

Inhaltsübersicht

§ 1 Einleitung	1
§ 2 Relevante Personenmehrheiten auf Vermieterseite	5
A. Mehrheit natürlicher Personen	5
B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	7
C. Offene Handelsgesellschaft	24
D. Kommanditgesellschaft	25
E. Verein und Genossenschaft	27
F. Stiftung	28
G. Aktiengesellschaft (AG) und Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	30
H. Ergebnis	32
§ 3 Eigenbedarf i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	35
A. Historie des Eigenbedarfs in Deutschland ab dem 19. Jahrhundert	35
B. Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	50
C. Kündigung gem. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	60
§ 4 Eigenbedarf der Personenmehrheiten	67
A. Eigenbedarf einfacher Vermietermehrheiten am Beispiel der Bruchteilsgemeinschaft i. S. d. §§ 741 ff. BGB	67
B. Eigenbedarf der juristischen Person	71
C. Eigenbedarf der Gesellschaft bürgerlichen Rechts	86
D. Eigenbedarf der Personenhandelsgesellschaften	133
E. Lösungsansätze der Literatur	141
F. Eigener Lösungsvorschlag – § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	148
§ 5 Zusammenfassung und Ergebnisse	173
Literaturverzeichnis	177
Sachregister	189

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Einleitung	1
§ 2 Relevante Personenmehrheiten auf Vermieterseite	5
A. Mehrheit natürlicher Personen	5
B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	8
I. Rechtsfähigkeit der GbR	8
1. Traditionelle Lehre vom Sondervermögen (individualistische Theorie)	8
2. Kritik	9
3. Theorie von der kollektiven Einheit (Gruppenlehre)	9
4. Kritik an dem Begriff der Teilrechtsfähigkeit	10
5. Gesellschaftsvermögen als Bedingung für die Rechtsfähigkeit?	12
6. Ergebnis	13
II. Rechtsnatur der GbR	13
1. Gesellschaftsrechtlicher Dualismus	14
2. Einheitslehre	14
3. Kritik und Stellungnahme	15
a) Verschiedenheit der Haftungssysteme	15
b) Verschiedenheit der Auswirkungen des Mitgliederwechsels	16
c) Verschiedenheit der Vermögensstruktur	17
d) Verschiedenheit der Gründung und Verleihung von Rechtssubjektivität	18
e) Ergebnis	18
III. „Die“ GbR in der Mietrechtspraxis	20
1. Kleine und mittlere Gesellschaften bürgerlichen Rechts am Beispiel der Familien-GbR und Grundstücksgesellschaften nach dem sog. Münchener Modell	20
a) Familien-GbR	20

- b) Grundstücks-GbR am Beispiel des sog. Münchener Modells 22
 - 2. Große Gesellschaften bürgerlichen Rechts am Beispiel der Publikums-GbR als Immobilieninvestment 22
 - 3. Ergebnis 23
 - C. Offene Handelsgesellschaft 24
 - D. Kommanditgesellschaft 25
 - I. Familien-KG 25
 - II. Publikums-KG 26
 - E. Verein und Genossenschaft 27
 - F. Stiftung 28
 - G. Aktiengesellschaft (AG) und Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) 30
 - H. Ergebnis 32
- § 3 Eigenbedarf i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB 35
- A. Historie des Eigenbedarfs in Deutschland ab dem 19. Jahrhundert 35
 - I. Historie des Eigenbedarfs im bürgerlichen Recht vor 1949 36
 - 1. Eigenbedarf vor 1900 36
 - 2. Eigenbedarfskündigung mit Inkrafttreten des BGB 38
 - 3. Auswirkungen des ersten Weltkriegs 38
 - 4. Mieterschutzgesetz, 1923 39
 - 5. Neubekanntmachung des MSchG, 1928 41
 - 6. Eigenbedarf während der Zeit des „Dritten Reichs“ 41
 - II. Eigenbedarf in beiden deutschen Staaten nach der Teilung 42
 - 1. Eigenbedarf in der DDR 42
 - 2. Eigenbedarf in der Bundesrepublik Deutschland 43
 - a) Im Zeitraum 1949–1971 43
 - b) Ab 1971 45
 - c) Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts v. 1.8.1985 46
 - d) Entwicklung von 1985 bis zur Wiedervereinigung 1990 47
 - III. Entwicklung seit der Wiedervereinigung 1990 bis heute 47
 - 1. Maßnahmen des Gesetzgebers 47
 - 2. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts v. 26.5.1993 47
 - IV. Ergebnis 49
- B. Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB 50
 - 1. Überblick 50

2. Tatbestandsmerkmale des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	
im Einzelnen	51
a) Bedarfspersonen	51
b) Bedarfsgrund	53
aa) „Benötigen“ i. S. d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	53
bb) Maßgebliche Zeitpunkte und Wegfall des	
Bedarfsgrundes	54
(1) Vorliegen des Bedarfsinteresses im Moment des	
Zugangs der Kündigung	54
(2) Wegfall des Bedarfsgrundes und maßgeblicher	
Zeitpunkt	55
(aa) Meinungsspektrum	55
(bb) Stellungnahme	56
cc) Dogmatische Konsequenz	57
dd) Angebotslösung	58
c) Einflüsse von Treu und Glauben auf die Eigenbedarfs-	
kündigung, § 242 BGB	59
C. Kündigung gem. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	60
I. Verhältnis des § 573 Abs. 1 zu Abs. 2 BGB	61
II. Anforderungen an ein berechtigtes Interesse	
i. S. d. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	61
1. Abstrakte Anforderungen an ein berechtigtes Interesse	
i. S. d. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	61
2. Betriebsbedarf	62
3. Unterschied zu einer Eigenbedarfskündigung einer	
Personenmehrheit	65
§ 4 Eigenbedarf der Personenmehrheiten	67
A. Eigenbedarf einfacher Vermietermehrheiten am Beispiel der	
Bruchteilsgemeinschaft i. S. d. §§ 741 ff. BGB	67
I. Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	67
1. Eigenbedarf wenigstens eines Vermieters genügt	68
2. Eigenbedarf aller Vermieter erforderlich	68
II. Stellungnahme	68
1. Wortlaut	68
2. Systematik	69
3. Sinn, Zweck und Wille des Gesetzgebers	70
III. Ergebnis	71
B. Eigenbedarf der juristischen Person	71

I.	Grundlagen	71
II.	GmbH	72
	1. Tankstellen-Fall	73
	2. Wohnungsverwaltung	73
	3. Susi-P.-Familien-GmbH	74
	4. Ergebnis	74
III.	Genossenschaft	75
IV.	Stiftung	77
	1. Anwendbarkeit der Grundsätze des Betriebsbedarfs auf die Familienstiftung	78
	2. Übertragung der für den Betriebsbedarf entwickelten Kriterien auf die Familienstiftung	79
	3. Ergebnis	80
V.	Körperschaft öffentlichen Rechts (Diakonie-Urteil)	81
	1. Allgemeingültigkeit der aufgestellten Kriterien	83
	2. Kritik	84
	3. Ergebnis	85
VI.	Ergebnis zum Eigenbedarf der juristischen Person	86
C.	Eigenbedarf der Gesellschaft bürgerlichen Rechts	86
	I. Entwicklung der Rechtsprechung bis 2016	87
	1. Entscheidung aus dem Jahre 2007	87
	a) Sachverhalt	87
	b) Auswirkungen des Versterbens des Begünstigten während des laufenden Verfahrens	87
	c) Zurechnung des Eigenbedarfs bei der GbR	88
	d) Unterschied zwischen GbR und juristischer Person	88
	e) Gründe für die Zurechnung bei der GbR	88
	aa) Gesteigerter persönlicher Bezug der Gesellschafter zur GbR?	88
	bb) GbR als Gesamthand?	89
	cc) Wertender Vergleich von einfacher Vermietermehrheit mit der GbR (Zufallsargument)	89
	f) Einschränkung: Zurechnung nur bei personalistischer Prägung?	90
	g) Einschränkung: Eigenbedarf aller Gesellschafter erforderlich?	90
	h) Einschränkung: Gesellschaftszugehörigkeit bereits bei Abschluss des Mietvertrages erforderlich	91
	i) Zusammenfassung	91

2. Entscheidung aus dem Jahre 2009	92
a) Kritik des Berufungsgerichts an der bisherigen Rechtsprechung des BGH	92
b) Urteil des BGH aus 2009	93
3. Entscheidung aus dem Jahre 2011	94
a) Sachverhalt	94
b) Bestätigung und Korrektur der bisherigen Rechtsprechung	94
II. Entscheidung aus dem Jahre 2016	95
1. Sachverhalt	95
2. Argumentation des Berufungsgerichts	96
a) Kritik an dem Gleichstellungsargument	96
aa) Bewusste Entscheidung für Vermietung als GbR	96
bb) Eigenbedarfsrisiko bei Vermietung durch eine GbR	97
cc) Realisierung des erhöhten Kündigungsrisikos bei der GbR	97
b) Konsequenzen	97
3. Urteil des BGH	98
a) Interessen der hinter der Gesellschaft stehenden Personenmehrheit bei Gesamthand nicht völlig unbeachtlich	98
b) Argumente gegen eine analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf die GbR	99
aa) Konsequenzen aus dem Urteil zur Anerkennung der Rechtsfähigkeit der GbR für die Annahme einer Analogie	99
bb) Überzeugungskraft der vom Berufungsgericht angestellten Schutzzwecküberlegungen	100
cc) Zwischenergebnis	101
c) Argumente für eine analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf die GbR	102
aa) Gesetzeslücke	102
(1) Rechtsprechung ARGE weißes Ross – Anerkennung der „Teilrechtsfähigkeit“	102
(2) Generalklausel des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB als Argument für Analogie	103
bb) Planwidrigkeit	103
(1) Rückschlüsse aus der Gesetzesbegründung zum Mietrechtsreformgesetz	103

(2) Rückschlüsse aus dem Verfahren zum Mietrechtsänderungsgesetz	104
cc) Vergleichbare Interessenlage	104
dd) Ausschluss der analogen Anwendung bei der Publikums-GbR	105
4. Zusammenfassung	106
III. Würdigung	107
1. Abkehr vom Zufallsargument	107
2. Planwidrige Regelungslücke	108
a) Eingriff in Art. 14 GG durch Analogie	109
b) Voraussetzungen für analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht gegeben	110
c) Methodik	111
d) In Bezug auf den vorliegenden Fall	112
aa) Fehlen einer Regelungslücke	112
bb) Würdigung der Umstände des Einzelfalls kein Argument für Analogie	113
(1) Verweis auf Diakonie-Urteil	113
(2) Urteil v. 29.3.2017 zur Mischnutzung als berechtigtes Interesse i. S. d. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	114
(3) Stellungnahme	115
(4) Zwischenergebnis	117
(5) Bedeutung der „Würdigung der Umstände des Einzelfalles“	118
e) Zwischenergebnis	119
3. Verweise auf ARGE-Entscheidung (Anerkennung Rechtsfähigkeit) und vergleichbare Interessenlage mit der Bruchteils- oder Erbengemeinschaft	121
4. Vergleich von GbR mit Bruchteils bzw. Erbengemeinschaft	124
a) Änderung der dogmatischen Grundlagen in Bezug auf Eigenbedarf der GbR-Gesellschafter infolge der Anerkennung der Rechtsfähigkeit	125
b) Vermieterstellung der Gesellschafter	126
c) Verweis auf undurchsichtige Strukturen auch bei Bruchteils- und Erbengemeinschaften	127
d) Ausschluss der analogen Anwendung auf die Publikums-GbR	129
IV. Ergebnis	131

D.	Eigenbedarf der Personenhandelsgesellschaften	133
I.	Fallbeispiel zur oHG	133
1.	Sachverhalt	133
2.	Beurteilung durch das entscheidende Gericht	134
II.	Fallbeispiel zur KG	134
1.	Sachverhalt	134
2.	Lösung der Rechtsprechung	135
a)	Keine Gleichbehandlung mit der GbR	135
b)	Kein Betriebsbedarf	136
III.	Kritik der Literatur	136
IV.	Korrektur im jüngsten GbR-Urteil aus 2017	137
V.	Kritik	138
VI.	Ergebnis	141
E.	Lösungsansätze der Literatur	141
I.	Persönliche Beziehung der Gesellschafter zur Gesellschaft	142
II.	Überschaubarkeit des Gesellschafterbestandes und Auftreten unter eigenem Namen	143
III.	Gleichbehandlung mit juristischer Person: Betriebsbedarf i. S. d. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	144
1.	Vorzüge	145
2.	Kritik	146
F.	Eigener Lösungsvorschlag – § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	148
I.	Hinter dem Regelbeispiel des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB stehende Wertungen	149
1.	Notwendigkeit der Berücksichtigung der Wertungen des Regelbeispiels im Rahmen der Generalklausel	149
2.	Wertungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	149
II.	Übertragung auf die Generalklausel	151
1.	Maßgeblichkeit des Gesellschaftszwecks	151
2.	Maßgeblichkeit der Mitgliederstruktur	153
a)	Entgegenstehen des gesellschaftsrechtlichen Trennungsprinzips	154
aa)	Grundlagen des gesellschaftsrechtlichen Trennungsprinzips	154
bb)	Durchbrechung des Trennungsprinzips nach der Normanwendungs- bzw. Normzwecklehre	156
cc)	Durchbrechung des Trennungsprinzips nach den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen	157

dd) Zwischenergebnis	158
b) Maßstab zur Bestimmung eines relevanten Mitgliederinteresses	159
c) Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Mitglieds der juristischen Person	159
d) Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Angehörigen eines Mitglieds der juristischen Person	162
3. Angaben hierzu in der Kündigungserklärung	162
III. Überprüfung der Kriterien anhand typischer Verbands- strukturen	163
1. Stiftungen	163
2. Familien-Gesellschaften	164
a) Familien-GbR	164
b) Familien-Gesellschaften in der Rechtsform einer Handelsgesellschaft (oHG, KG)	165
3. Grundstückserwerbs-Gesellschaften	166
4. Publikums-Gesellschaft	168
5. GmbH am Beispiel der Susi-P-GmbH	169
IV. Würdigung der vorgeschlagenen Lösung	170
 § 5 Zusammenfassung und Ergebnisse	 173
Literaturverzeichnis	177
Sachregister	189