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung in der seit dem 1. Mai 2013 geltenden Fassung maßgeblich ist, auch wenn der dem Mietverhältnis mit dem Beklagten zugrundeliegende Mietvertrag aus dem Jahr 2004 stammt. Denn 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.; vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, NZM 2025, 758 Rn. 17, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

19 Gemäß § 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 berechtigte 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 - gemäß § 577a Abs. 2 BGB unter den dort genannten Voraussetzungen durch Rechtsverordnung der Landesregierung auf bis zu zehn Jahre verlängerbar - berufen.

20 Dies gilt nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter - im Fall der Nummer 1 - 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. Diese in Satz 1 enthaltene Regelung ist gemäß Satz 2 nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

21 b) Das Berufungsgericht hat ferner zu Recht den Sperrfristtatbestand des § 577a Abs. 1 BGB - und nicht denjenigen des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB - für einschlägig gehalten, wenn die Veräußerung an eine Personengesellschaft, wie hier die klagende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, einen vermieteten und an den Mieter überlassenen Wohnraum nach dessen Umwandlung in Wohnungseigentum betrifft und damit die im ersten Absatz von § 577a BGB genannten Tatbestandsmerkmale in der dort aufgeführten zeitlichen Abfolge vorliegen.

22 aa) Zwar ließe sich diese Fallgestaltung, wie der Senat im Rahmen der Revisionsverhandlung eingehend erörtert hat, im Einklang mit dem - allein an die Veräußerung vermieteten und an den Mieter überlassenen Wohnraums an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber anknüpfenden - Wortlaut des Absatzes 1a auch dem dort geregelten Sperrfristtatbestand zuordnen. Dies hätte für den Streitfall zur Folge, dass die in Satz 2 dieses Absatzes enthaltene, von den Parteien bezüglich ihrer Anwendbarkeit kontrovers erörterte Privilegierung des Erwerbs durch eine - wie hier - aus Angehörigen derselben Familie beste-

hende Gesellschaft bürgerlichen Rechts unmittelbar einschlägig wäre. Die Klägerin wäre dann nicht gehindert gewesen, sich in der Kündigungserklärung vom 27. Juli 2022 auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu berufen.

23 bb) Indessen ist der Sperrfristtatbestand des Absatzes 1a, wie sich vor allem aus dem in den Gesetzesmaterialien zum Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434; hierzu BT-Drucks. 17/10485 S. 16, 26; BT-Plenarprotokoll 17/195, S. 23337 D; BR-Plenarprotokoll 899, S. 350 B) zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers ergibt, allein dann einschlägig, wenn Gegenstand der Veräußerung (noch) nicht in Wohnungseigentum umgewandelter Wohnraum ist.

24 Der erst nachträglich eingefügte Absatz 1a sollte den in Absatz 1 allein für den Fall der Umwandlung vermieteten Wohnraums in Wohnungseigentum und dessen anschließender Veräußerung geregelten zeitlich beschränkten Schutz des Mieters gegen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Erwerbers ergänzen. Dieser Schutz sollte auf die - in der Praxis unter der Bezeichnung "Münchener Modell" bekanntgewordenen - Fallgestaltungen erstreckt werden, bei 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 verzichtet und stattdessen wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter oder der Miteigentümer kündigt. Solche Fallgestaltungen waren durch die (bis dahin allein) bestehende Regelung in Absatz 1 tatbestandlich nicht erfasst, obwohl das von einem Erwerb durch eine solche Gesellschaft oder Miteigentümergemeinschaft ausgehende Verdrängungsrisiko für den einzelnen Mieter als ebenso hoch anzusehen ist wie in dem von Absatz 1 erfassten Fall der Umwandlung des vermieteten Wohnraums in eine Eigentumswohnung und der anschließenden Veräußerung des Wohnungseigentums (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 16, 26; 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.; vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, NZM 2025, 758 Rn. 41 ff., zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

25 Nach der Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung war beabsichtigt, mit dem Tatbestand des Absatzes 1a (allein) diese Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu unterbinden und die diesbezüglich bestehende Schutzlücke zu schließen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 2, 16, 26; 17/11894, S. 2, 22; BR-Plenarprotokoll 899, S. 350 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.; vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, NZM 2025, 758 Rn. 41, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

26 Hingegen lässt sich der Entwurfsbegründung kein (hinreichender) Anhaltpunkt dahingehend entnehmen, dass mit der Regelung in Absatz 1a ein einheitlich für alle Fälle der Veräußerung vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit geltender Sperrfristtatbestand geschaffen werden sollte, mithin künftig auch die bis dahin von Absatz 1 erfassten Fälle des Erwerbs einer Eigentumswohnung durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder Erwerbermehrheit dem Tatbestand des Absatzes 1a unterstellt würden. Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus der in Satz 2 des Absatzes 1a enthaltenen Ausnahmebestimmung für derselben Familie oder demselben Haushalt angehörende Gesellschafter oder Erwerber, weil sich die mit ihr bezweckte Privilegierung dieses Erwerberkreises nach der Gestaltung des Normtextes sowie nach dem Inhalt der diesbezüglich erfolgten Entwurfsbegründung (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26) allein auf die von der Neuregelung in Absatz 1a betroffenen Fälle beziehen sollte.

- 27 c) Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die Annahme des Berufungsgerichts, dass die Voraussetzungen des Sperrfristtatbestands gemäß § 577a Abs. 1 BGB in der dort vorgesehenen zeitlichen Abfolge im Streitfall auch gegeben sind.
- 28 aa) Bei der Einbringung des vermieteten Wohnraums in die klagende Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch den jetzigen (Mit-)Gesellschafter und vormaligen Alleineigentümer G. W. handelt es sich - entgegen der Ansicht der Revision - um eine Veräußerung im Sinne von § 577a Abs. 1 BGB.
- 29 (1) Der vorbezeichnete Begriff der Veräußerung knüpft an den Erwerb des Eigentums am vermieteten Wohnraum an. Mit der Vollendung des Eigentumserwerbs tritt der Erwerber gemäß § 566 Abs. 1 BGB anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Er erlangt dabei (auch) die mit dieser Rechtsstellung verbundene, bei einem berechtigten Interesse grundsätzlich bestehende Befugnis eines Vermieters zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1, 2 BGB, so dass ab diesem Zeitpunkt die mit der Umwandlung der Mieträume in Wohnungseigentum verbundene erhöhte Gefahr einer Verdrängung des Mieters aufgrund einer Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung besteht, vor welcher der Gesetzgeber den Mieter mit den Regelungen zur Kündigungssperrfrist schützen will (vgl. hierzu Senatsurteil vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 37 mwN; siehe auch BT-Drucks. 17/10485, S. 26). Mit der Vollendung des Eigentumserwerbs durch Eintragung im Grundbuch beginnt dementsprechend der Lauf der Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB (vgl. Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 21 mwN; vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20, aaO Rn. 45; Schmidt-Futterer/Blank/Fervers, Mietrecht, 16. Aufl., § 577a BGB Rn. 15; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 577a BGB Rn. 9).

30 Ein solcher Eigentumserwerb ist infolge der Einbringung des Hausgrundstücks mit dem an den Beklagten vermieteten Wohnraum durch G. W. in die klagende Gesellschaft bürgerlichen Rechts erfolgt. Nach den rechtsfehlerfreien und im Revisionsverfahren nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat G. W. zum Zwecke der Erfüllung seiner im Gesellschaftsvertrag begründeten Einlagepflicht die Auflassung zum Zwecke der Übertragung des Alleineigentums an dem Hausgrundstück auf die Klägerin erklärt und ist die Klägerin - mit der Folge eines Wechsels in der Vermieterstellung (vgl. § 566 Abs. 1 BGB) - als Alleineigentümerin des an den Beklagten vermieteten Wohnraums in das Grundbuch eingetragen worden.

31 (2) Mit diesem Rechtsträgerwechsel von G. W. auf die klagende Gesellschaft bürgerlichen Rechts wurde - wie das Berufungsgericht entgegen der Ansicht der Revision zu Recht angenommen hat - auch ein neu in Betracht kommender, bis zu diesem Zeitpunkt für den Beklagten als Mieter nicht zu befürchtender Eigen- beziehungsweise Verwertungsbedarf geschaffen (vgl. zu diesem durch den Schutzzweck bedingten Erfordernis 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). Denn infolge der Möglichkeit der Klägerin, nachfolgend zu ihrem Eintritt in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten Eigenbedarf für einen oder mehrere ihrer vier Gesellschafter geltend zu machen, ist für die Bestimmung der nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB privilegierten Familien- und Haushaltsangehörigen des Vermieters nicht - wie zuvor - lediglich auf die Person des G. W. abzustellen, sondern nunmehr unmittelbar auf jeden der Gesellschafter, mithin auch auf die Ehefrau und die beiden - hier zudem bereits volljährigen - Kinder. Somit hat sich durch den Eigentumserwerb der Klägerin der privilegierte Personenkreis erweitert.

32 bb) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht zudem angenommen, dass der an den Beklagten vermietete und überlassene Wohnraum bereits vor der

Veräußerung an die Klägerin in Wohnungseigentum umgewandelt gewesen war und damit die in § 577a Abs. 1 BGB vorausgesetzte zeitliche Abfolge vorliegt. Anders als die Revision meint, ist auch insoweit der Zeitpunkt der Vollendung des Eigentumserwerbs maßgeblich, nicht hingegen - wie bei der Regelung zum Vorkaufsrecht des Mieters gemäß § 577 BGB (vgl. hierzu Senatsurteil vom 6. April 2016 - VIII ZR 143/15, BGHZ 209, 358 Rn. 28 f.) - der Zeitpunkt des Abschlusses eines dem Eigentumserwerb zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vertrags.

33 Erfolgt die Begründung von Wohnungseigentum - wie hier - durch eine Teilungserklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt (§ 8 WEG), wird die Teilung gemäß der Vorschrift des § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG erst mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam. Entscheidend ist der dingliche Vollzug, der hier durch die am 11. Februar 2022 erfolgte Eintragung der Teilungserklärung in das Grundbuch bewirkt wurde (vgl. Senatsurteil vom 6. April 2016 - VIII ZR 143/15, aaO Rn. 26).

34 Die Eintragung der Klägerin als neue Eigentümerin des an den Beklagten vermieteten Wohnraums ist nach den rechtsfehlerfreien und insoweit im Revisionsverfahren nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts in die - dementsprechend bereits zuvor angelegten - Wohnungsgrundbücher (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1 WEG) erfolgt.

35 cc) Entgegen der Ansicht der Revision ist der Umstand, dass die Gesellschafter der Klägerin derselben Familie angehören, für die Anwendung der Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB ohne Bedeutung.

36 (1) Die in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB für die Fälle der Veräußerung vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit vorgesehene Ausnahmeregelung gilt in der hier gegebenen und (allein) nach § 577a Abs. 1 BGB zu beurteilenden Fallgestaltung des Erwerbs einer bereits in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnung nicht (so auch Schmidt-Futterer/Blank/Fervers, Mietrecht, 16. Aufl., § 577a BGB Rn. 18d). Ihre Anwendung ist auf

den in § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB geregelten Sperrfristtatbestand beschränkt, wie sich aus dem Wortlaut des Satzes 2 und dessen unmittelbarer Anknüpfung an den in Satz 1 genannten Tatbestand sowie aus den allein auf den neu eingefügten Absatz 1a bezogenen Erwägungen des Gesetzgebers im Regierungsentwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz ergibt (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26; siehe auch BR-Drucks. 313/12, S. 35).

37 (2) Anders als die Revision meint, ist weder die in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB enthaltene Ausnahmeregelung auf den Sperrfristtatbestand des § 577a Abs. 1 BGB analog anzuwenden noch der Anwendungsbereich des § 577a Abs. 1 BGB in ihrem Sinne einzuschränken, was auf eine teleologische Reduktion dieser Vorschrift hinausliefe.

38 (a) Eine richterliche Rechtsfortbildung im Wege der teleologischen Reduktion setzt ebenso wie die Analogie eine verdeckte Regelungslücke im Sinne einer planwidrigen Unvollständigkeit des Gesetzes voraus (st. Rspr.; vgl. zur teleologischen Reduktion nur BGH, Urteile vom 1. Juli 2020 - VIII ZR 323/18, NZM 2020, 834 Rn. 31; vom 17. Oktober 2023 - XI ZR 160/22, NJW-RR 2024, 49 Rn. 18; Beschluss vom 4. September 2024 - IV ZB 37/23, BGHZ 241, 158 Rn. 19; zur Analogie BGH, Beschluss vom 25. Januar 2022 - VIII ZR 359/20, BGHZ 232, 284 Rn. 21; Urteil vom 27. Oktober 2022 - IX ZR 145/21, NJW 2023, 1125 Rn. 13; jeweils mwN). Ob eine derartige Lücke besteht, ist vom Standpunkt des Gesetzes und der ihm zugrundeliegenden Regelungsabsicht zu beurteilen. Das Gesetz muss, gemessen an seiner eigenen Regelungsabsicht, unvollständig sein (vgl. Senatsurteile vom 1. Juli 2020 - VIII ZR 323/18, aaO; vom 7. April 2021 - VIII ZR 49/19, NJW 2021, 2281 Rn. 36). Die Planwidrigkeit muss dabei aufgrund konkreter Umstände positiv festgestellt werden können (vgl. Senatsurteil vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, BGHZ 229, 59 Rn. 40 mwN).

39 (b) An einer solchen planwidrigen Unvollständigkeit der in § 577a Abs. 1 BGB enthaltenen Regelung zur Kündigungssperrfrist fehlt es. Im Hinblick auf die Entstehungsgeschichte der Vorschrift des § 577a BGB, insbesondere den Anlass für die Ergänzung des bestehenden Sperrfriststatbestandes des Absatzes 1 um die - eine besondere Fallgestaltung betreffende (vgl. hierzu bereits unter II 2b bb) - Regelung in Absatz 1a und die in der Entwurfsbegründung (BT-Drucks. 17/10485, S. 2 f., 16, 26; siehe auch BR-Drucks. 313/12, S. 11 f.; BT-Drucks. 17/11894, S. 2) vom Gesetzgeber hierzu angestellten umfassenden Erwägungen zur bestehenden Vorschrift, zu deren Schwächen sowie zu den bei der beabsichtigten Schließung der Schutzlücke zu berücksichtigenden Interessen von Mieter und Erwerber des vermieteten Wohnraums gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Aufnahme einer dem § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB entsprechenden Ausnahmebestimmung auch in den bestehenden, den Erwerb bereits in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnraums regelnden Sperrfriststatbestand des § 577a Abs. 1 BGB lediglich aus Versehen unterblieben wäre.

40 (c) Entgegen der Ansicht der Revision ist eine dahingehende Auslegung oder Einschränkung des § 577a Abs. 1 BGB weder im Hinblick auf das - auch einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zustehende (vgl. hierzu BVerfG, NJW 2002, 3533) - Grundrecht auf Eigentum aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG noch wegen des allgemeinen Gleichheitssatzes aus Art. 3 Abs. 1 GG geboten. Die von der Revision zudem angeführten Bestimmungen der Charta der Grundrechte der Europäischen Union (Art. 17, 20 f.) kommen vorliegend gemäß deren Art. 51 Abs. 1 Satz 1 nicht zur Anwendung.

41 (aa) Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG schützt nicht nur die Eigentumsposition des Vermieters. Auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG (vgl. BVerfGE 89, 1, 6; BVerfG, NJW 2025, 3067 Rn. 20). Die Befugnisse von Mieter und Vermieter zuzuordnen und abzugrenzen, ist Aufgabe des Gesetzgebers. Er muss die schutzwürdigen Interessen beider Seiten berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis

bringen und hat dabei mehrere Gesichtspunkte zu beachten. Er muss den Vorgaben Rechnung tragen, die sich einerseits aus der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und andererseits aus der verbindlichen Richtschnur des Art. 14 Abs. 2 GG ergeben (BVerfGE 25, 112, 117; 37, 132, 140), und berücksichtigen, dass sich Vermieter und Mieter gleichermaßen auf das Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG berufen können (BVerfGE 89, 1, 6 ff.; zu allem BVerfG, NZM 2011, 479 Rn. 29).

42 Wie das Bundesverfassungsgericht bereits entschieden hat, ist der Gesetzgeber mit den Vorschriften zum Vorkaufsrecht des Mieters (§ 577 BGB) und zur Kündigungssperrfrist (§ 577a BGB) diesen verfassungsrechtlichen Anforderungen gerecht geworden (vgl. BVerfG, NZM 2011, 479 Rn. 32). Dabei betraf die Beurteilung auch den - eine Ausnahmeregelung für den Erwerb des vermieteten Wohnraums durch aus Familien- oder Haushaltsangehörigen bestehenden Personengesellschaften oder Erwerbermehrheiten nicht enthaltenden und durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 nicht geänderten - Sperrfriststatbestand des § 577a Abs. 1 BGB.

43 Danach hat der Gesetzgeber mit dem Vorkaufsrecht in § 577 BGB - ebenso wie mit dem in § 577a BGB vorgesehenen zeitlich begrenzten Schutz des Mieters gegen künftige Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen - die Dispositionsbefugnis des Eigentümers über sein Eigentum zwar eingeschränkt. Er hat dies aber zum Schutz des - seinerseits durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten - Besitzrechts des Mieters und ohne übermäßige Beschränkung der Grundrechte des Eigentümers des Wohnraums getan. Die Vorschriften der §§ 577, 577a BGB dienen nach der Vorstellung des Gesetzgebers einem sachgerechten Ausgleich der beiderseitigen Grundrechtspositionen. Dem Vermieter bleibt auch bei der Anwendung der §§ 577, 577a BGB die Möglichkeit zur Veräußerung seines Eigentums grundsätzlich erhalten. Der Mieter kann sich vor der mit dem Verkauf der Wohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum verbundenen Verschlechterung seiner kündigungsrechtlichen Position durch die

Ausübung des in § 577 BGB geregelten Vorkaufsrechts schützen; den Verkauf der Wohnung durch den Vermieter selbst kann er aber nicht verhindern (vgl. zu allem BVerfG, NZM 2011, 479 Rn. 32). Der Erwerber des vermieteten Wohnraums ist zum Schutz des Mieters (lediglich) für die Dauer der Kündigungssperfrist nach § 577a Abs. 1 BGB in seiner Befugnis zur Beendigung des Mietverhältnisses im Wege einer Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung beschränkt, was der Gesetzgeber bei einer Bewertung der beiderseitigen Interessen als dem Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung zumutbar angesehen hat (vgl. BT-Drucks. 12/3254 S. 48).

44 Diese im Gesetz auf verfassungsmäßiger Grundlage zum Ausdruck gekommene Interessenabwägung haben die Gerichte, welche die durch die Eigentumsgarantie gezogenen Grenzen bei der Auslegung und Anwendung der kündigungsrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten haben, in einer Weise nachzuvollziehen, die den Grundrechtsschutz des Eigentums beachtet und unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen vermeidet (vgl. BVerfG, NJW 2025, 3067 Rn. 22 mwN). Hiernach erfordert der - gebotene - sachgerechte Ausgleich der beiderseitigen verfassungsrechtlich geschützten Eigentumspositionen von Vermieter und Mieter entgegen der Ansicht der Revision nicht, den - unverändert gebliebenen - Sperrfristtatbestand des § 577a Abs. 1 BGB in dem Sinne auszulegen, dass die vom Gesetzgeber in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB für den dortigen Sperrfristtatbestand geregelte Ausnahme für den Fall des Erwerbs einer vermieteten Eigentumswohnung durch eine aus Angehörigen derselben Familie oder desselben Haushalts bestehende Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit zumindest wertungsmäßig übertragen wird.

45 (bb) Die Ausgestaltung des Kündigungssperfristtatbestands des § 577a Abs. 1 BGB ohne eine Ausnahmeregelung für den in Rede stehenden Erwerberkreis verstößt auch nicht gegen den allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG.

46 (a) Der allgemeine Gleichheitssatz gebietet dem Gesetzgeber, wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln (vgl. BVerfGE 145, 106 Rn. 98; 152, 274 Rn. 95; 168, 1 Rn. 139). Er gilt für ungleiche Belastungen wie auch für ungleiche Begünstigungen (vgl. BVerfGE 145, 106 Rn. 98; 160, 41 Rn. 51; 162, 277 Rn. 68; 164, 347 Rn. 129; BVerfG, Beschluss vom 23. Juli 2025 - 2 BvL 19/14, juris Rn. 69). Zwar ist es grundsätzlich Sache des Gesetzgebers, diejenigen Sachverhalte auszuwählen, an die er dieselben Rechtsfolgen knüpft und die er so als rechtlich gleich qualifiziert. Diese Auswahl muss er jedoch sachgerecht treffen (vgl. BVerfGE 162, 277 Rn. 69; 164, 347 Rn. 129; 168, 1 Rn. 140; siehe hierzu im Einzelnen BVerfG, Beschluss vom 23. Juli 2025 - 2 BvL 19/14, juris Rn. 70 f. mwN).

47 (β) Nach diesem Maßstab verstößt die Regelung des § 577a Abs. 1 BGB zur Kündigungssperrfrist bei Erwerb einer bereits in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnung entgegen der Ansicht der Revision nicht deshalb gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil sie - anders als der nachträglich eingefügte Sperrfristtatbestand des § 577a Abs. 1a BGB - eine Ausnahmeregelung für eine aus Angehörigen derselben Familie oder desselben Haushalts bestehende Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit nicht vorsieht. Die Sperrfristtatbestände der Absätze 1 und 1a der vorbezeichneten Vorschrift betreffen mit Blick auf den vom Gesetzgeber gewählten Anknüpfungspunkt unterschiedliche Lebenssachverhalte, deren rechtliche Behandlung nach dem Willen des Gesetzgebers wegen des von ihm beabsichtigten besonderen Mieterschutzes - verfassungsrechtlich zulässig - (lediglich weitgehend) angeglichen werden sollte.

48 (aa) Trotz der Einfügung des für die Veräußerung vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit beziehungsweise für dessen Belastung zugunsten dieser Personen geltenden Absatzes 1a hat der Gesetzgeber die Grundkonzeption des § 577a BGB beibehalten. Nach dem Tatbestand des § 577a Abs. 1 BGB wird der dem Mieter gewährte besondere Kün-

digungsschutz grundsätzlich weder allein durch die mit einem Veräußerungsvor-
gang verbundene (personelle) Änderung auf der Vermieterseite noch durch die
Begründung von Wohnungseigentum an den vermieteten Wohnräumen als sol-
che ausgelöst. § 577a BGB soll nicht vor einer Eigenbedarfslage schützen, die
unabhängig von einer Umwandlung der vermieteten Wohnräume in eine Eigen-
tumswohnung besteht, und auch nicht schon dann eingreifen, wenn Wohnungs-
eigentum begründet wird (vgl. Senatsurteil vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24,
NZM 2025, 758 Rn. 28 mwN, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

49

Die vom Gesetzgeber in den Blick genommene erhöhte Gefahr einer
Eigenbedarfskündigung für den Mieter, welcher die Regelung zur Kündigungs-
sperrfrist Rechnung tragen soll, droht jedoch dann, wenn der Eigentümer eines
mit mehreren Mietwohnungen bebauten (ungeteilten) Grundstücks dieses durch
nachträgliche Umwandlung in Wohnungseigentum (rechtlich) aufspaltet und die
Eigentumswohnungen anschließend einzeln veräußert. Denn infolgedessen
steht nunmehr regelmäßig jedem einzelnen Mieter - womit dieser bei Anmietung
einer in einem Mehrfamilienmietshaus gelegenen Wohnung nicht zu rechnen
brauchte - jeweils ein Eigentümer gegenüber, der sich hinsichtlich der betreffen-
den Wohnung auf Eigenbedarf berufen kann (vgl. BT-Drucks. 12/3254, S. 48;
Senatsurteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 26/03, NZM 2003, 847 unter II 2 c bb [je-
weils zu § 564b Abs. 2 BGB aF]; BVerfG, NZM 2011, 479 Rn. 32 [zu §§ 577,
577a BGB]) und der die Wohnung - wie häufig - zur Befriedigung des eigenen
Wohnbedarfs erworben hat (vgl. zu diesem Wertungsgesichtspunkt Senatsurteil
vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 37 mwN).

50

Insoweit ist es angesichts des Schutzzwecks der Kündigungsperfrist
sachgerecht, dass der Gesetzgeber auch für den Fall, dass es sich bei dem Er-
werber der einzelnen Eigentumswohnung um eine aus Angehörigen derselben
Familie oder desselben Haushalts bestehende Personenmehrheit handelt, dem
Bestandsschutzinteresse des Mieters Vorrang gegenüber dem Interesse des
Vermieters an der zeitnahen Geltendmachung des Eigenbedarfs eingeräumt und

deshalb beim (Grund-)Tatbestand des § 577a Abs. 1 BGB keine - dem § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB entsprechende - Ausnahmeregelung getroffen hat. Der in diesen Fällen engen personalen Bindung zwischen den Erwerbern der einzelnen Wohnung wird dadurch hinreichend Rechnung getragen, dass (erst) ihr Vorhandensein die grundsätzliche Möglichkeit einer Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB eröffnet, deren Wahrnehmung durch Ausübung des Kündigungsrechts zum Schutz des Mieters lediglich für einen bestimmten Zeitraum nach dem Erwerb der Mietwohnung aufgeschoben ist.

51 (ßß) Hingegen betrifft die Regelung in § 577a Abs. 1a BGB eine andere Sachverhaltsgestaltung. Gegenstand der Veräußerung ist hier nicht die einzelne, nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnung, sondern das noch ungeteilte Grundstück, auf dem sich mehrere Mietwohnungen befinden. Lediglich weil bei dem in Absatz 1a genannten besonderen Erwerberkreis - einer Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit - das Risiko einer Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung für den Mieter trotz des Verzichts auf eine Aufspaltung des mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks in einzelne Eigentumswohnungen und deren Verkauf als gleich hoch wie beim Erwerb einer einzelnen Eigentumswohnung zu bewerten ist, hat der Gesetzgeber in § 577a Abs. 1a BGB einen eigenen Sperrfristtatbestand eingeführt (vgl. hierzu ausführlich Senatsurteil vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, NZM 2025, 758 Rn. 30, 41 ff., jeweils mwN, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

52 Insoweit ist es sachgerecht und hält sich der Gesetzgeber innerhalb des ihm eröffneten Spielraums, wenn er eine solche Vorgehensweise des Erwerbers von vermietetem Wohnraum zwar allgemein als - von ihm missbilligte - faktische Umgehung des mit der bisherigen Regelung in Absatz 1 bezweckten Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ansieht und dementsprechend zur Vermeidung einer solchen Umgehung mit dem Absatz 1a die Kündigungssperrfrist auch auf diese Fallgestaltungen erstreckt (vgl.

BT-Drucks. 17/10485, S. 3, 16, 26), indessen bei einer aus Familien- oder Haushaltsangehörigen bestehenden Erwerbermehrheit deren Interesse an einer zeitnahen Selbstnutzung des mit mehreren vermieteten Wohnungen bebauten Grundstücks Vorrang gegenüber dem Schutzinteresse der jeweiligen Mieter der einzelnen Wohnungen einräumt (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26) und insoweit die Rechtsfolgen dieser Erstreckung abmildert.

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Messing

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 02.02.2024 - 420 C 18349/22 -

LG München I, Entscheidung vom 25.10.2024 - 14 S 2770/24 -

Verkündet am:

21. Januar 2026

Reiter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle