

BGH (VIII. Zivilsenat) v. 21.01.2026 - VIII ZR 247/24, BeckRS 2026, 569

Kündigungssperrfrist bei Veräußerung an Familien-GbR

07.08.2026

Leitsatz

1. 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. (Rn. 27 – 52)
2. 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. (Rn. 36 – 37)
Redaktionelle Leitsätze:
3. Eine (Außen-) Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann sich in analoger Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen. (Rn. 16)
4. Die Wirksamkeit einer Kündigung ist den allgemeinen Grundsätzen des intertemporalen Rechts entsprechend nach dem im Zeitpunkt ihrer Erklärung geltenden Recht zu beurteilen. (Rn. 18)

Sachverhalt

Häufig überlegen Eigentümer vermieteter Immobilien, wie sie ihre Immobilienbestände innerhalb der Familie restrukturieren können. Teilweise spielen steuerliche Überlegungen eine Rolle, etwa die Nutzung von Freibeträgen. Ganz überwiegend geht es aber um die Flexibilisierung der Eigentumsverhältnisse und die Bündelung von Immobilien in einer Familien-GbR.

Der nachstehende Fall zeigt, dass eine solche scheinbar unproblematische Umstrukturierung erhebliche mietrechtliche Folgen haben kann.

Der Beklagte bewohnt seit dem Jahr 2004 eine Wohnung in einem Mehrparteienhaus in München. Im Februar 2021 erwarb G. W. das Alleineigentum an dem gesamten Hausgrundstück. Im September 2021 teilte er das Eigentum an dem Grundstück gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum auf.

Noch vor Vollziehung der Teilungserklärung gründete G. W. gemeinsam mit seiner Ehefrau und den beiden volljährigen Kindern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Der Gesellschaftszweck umfasste unter anderem die Verwaltung und Nutzung des Grundstücks. Im Gesellschaftsvertrag verpflichtete sich G. W. zur Einbringung des Grundstücks bzw. der durch die Teilung entstehenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten in die Gesellschaft.

Nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher im Februar 2022 wurde die GbR als Eigentümerin sämtlicher Einheiten eingetragen. Kurze Zeit später, im Juli 2022, kündigte die Gesellschaft das Mietverhältnis mit dem

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Beklagten ordentlich wegen Eigenbedarfs. Zur Begründung führte sie aus, dass eine Gesellschafterin, nämlich eines der Kinder des ursprünglichen Alleineigentümers, die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzen wolle.

Der Beklagte wandte hiergegen ein, dass die Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB noch nicht abgelaufen sei. Während das Amtsgericht der Räumungsklage zunächst stattgab, wies das Landgericht die Klage ab. Mit der Revision verfolgte die klagende Gesellschaft ihr Räumungsbegehren weiter.

Entscheidung

Der BGH wies die Revision der klagenden Gesellschaft zurück. Die Eigenbedarfskündigung war wegen Nichteinhaltung der Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB unwirksam.

Zunächst bestätigte der BGH, dass sich eine Außen-GbR grundsätzlich in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehöriger berufen kann. Diese Rechtsprechung hatte der Senat bereits in mehreren Entscheidungen entwickelt. Dies half der Klägerin jedoch nicht, weil sie im Zeitpunkt der Kündigungserklärung noch durch die Kündigungssperrfrist gehindert war.

Nach Auffassung des BGH lagen die Voraussetzungen des § 577a Abs. 1 BGB vor. Der vermietete Wohnraum war dem Mieter bereits überlassen worden. Danach wurde Wohnungseigentum begründet. Anschließend wurde das Wohnungseigentum durch Einbringung in die Familien-GbR veräußert. Die Einbringung des vermieteten Wohnraums in die Gesellschaft stellt nach Ansicht des BGH eine Veräußerung im Sinne des § 577a Abs. 1 BGB dar.

Der BGH begründet dies damit, dass mit dem Eigentumsübergang auf die GbR ein Rechtsnachfolger in die Vermieterposition eintritt. Dadurch wird der Kreis der potenziellen Eigenbedarfspersonen erweitert. Während zuvor nur der ursprüngliche Eigentümer Eigenbedarf geltend machen konnte, können nunmehr alle vier Gesellschafter – also auch die Ehefrau und die beiden Kinder – Eigenbedarf für sich oder ihre Angehörigen beanspruchen. Diese Erweiterung des privilegierten Personenkreises löst den Schutzzweck des § 577a BGB aus.

Unerheblich war, dass die Gesellschafter der GbR derselben Familie angehörten. Die Familienprivilegierung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB ist nach dem BGH nur auf den Sperrfristtatbestand des § 577a Abs. 1a BGB anwendbar. Sie gilt dagegen nicht für Fälle, in denen bereits Wohnungseigentum begründet und dieses anschließend veräußert wurde. Eine entsprechende Anwendung oder teleologische Reduktion des § 577a Abs. 1 BGB lehnte der BGH mangels planwidriger Regelungslücke ab.

Der BGH führte hierzu aus, dass § 577a Abs. 1a BGB gerade die sogenannten „Münchener Modelle“ erfassen sollte – also Fälle, in denen eine Personengesellschaft ein mit Mietwohnungen bebautes Grundstück erwirbt, auf die Begründung von Wohnungseigentum verzichtet und stattdessen wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter kündigt. Diese Schutzlücke sollte geschlossen werden. Dagegen sollte die bereits bestehende Regelung des § 577a Abs. 1 BGB für die Umwandlung in Wohnungseigentum nicht geändert werden.

Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Auslegung verwarf der BGH. Sowohl Art. 14 Abs. 1 GG als auch Art. 3 Abs. 1 GG seien nicht verletzt. Der Gesetzgeber habe die Interessen von Mietern und Vermietern verfassungsgemäß abgewogen.

Die Kündigung konnte daher nicht auf Eigenbedarf gestützt werden, solange die Kündigungssperrfrist noch lief. Die Räumungsklage blieb ohne Erfolg.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist für die Gestaltungspraxis bei Immobilienübertragungen innerhalb der Familie von erheblicher praktischer Bedeutung. Sie zeigt, dass die Einbringung vermieteten Wohnraums in eine Familien-GbR mietrechtlich nicht neutral ist. Auch wenn die Gesellschaft ausschließlich aus nahen Familienangehörigen besteht, kann die Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB eingreifen.

Reihenfolge der Vorgänge ist entscheidend

Entscheidend ist die rechtliche Reihenfolge der Vorgänge. Wird eine dem Mieter bereits überlassene Wohnung zunächst in Wohnungseigentum umgewandelt und anschließend auf eine GbR übertragen, liegt nach Auffassung des BGH eine Veräußerung im Sinne des § 577a Abs. 1 BGB vor. Die spätere Eigenbedarfskündigung ist dann erst nach Ablauf der Sperrfrist möglich.

Dies gilt selbst dann, wenn die Übertragung auf die Familien-GbR unentgeltlich erfolgt oder wenn alle Gesellschafter derselben Familie angehören. Der BGH stellt ausdrücklich klar, dass die Familienzugehörigkeit für die Anwendung der Sperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB ohne Bedeutung ist.

Abgrenzung zwischen § 577a Abs. 1 und Abs. 1a BGB

Besonders wichtig ist die Abgrenzung zwischen § 577a Abs. 1 BGB und § 577a Abs. 1a BGB. Die Familienprivilegierung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB gilt nicht allgemein für jede Familien-GbR. Sie greift nur im Anwendungsbereich des § 577a Abs. 1a BGB, also insbesondere bei der Veräußerung noch nicht in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnraums an eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit.

Wurde dagegen bereits Wohnungseigentum begründet und anschließend veräußert, bleibt § 577a Abs. 1 BGB maßgeblich. In diesem Fall gibt es keine Ausnahme für Familien-GbR. Eine analoge Anwendung oder teleologische Reduktion des § 577a Abs. 1 BGB kommt nach der Entscheidung des BGH nicht in Betracht.

Konsequenzen für die notarielle und anwaltliche Beratung

Für die notarielle und anwaltliche Beratung folgt daraus, dass bei Übertragungen von vermietetem Wohnraum auf Familiengesellschaften stets die mietrechtlichen Folgen mitgeprüft werden müssen. Die gesellschaftsrechtlich oder steuerlich sinnvolle Einbringung in eine Familien-GbR kann dazu führen, dass eine beabsichtigte Eigenbedarfskündigung zeitlich gesperrt ist.

In der Praxis sollte deshalb vor einer Übertragung auf eine Familien-GbR genau geprüft werden:

- Ob und wann Wohnungseigentum begründet wurde
- Wann der Eigentumsübergang auf die GbR erfolgt ist
- Ob eine Kündigungssperrfrist läuft und wann sie endet
- Ob eine Eigenbedarfskündigung beabsichtigt ist und wann sie zulässig wäre.

Eine Eigenbedarfskündigung sollte erst ausgesprochen werden, wenn sicher feststeht, dass die einschlägige Sperrfrist abgelaufen ist. Andernfalls besteht das Risiko, dass die Kündigung unwirksam ist und die Räumungsklage abgewiesen wird.

Gestaltungsalternativen

Soll eine Eigenbedarfskündigung kurzfristig möglich sein, kommen alternativ folgende Gestaltungen in Betracht:

- Abwarten des Ablaufs der Kündigungssperrfrist vor Ausspruch der Eigenbedarfskündigung
- Vereinbarung eines Aufhebungsvertrags mit dem Mieter statt Kündigung

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Hinweis: Bei geplanten Familiengestaltungen sollte die zeitliche Reihenfolge von Überlassung, etwaiger WEG-Aufteilung und Eigentumsübertragung frühzeitig mietrechtlich geprüft werden. Je nach Ablauf der Gestaltung kann entweder § 577a Abs. 1 BGB oder § 577a Abs. 1a BGB einschlägig sein.

Fazit

Die Entscheidung verdeutlicht, dass bei der Übertragung vermieteter Immobilien auf Familiengesellschaften nicht nur gesellschafts- und steuerrechtliche Fragen, sondern auch mietrechtliche Sperrfristen sorgfältig geprüft werden müssen. Die Familienprivilegierung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB greift nicht im Rahmen des § 577a Abs. 1 BGB bei vorheriger Umwandlung in Wohnungseigentum. Eine Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Gesellschafters ist daher erst nach Ablauf der einschlägigen Kündigungssperrfrist möglich.

Entscheidend ist daher eine sorgfältige Prüfung der mietrechtlichen Folgen bereits im Vorfeld der Gestaltung.