



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

**Bundesgerichtshof, Urteil vom 10.07.2024, Az.
VIII ZR 276/23**

Tatbestand:

1Die Beklagten sind seit 2009 Mieter einer Wohnung in Berlin. Die Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 8. August 2013 das Gebäude, in dem sich diese Wohnung befindet. Die Eintragung der Auflassung im Grundbuch erfolgte am 5. März 2014.

2Im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs hatte die Klägerin zwei Gesellschafter. Diese waren Cousins. Nach dem Ableben eines der Gesellschafter wurden dessen drei Kinder im Wege der Gesamtrechtsnachfolge Gesellschafter der Klägerin und als solche am 7. November 2016 in das Grundbuch eingetragen.

3Mit Schreiben vom 16. August 2021 kündigte die Klägerin das mit den Beklagten bestehende Mietverhältnis ordentlich wegen Eigenbedarfs eines der im Jahr 2016 im Wege der Erbfolge eingetretenen Gesellschafter, der die Wohnung für sich und seine Ehefrau benötige.

4Mit ihrer Klage hat die Klägerin von den Beklagten die Räumung und Herausgabe der an sie vermieteten Wohnung begehrt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt.

5Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

6Die Revision hat Erfolg.

I.

7Das Berufungsgericht (LG Berlin [Zivilkammer 67], NJW-RR 2024, 73) hat zur Begründung seiner Entscheidung – soweit für das Revisionsverfahren von Interesse – im Wesentlichen ausgeführt:

8Der Klägerin stehe der geltend gemachte Räumungs- und Herausgabeanspruch gemäß § 546 Abs. 1, § 985 BGB gegen die Beklagten zu, da das Mietverhältnis durch die Kündigung vom 16. August 2021 beendet worden sei. Die Kündigung sei als Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB wirksam. Die Klägerin benötige die Wohnung für ihren

Mitgesellschafter und dessen Ehefrau. Es entspreche der von der Kammer geteilten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass sich eine teilrechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts wie die Klägerin in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter berufen könne. Die Klägerin habe den von ihr behaupteten Nutzungswunsch ihres Gesellschafters zur vollen Überzeugung der Kammer bewiesen.

9Die Kündigungsbefugnis der Klägerin sei nicht gemäß § 577a Abs. 1, Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB in Verbindung mit § 2 der Kündigungsschutzklauselverordnung des Landes Berlin ausgeschlossen, auch wenn die Veräußerung der Wohnung an die Klägerin nach deren Überlassung an die Beklagten erfolgt sei. Denn gemäß § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB greife diese Kündigungssperre unter anderem dann nicht, wenn die Gesellschafter im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs durch die Gesellschaft bürgerlichen Rechts derselben Familie angehörten. Dies sei hier der Fall gewesen. Die beiden damaligen Gesellschafter der Klägerin hätten als Cousins einer Familie im Sinne von § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB angehört. Die Auslegung dieses Rechtsbegriffs sei nach dem Willen des Gesetzgebers ausweislich der Gesetzesbegründung vom 15. August 2022 durch die ergangene Rechtsprechung zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bestimmt. Diese habe Cousins aber jedenfalls bei einer hinreichend engen Bindung zum Vermieter als vom Anwendungsbereich des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB umfasst angesehen. Eine derartige enge Bindung habe hier schon deshalb bestanden, weil sich die damaligen Gesellschafter als Cousins nicht nur zur gemeinsamen Gründung einer Gesellschaft, sondern auch zum Erwerb der streitgegenständlichen Wohnung – sowie weiterer Wohnungen – zusammengeschlossen hätten. Schlossen sich Familienmitglieder zu gemeinsamen (immobilien-)wirtschaftlichen Unternehmungen zusammen, die nicht lediglich mit unerheblichen finanziellen Investitionen verbunden seien, rechtfertige dies ohne das – hier nicht gegebene – Hinzutreten gegenteiliger Anhaltspunkte den Schluss auf eine enge soziale Bindung zueinander.

II.

10Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

11Das Berufungsgericht hat das Bestehen eines Anspruchs der Klägerin gegen die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) zu Unrecht bejaht. Das Mietverhältnis der Parteien ist, anders als das Berufungsgericht angenommen hat, durch die wegen Eigenbedarfs ausgesprochene Kündigung der Klägerin vom 16. August 2021 nicht beendet worden.

12Das Berufungsgericht ist zwar rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass sich die Klägerin grundsätzlich auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter berufen konnte (siehe hierzu nachfolgend unter 1) und hier ein die Voraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB erfüllender Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter vorliegt (hierzu unter 2). Das Berufungsgericht hat jedoch verkannt, dass die Kündigung deshalb unwirksam ist, weil sie vor Ablauf der – hier zehnjährigen – Sperrfrist des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 2 der Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin in der hier maßgeblichen Fassung vom 13. August 2013 (GVBl. S. 488) erfolgte und die Voraussetzungen der Ausnahmenvorschrift des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB nicht erfüllt sind (hierzu unter 3).

131. Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht die grundsätzliche Möglichkeit der Klägerin, sich bei ihrer Kündigung vom 16. August 2021 auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter zu stützen, zu Recht bejaht.

14a) Nach der – vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10. August 2021 (Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz – MoPeG, BGBl. I S. 3436) ergangenen – ständigen Rechtsprechung des Senats kann sich eine

(Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen (Senatsurteile vom 21. März 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 14; vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 14 ff.; jeweils mwN).

15b) Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich für die hier zu beurteilende Kündigung aus der Neuregelung des Rechts der Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch das am 1. Januar 2024 in Kraft getretene Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz (Art. 137 Satz 1 MoPeG) schon deshalb nichts anderes, weil die Kündigung bereits am 16. August 2021 ausgesprochen wurde und im Falle ihrer Wirksamkeit zur Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. Mai 2022 geführt hätte. Die erst hiernach in Kraft getretenen Änderungen durch das MoPeG können deshalb auf die Wirksamkeit der Kündigung keinen Einfluss haben. Diese ist vielmehr den allgemeinen Grundsätzen des intertemporalen Rechts entsprechend (vgl. BGH, Urteil vom 18. Oktober 1965 – II ZR 36/64, BGHZ 44, 192, 194; Heidel/Heidel, Gesellschaft bürgerlichen Rechts, 1. Aufl., § 705 BGB Rn. 54; Grüneberg/Grüneberg, BGB, 83. Aufl., Einl. vor § 241 Rn. 14) nach dem im Zeitpunkt der Kündigung geltenden Recht zu beurteilen.

16Der Verweis der Revision darauf, dass maßgeblich für die Entscheidung des Revisionsgerichts grundsätzlich der Rechtsstand im Zeitpunkt der Revisionsentscheidung ist, führt nicht zu einer anderen Beurteilung. Zwar ist – worauf die Revision zutreffend verweist – Maßstab für die Überprüfung eines Berufungsurteils die Rechtslage im Zeitpunkt der Revisionsentscheidung (vgl. BGH, Urteile vom 12. Juli 2018 – III ZR 183/17, BGHZ 219, 243 Rn. 65; vom 5. April 1995 – I ZR 67/93, NJW 1995, 2170 unter II 4; jeweils mwN). Ein erst nach Erlass der Berufungsentscheidung geltendes Gesetz ist allerdings nur dann zu berücksichtigen, wenn es nach seinem zeitlichen Geltungswillen das streitige Rechtsverhältnis erfasst (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteil vom 12. Juli 2018 – III ZR 183/17, aaO mwN). Dies ist hier bezüglich der streitgegenständlichen Kündigung der Klägerin nicht der Fall. Denn eine rückwirkende Geltung der Regelungen des MoPeG für eine in der Vergangenheit liegende, von der Gesellschaft ausgesprochene einseitige Gestaltungserklärung wie die hier vorliegende Kündigung, die – sofern ihre tatbestandlichen Voraussetzungen erfüllt sind – das Mietverhältnis mit dem Ablauf der Kündigungsfrist ohne weitere Erklärungen beendet, beansprucht dieses Gesetz nicht.

17Es bedarf deshalb – entgegen der Auffassung der Revision – im Streitfall keiner Entscheidung darüber, ob die Neuregelungen des Rechts der Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch das MoPeG Auswirkungen auf das – bisher in ständiger Rechtsprechung des Senats bejahte – Recht einer (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts, ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters zu kündigen, haben könnten (vgl. hierzu verneinend: Seidel, ZPG 2024, 94; Jacoby, Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Wohnraummietrecht: GbR als Vermieterin, abrufbar unter www.mietgerichtstag.de/mietgerichtstage/downloadvorträge/mietgerichtstag-2024/, zur Veröffentlichung in ZMR 2024 vorgesehen; MünchKommBGB/Schäfer, 9. Aufl., § 705 Rn. 228; bejahend: Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 573 BGB Rn. 66a; Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 83. Aufl., § 573 Rn. 26; Brinkmann, NJW 2024, 177 Rn. 8, 20 ff.; Hinz, NZM 2023, 185, 187 f.; Wertenbruch, NJW 2023, 1193 Rn. 18 ff.).

18c) Ohne Erfolg beruft sich die Revision darauf, die Geltendmachung des Eigenbedarfs des Gesellschafters der Klägerin sei zum einen deshalb ausgeschlossen, weil die Klägerin nicht allein zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfs ihrer Gesellschafter gegründet worden, sie vielmehr Eigentümerin mehrerer Wohnungen und deshalb auch (immobilien-)wirtschaftlich tätig sei, und zum anderen deshalb, weil der Gesellschafter, zu dessen Gunsten Eigenbedarf geltend gemacht werde, nur mit einem Sechstel am Gesellschaftsvermögen beteiligt sei.

19Nach der Rechtsprechung des Senats ist eine analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nur in den Fällen zu verneinen, in denen der Gesellschaftszweck der (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts derart prägend ist, dass der personale Bezug der Gesellschafter

zu der Gesellschaft und damit auch deren persönliches Nutzungsbedürfnis vollständig in den Hintergrund tritt und ein Mieter schon aufgrund dieses Gesellschaftszwecks redlicherweise nicht mit einem möglichen Eigenbedarf eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen rechnen muss, so bei Publikumsgesellschaften, insbesondere Fondsgesellschaften (Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 50 mwN; siehe auch Senatsurteil vom 21. Mai 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 14).

20 Eine derartige Ausnahmesituation ist hier weder festgestellt noch dargetan. Allein aus dem von der Revision zur Begründung vorgetragenen Umstand, dass die Klägerin – wie dies auch bei der (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts in dem vom Senat mit Urteil vom 14. Dezember 2016 (VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136) entschiedenen Verfahren der Fall war – Eigentümerin mehrerer Wohnungen und damit auch (immobilien-)wirtschaftlich tätig ist, ergibt sich nicht, dass nach dem Geschäftszweck der Gesellschaft der potentielle persönliche Nutzungsbedarf der Gesellschafter so weit in den Hintergrund getreten ist, dass die Beklagten als Mieter schon deshalb nicht mit einem möglichen Eigenbedarf eines Gesellschafters der Klägerin und einer darauf beruhenden Kündigung rechnen mussten. Ebenso erfüllt der Umstand, dass der Gesellschafter, zu dessen Gunsten die Klägerin den Eigenbedarf geltend macht, nur mit einem – nach Auffassung der Revision als (zu) gering einzuschätzenden – Anteil von einem Sechstel am Gesellschaftsvermögen beteiligt ist, die genannten Voraussetzungen, nach denen ausnahmsweise von einer analogen Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts abgesehen ist, nicht. Die entsprechende Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bei einem Eigenbedarf eines Gesellschafters ist nicht auf kleine Gesellschaften mit einer geringen Zahl an Gesellschaftern – und einem im Regelfall dementsprechend hohen Anteil jedes Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen – beschränkt (vgl. Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15, aaO Rn. 49, 53).

21 Sonstige Umstände, die einen eine Kündigung wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters ausnahmsweise ausschließenden Gesellschaftszweck ergeben könnten, sind von der Revision nicht aufgezeigt. Insbesondere ist weder vom Berufungsgericht festgestellt noch von der Revision geltend gemacht, dass die Gesellschafter in ihrem Gesellschaftsvertrag die Möglichkeit einer Selbstnutzung ausgeschlossen hätten (vgl. Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15, aaO Rn. 53).

222. Rechtsfehlerfrei und von der Revision insoweit unangegriffen hat das Berufungsgericht auch das Vorliegen eines die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigenden Eigenbedarfs eines der Gesellschafter der Klägerin im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bejaht.

233. Die Eigenbedarfskündigung ist indes entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts deshalb unwirksam, weil sie vor Ablauf der Sperrfrist des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 2 der Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin erfolgt ist.

24a) Noch zutreffend hat das Berufungsgericht zwar die Voraussetzungen des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 2 der Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin als erfüllt angesehen. Hiernach kann sich eine Personengesellschaft, an die vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter veräußert worden ist, erst nach Ablauf von zehn Jahren seit der Veräußerung auf berechnete Interessen im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB berufen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Denn die Klägerin als Personengesellschaft hat das Eigentum an dem Gebäude, in dem sich die streitgegenständliche Wohnung befindet, erst nach der Überlassung der Wohnung an die Beklagten erworben. Die Kündigung vom 16. August 2021 erfolgte noch innerhalb der mit der Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch am 5. März 2014 beginnenden (vgl. Senatsurteil vom 21. März 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 21) Kündigungssperrfrist, die durch § 2 der

Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin von drei Jahren (§ 577a Abs. 1a, Abs. 2 Satz 1 BGB) auf zehn Jahre verlängert wurde.

25b) Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht jedoch angenommen, dass die vorgenannte Kündigungsbeschränkung im vorliegenden Fall deshalb nicht anzuwenden sei, weil die Gesellschafter im maßgeblichen Zeitpunkt des Eigentumserwerbs als Cousins derselben Familie im Sinne von § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB angehörten. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind Cousins – wie hier die ursprünglichen Gesellschafter der Klägerin – nicht als Familienangehörige im Sinne dieser Vorschrift anzusehen.

26aa) Die Privilegierung von Familien- und Haushaltsangehörigen in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB ist bei der Einfügung des § 577a Abs. 1a BGB durch das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz) vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) der Regelung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nachgebildet worden. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers soll zur Auslegung der Vorschrift auf die zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26; Senatsurteil vom 2. September 2020 – VIII ZR 35/19, NJW 2021, 620 Rn. 18).

27bb) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs konkretisieren die Regelungen über ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen (§ 383 ZPO; § 52 StPO) mit Rücksicht auf eine typisierte persönliche Nähebeziehung den Kreis der durch § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – und damit auch durch § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB – privilegierten Familienangehörigen, und zwar unabhängig davon, ob tatsächlich eine persönliche Bindung besteht (vgl. Senatsurteile vom 2. September 2020 – VIII ZR 35/19, NJW 2021, 620 Rn. 19 f.; vom 27. Januar 2010 – VIII ZR 159/09, BGHZ 184, 138 Rn. 22; BGH, Beschluss vom 27. April 2023 – V ZB 58/22, NJW-RR 2023, 863 Rn. 31 [zu § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB]).

Damit sind diejenigen Personen, denen das Prozessrecht ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gewährt, unabhängig vom Vorliegen eines tatsächlichen Näheverhältnisses Familienangehörige gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, zu deren Gunsten eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann (vgl. Senatsurteile vom 2. September 2020 – VIII ZR 35/19, aaO Rn. 20; vom 27. Januar 2010 – VIII ZR 159/09, aaO). Für den im Streitfall in Rede stehenden privilegierten Personenkreis der Familie im Sinne des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB, zu dessen Gunsten die Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB nicht eingreift, gilt nichts anderes.

28cc) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts gehört ein entfernterer Verwandter, der – wie ein Cousin – nicht nach § 383 ZPO, § 52 StPO zur Zeugnisverweigerung berechtigt ist, auch dann nicht zu dem von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB privilegierten Personenkreis, wenn zwischen ihm und dem Vermieter eine enge persönliche Bindung besteht. Dementsprechend gilt auch die Privilegierung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB selbst im Falle einer engen persönlichen Verbundenheit zwischen den Mitgesellschaftern oder Miterwerbern dann nicht, wenn das Verwandtschaftsverhältnis zwischen ihnen so entfernt ist, dass es sie nicht zur Zeugnisverweigerung nach § 383 ZPO, § 52 StPO berechtigt. Denn als „Familienangehörige“ oder als „Familie“ im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB sind ausschließlich diejenigen Personen anzusehen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht (vgl. Milger, NZM 2014, 769, 770 f.; Fleindl, NZM 2016, 289, 296; Bub/Treier/Fleindl, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraum-miete, 5. Aufl., Kap. IV Rn. 120 [jeweils auch zu einer in Ausnahmefällen möglichen Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB]; Bordt/Pramataroff, FD-MietR 2023, 820954; aA OLG Braunschweig, NJW-RR 1994, 597, 598; BeckOGK-BGB/Geib, Stand: 1. April 2024, § 573 Rn. 60; BeckOK-BGB/Hannappel/Caspers, Stand: 1. Mai 2024, § 573 Rn. 41 f.; BeckOK-Mietrecht/Siegmund, Stand: 1. Mai 2024, § 573 BGB Rn. 55; MünchKommBGB/Häublein, 9. Aufl., § 573 Rn. 104;

jurisPK-BGB/Tiedemann, Stand: 20. Juni 2024, § 573 Rn. 95, 98; Hinz, NZM 2023, 185, 189; offen: Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2021, § 573 Rn. 84 f.).

29(1) Der Wortlaut von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (vgl. hierzu bereits Senatsurteil vom 27. Januar 2010 – VIII ZR 159/09, BGHZ 184, 138 Rn. 22) und von § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB lässt eine Auslegung des Begriffs „Familienangehörige“ oder „Familie“ im Sinne dieser Vorschriften dahingehend, dass hiervon nur die nach § 383 ZPO, § 52 StPO zeugnisverweigerungsberechtigten Personen umfasst sind, zu. Die beiden erstgenannten Vorschriften bestimmen den Begriff nicht näher. In sonstigen Vorschriften des bürgerlichen Rechts findet sich eine Definition hierfür ebenfalls nicht. Auch nach allgemeinem Sprachgebrauch ist dem Begriff kein eindeutig bestimmbarer Personenkreis zugeordnet.

30(2) Den Gesetzesmaterialien lässt sich für die Auslegung dieses Begriffs nichts entnehmen (vgl. hierzu bereits Senatsurteil vom 27. Januar 2010 – VIII ZR 159/09, aaO). Erläuterungen dazu, welchen Personenkreis der Gesetzgeber als Familienangehörige im Sinne der vorgenannten Vorschriften angesehen hat, finden sich dort nicht (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 65 [zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB] in Verbindung mit den Begründungen zu den inhaltlich entsprechenden vorangegangenen Regelungen der Eigenbedarfskündigung unter BT-Drucks. 7/2011, S. 8 [zu § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB aF] und BT-Drucks. VI/1549, S. 8 zu [§ 1 Abs. 2 Nr. 2 WKSchG]; BT-Drucks. 17/10485, S. 26 [zu § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB]).

31 Aus dem bei Einfügung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB durch das Mietrechtsänderungsgesetz erfolgten Hinweis des Gesetzgebers, dass zur Auslegung der Vorschrift auf die zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden könne (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26), ergibt sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht, dass der damalige Stand der insoweit noch in der Entwicklung befindlichen Rechtsprechung zu dem Begriff der „Familienangehörigen“ im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB den Familienbegriff im Sinne von § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB dauerhaft und unabhängig von der weiteren Entwicklung der (höchstrichterlichen) Rechtsprechung zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB hätte festlegen sollen. Vielmehr hat der Gesetzgeber mit dem Verweis auf die zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ergangene Rechtsprechung lediglich klargestellt, dass dem Begriff der „Familie“ in beiden Vorschriften dieselbe Bedeutung zukommt und es der Rechtsprechung obliegt, diesen zu konturieren. Unzutreffend ist das Berufungsgericht deshalb davon ausgegangen, dass Cousins bei Vorhandensein einer engen sozialen Beziehung nach dem Willen des Gesetzgebers schon deshalb von dem Familienbegriff des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB umfasst seien, weil das Oberlandesgericht Braunschweig vor Einführung dieser Vorschrift Cousins als zur Familie im Sinne der Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gehörend angesehen habe (NJW-RR 1994, 597) und sich der Bundesgerichtshof von dieser Entscheidung nicht abgegrenzt, sondern eine Erstreckung des Familienbegriffs auf nicht zeugnisverweigerungsberechtigte Verwandte bei enger sozialer Beziehung zum Vermieter nicht ausgeschlossen habe (vgl. Senatsurteile vom 27. Januar 2010 – VIII ZR 159/09, BGHZ 184, 138 Rn. 22; vom 9. Juli 2003 – VIII ZR 276/02, NJW 2003, 2604 unter II 1).

32(3) Mit der Privilegierung von Familienangehörigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB hat der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung tragen wollen, dass innerhalb einer Familie aufgrund enger Verwandtschaft typischerweise ein Verhältnis persönlicher Verbundenheit und gegenseitiger Solidarität besteht, das die Ermöglichung einer Kündigung zu Gunsten Familienangehöriger rechtfertigt (vgl. Senatsurteil vom 27. Januar 2010 – VIII ZR 159/09, BGHZ 184, 138 Rn. 21). Auch die Privilegierung von Familienangehörigen in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB beruht auf der Überlegung, dass aufgrund der engen persönlichen Bindung ein legitimes Interesse an der (zeitnahen) Geltendmachung des Eigenbedarfs besteht (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26).

33Der vom Gesetzgeber bezweckten Privilegierung von Familienangehörigen in den vorgeannten Bestimmungen liegt mithin eine typisierende Betrachtungsweise dahingehend zugrunde, dass zwischen den hiervon umfassten Personen auf Grund einer familiären Beziehung eine besondere persönliche Nähebeziehung anzunehmen ist. Vor diesem Hintergrund bedarf es für den vom Gesetzgeber privilegierten Personenkreis des (zusätzlichen) Vorliegens eines konkreten, tatsächlichen Näheverhältnisses nicht (vgl. Senatsurteil vom 2. September 2020 – VIII ZR 35/19, NJW 2021, 620 Rn. 20). Auch scheidet eine Erweiterung dieses geschützten Personenkreises auf Grund einer einzelfallbezogenen Prüfung des Vorliegens einer besonderen sozialen Nähe angesichts der dem Gesetz zu Grunde liegenden typisierenden Betrachtungsweise aus.

34Denn ebensowenig wie der Gesetzgeber die Privilegierungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB davon abhängig gemacht hat, dass im konkreten Einzelfall tatsächlich eine enge soziale Bindung besteht, hat er das Vorliegen einer solchen Bindung für ausreichend erachtet. Vielmehr hat er mit der Einschränkung der Privilegierung zu Gunsten von Familienangehörigen eine den privilegierten Personenkreis begrenzende objektive Voraussetzung aufgestellt, welche die Privilegierung anderer Personen – wie etwa Lebensgefährten oder Freunde – trotz im Einzelfall vorliegender enger persönlicher Bindung ausschließt. Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber im Rahmen des von ihm verfolgten Regelungsziels das subjektive Kriterium einer im Einzelfall vorliegenden besonderen Nähebeziehung als Merkmal für die Bestimmung des von dem Begriff Familie umfassten Personenkreises für bedeutsam gehalten haben könnte, bestehen demgegenüber nicht. Von daher gesehen ist auch nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber – wie dies in Rechtsprechung und Literatur teilweise vertreten wird – bei Verwandten für die Gewährung der Privilegierung eine Differenzierung zwischen engen Verwandten, die unabhängig von dem tatsächlichen Vorliegen einer persönlichen Nähebeziehung privilegiert werden sollten, und entfernteren Verwandten, die nur bei bestehender besonderer persönlicher Verbundenheit von der Privilegierung umfasst sein sollten, vor Augen hatte. Eine solche Differenzierung ist im Gesetz nicht angelegt.

35(4) Entscheidend ist damit letztlich, für welchen Personenkreis der Gesetzgeber durch die Verwendung des Begriffs der Familie eine typischerweise vorliegende – und damit die Privilegierung unabhängig von der konkreten Beziehung im Einzelfall rechtfertigende – besondere soziale Bindung angenommen hat. Im Rahmen von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB hat der Gesetzgeber insoweit nicht näher bestimmt, bei welchem Verwandtschaftsverhältnis er vom Vorliegen einer derartigen typischerweise vorliegenden persönlichen Verbundenheit ausgeht. Er hat eine solche Bewertung jedoch im Rahmen der ebenfalls auf der persönlichen Nähebeziehung und Verbundenheit gründenden Gewährung eines Zeugnisverweigerungsrechts aus persönlichen Gründen vorgenommen. Dort hat er objektive Kriterien nach dem Grad der familiären Beziehung aufgestellt und hierdurch den Personenkreis definiert, innerhalb dessen nach seiner Auffassung typischerweise eine persönliche Nähebeziehung besteht.

36Es ist sachgerecht, diese gesetzgeberischen Wertungen auch für die ebenfalls in der persönlichen Verbundenheit begründeten Privilegierungen von Familienangehörigen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB heranzuziehen (vgl. Senatsurteile vom 2. September 2020 – VIII ZR 35/19, NJW 2021, 620 Rn. 19 f.; vom 27. Januar 2010 – VIII ZR 159/09, BGHZ 184, 138 Rn. 22; BGH, Beschluss vom 27. April 2023 – V ZB 58/22, NJW-RR 2023, 863 Rn. 31). Der Umstand, dass der Gesetzgeber in diese Vorschriften keinen Verweis auf die Regelungen des Zeugnisverweigerungsrechts aufgenommen hat, steht dem – anders als in der Literatur vereinzelt vertreten wird (vgl. BeckOGK-BGB/Geib, Stand: 1. April 2024, § 573 Rn. 60) – nicht entgegen.

37Diese generalisierende Bestimmung des Personenkreises, für den der Vermieter einen Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geltend machen kann beziehungsweise für den die Kündigungssperre des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB gemäß § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB nicht gilt, nach dem objektiven Kriterium einer Zeugnisverweigerungsberechtigung bewirkt zugleich für Vermieter und Mieter Rechtssicherheit und Planbarkeit. Sie vermeidet damit auch die bei Berücksichtigung des subjektiven Umstands einer persönlichen Verbundenheit zu erwartenden, dem Verhältnis zwischen den Mietvertragsparteien abträglichen Streitigkeiten über die einzelfallbezogene und wertungsbedürftige Frage des Bestehens und der Tiefe einer persönlichen Nähebeziehung.

38dd) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze kommt eine Anwendung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB im Streitfall nicht in Betracht. Denn die im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs an dem streitgegenständlichen Grundstück vorhandenen beiden Gesellschafter der Klägerin gehören als Cousins nicht zu derselben Familie im Sinne dieser Vorschrift, da ihnen ein Zeugnisverweigerungsrecht nach § 383 ZPO, § 52 StPO nicht zusteht. Dieses wird – neben Verlobten, Ehegatten und Lebenspartnern (§ 383 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 2a ZPO; § 52 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 2a StPO) – nur denjenigen gewährt, die in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind oder waren (§ 383 Abs. 1 Nr. 3 ZPO, § 52 Abs. 1 Nr. 3 StPO). Cousins sind jedoch in der Seitenlinie (nur) im vierten Grad miteinander verwandt (vgl. Münch-KommBGB/Wellenhofer, 9. Aufl., § 1589 Rn. 13).

39Auch die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zwischen den vorgenannten Gesellschaftern der Klägerin bestehende enge soziale Bindung vermag – wie ausgeführt – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts eine Anwendung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB nicht zu begründen.

III.

40Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es weiterer Feststellungen nicht bedarf und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Zurückweisung der Berufung der Klägerin und zur Wiederherstellung des klageabweisenden erstinstanzlichen Urteils.

Vorinstanzen:

AG Mitte, Entscheidung vom 20.04.2023 – 25 C 183/22 –

LG Berlin, Entscheidung vom 19.10.2023 – 67 S 119/23 -

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterefreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de