

Stellvertretung, eingeschränkte Vernehmungstheorie und Eigenbedarfskündigung der GbR

BGB AT

Mietrecht

Hinweis: Unsere Übungsklausuren sind realitätsnahe Simulationen, inspiriert von echten Examensklausuren. Sie sind keine wortgetreuen Kopien der Originale, geben aber ein verlässliches Bild davon, was im Examen abgefragt wird und welcher Lösungsstil als gut bewertet wird.

Sachverhalt

Beteiligte

- A: Miteigentümerin und Bewohnerin der einen Hauswohnung
- B: Miteigentümer, lebt in einer anderen Stadt; überträgt am 20.7.2021 seinen Anteil an A
- D: telefonisch durch A beauftragte Maklerin
- E: Mietinteressent, schließt am 19.1.2021 mit D einen Mietvertrag über die zweite Wohnung
- F-GbR: Erwerberin des gesamten Hausgrundstücks am 16.12.2021; fünf Gesellschafter ohne Nähebeziehung, kein Wohnungseigentum begründet
- G: Gesellschafterin der F-GbR
- H: Tochter der G
- J: Rechtsanwältin des E

Geschehen

Ausgangssachverhalt

A und B sind Miteigentümer eines Grundstücks mit zwei Wohnungen. A bewohnt eine; die andere steht leer. Ende 2020 vereinbaren A und B, einen Mieter zu suchen. B erteilt A

telefonisch die Vollmacht, die Mietersuche und den Vertragsschluss vollumfänglich zu übernehmen, wobei sie nach freier Wahl auch einen Dritten einschalten darf; an allen weiteren, dem Mietvertragsschluss nachgelagerten Entscheidungen will B beteiligt werden.

A wendet sich am 7.1.2021 telefonisch an D. Sie erklärt: „Suchen Sie bitte für B und mich nach einem Mieter und schließen Sie mit ihm in unserem Namen einen Mietvertrag, wobei die Miete mindestens 1.200 EUR betragen soll.“ Aufgrund einer technischen Störung versteht D, die Miete solle mindestens 1.100 EUR betragen. A bemerkt die Störung und befürchtet, dass D sie nicht richtig verstanden hat; aus Zeitdruck fragt sie aber nicht nach. D bemerkt das Missverständnis nicht.

Am 19.1.2021 schließt D im Namen von A und B mit E einen Mietvertrag, beginnend am 1.2.2021, mit einer Miete von 1.225 EUR.

Am 22.1.2021 berichtet D gemeinsam mit E der A vom Erfolg. A reagiert schockiert und erklärt gegenüber D und E sofort: „Während des Telefonats habe ich mich versprochen. Ich wollte nicht 1.200 EUR sagen, sondern 1.300 EUR. Außerdem hat mich D nicht richtig verstanden. Ein Mietvertrag mit 1.225 EUR ist daher zwischen E sowie B und mir nicht zustande gekommen.“ E bietet sofort an, die Wohnung auch zu 1.300 EUR zu mieten. A, die nun einen höheren Wert vermutet, lehnt ab. E entgegnet, mit dem Versprecher der A habe er nichts zu tun und sei jedenfalls nun bereit, die ursprünglich gewollte Miete zu zahlen.

Fortsetzung

Im Juni 2021 lebt E seit dem 1.2.2021 in der Wohnung. B überträgt am 20.7.2021 seinen Miteigentumsanteil wirksam an A. Mit von ihr unterzeichnetem Schreiben vom 3.8.2021 kündigt A im eigenen Namen das Mietverhältnis ordentlich und fristgerecht und verlangt Räumung und Herausgabe; sie verweist auf § 573a I 1 BGB. E hält ihr entgegen, ohne B sei eine Kündigung nicht möglich, und nur A — nicht B — wohne im Haus.

Fortsetzung

Im November 2021 lebt E weiterhin dort. A zieht aus, vermietet ihre Wohnung neu und überträgt am 16.12.2021 das Eigentum am Hausgrundstück wirksam an die F-GbR. F hat seit der Gründung vor 14 Jahren dieselben fünf Gesellschafter; familiäre oder ähnliche Nähebeziehungen bestehen nicht. Wohnungseigentum hat F nicht begründet und plant es auch nicht. Mit Schreiben vom 23.2.2022 kündigt F ordentlich zum 31.5.2022 und verlangt Räumung sowie Herausgabe; sie begründet die Kündigung damit, dass ihre Gesellschafterin G die Wohnung für ihre Tochter H benötige.

E wendet sich an Rechtsanwältin J. J ist unsicher, wer Vermieter sei, hält die Begründung mit dem Bedarf der H für merkwürdig und erinnert sich an eine dreijährige Sperrfrist nach Erwerb von vermietetem Wohnraum, weiß aber nicht, ob diese nur bei Begründung von Wohnungseigentum gilt.

Aufgabe

Aufgabe 1 (Bearbeitungszeitpunkt 22.1.2021): Hat E gegen A und B einen Anspruch auf Überlassung der Wohnung zum 1.2.2021?

Aufgabe 2 (Bearbeitungszeitpunkt 3.8.2021): Hat A gegen E einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung? Im Juni 2021 ist von einem wirksamen Mietverhältnis zwischen E sowie A und B auszugehen.

Aufgabe 3 (Bearbeitungszeitpunkt 23.2.2022): Wie wird J die Frage des E beantworten, ob er zum 31.5.2022 ausziehen muss? Im November 2021 ist von einem wirksamen Mietverhältnis zwischen E sowie A und B auszugehen.

Legen Sie den aktuellen Stand der Normen zugrunde und unterstellen Sie deren Verfassungsmäßigkeit.

Lösung (Gutachten)

Aufgabe 1

A. Anspruch des E gegen A und B auf Überlassung der Wohnung aus § 535 I 1 BGB

Obersatz

E könnte gegen A und B aus § 535 I 1 BGB einen Anspruch auf Überlassung der Wohnung zum 1.2.2021 haben.

Voraussetzungen

- Wirksamer Mietvertrag zwischen E und A/B

Subsumtion

I. Mietvertrag

E und A/B haben selbst keine Willenserklärungen ausgetauscht; ein Vertragsschluss kommt nur über das Handeln der D in Betracht. Maßgeblich sind §§ 145 ff. BGB.

1. Wirkung des Handelns der D

Die Erklärung der D gegenüber E könnte gem. § 164 I 1, III BGB für und gegen A und B gewirkt haben.

Voraussetzungen

- Eigene Willenserklärung der D
- Handeln in fremdem Namen (Offenkundigkeit, § 164 I, III BGB)
- Vertretungsmacht

Subsumtion

a) Bevollmächtigung der D

B hat A im Wege einer Innenvollmacht (§ 167 I Var. 1 BGB) bevollmächtigt; A wollte D durch Telefonat vom 7.1.2021 wirksam unterbevollmächtigen, was angesichts der Erlaubnis des B, einen Dritten einzuschalten, zulässig war (MüKoBGB/Schubert, Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2021, § 167 Rn. 82).

Definition

Fraglich ist, ob die telefonische Bevollmächtigung trotz des Missverständnisses wirksam wurde. Die Bevollmächtigung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung; § 130 I 1 BGB erfasst nur Erklärungen unter Abwesenden, telefonische Erklärungen werden hingegen nach § 147 I 2 Var. 1 BGB unter Anwesenden abgegeben (MüKoBGB/Einsele, 9. Aufl. 2021, § 130 Rn. 28). Die Wertung des § 130 I 1 BGB ist gleichwohl heranzuziehen (HKK-BGB/Oestmann, Historisch-kritischer Kommentar zum BGB, 2003, §§ 130-132 Rn. 31).

Streitstand

- Eingeschränkte Vernehmungstheorie: Hatte der Erklärende keinen Anhaltspunkt, dass der Empfänger ihn nicht versteht, wird die Erklärung mit dem vom Erklärenden Gesagten wirksam. Hatte er solche Anhaltspunkte und vergewisserte sich nicht, wird die Erklärung bei einem Empfangsmissverständnis nicht wirksam (BeckOGK/Gomille, beck-online Großkommentar, 1.9.2022, BGB § 130 Rn. 100 f.; Greiner/Kalle JZ 2018, 535 [537]).

- Klassische Vernehmungstheorie (a.A.): abweichende Maßstäbe (Jauernig/Mansel, BGB, 19. Aufl. 2023, BGB § 130 Rn. 12).

Streitentscheid

Für den vorliegenden Sachverhalt führen beide Theorien zum gleichen Ergebnis (Wertenbruch JuS 2020, 481 [487]). Eine vertiefte Gegenüberstellung erübrigt sich.

A hatte Anhaltspunkte für ein Missverständnis und versicherte sich nicht; nach der pauschalen Anwendung der Theorie wäre die Bevollmächtigung unwirksam.

Dieses pauschale Ergebnis ist allerdings einzelfallspezifisch zu modifizieren: Wäre die Bevollmächtigung tatsächlich unwirksam, haftete D dem E aus § 179 II BGB. Das pauschale Empfängerinteresse — Unwirksamkeit — verkehrt sich bei Bevollmächtigungen ins Gegenteil; D hat ein Interesse an Wirksamkeit, um der Haftung als falsus procurator zu entgehen. Das einzelfallspezifische Empfängerinteresse fordert daher, die Bevollmächtigung mit dem Inhalt „mindestens 1.200 EUR" für wirksam zu halten.

Streitstand

- a.A.: Der hier vorgeschlagene Ausgleich löst die Problematik nicht vollständig — bei einer von D vereinbarten Miete von etwa 1.150 EUR haftete D weiterhin aus § 179 II BGB. Die hier vertretene Lösung trägt jedoch das Insolvenzrisiko der A in der kleinstmöglichen Zahl der Fälle: Für Verträge ab 1.200 EUR handelte D mit Vertretungsmacht, für Verträge zwischen 1.100 EUR und 1.199 EUR kann D bei A über §§ 280 I 1, 241 II BGB Regress nehmen.

Streitentscheid

Der hier vertretenen Auffassung ist zu folgen. D handelte mit der erforderlichen Vertretungsmacht, als sie den Mietvertrag zu 1.225 EUR abschloss.

b) Anfechtung der Bevollmächtigung

Obersatz

Die Bevollmächtigung könnte aufgrund der Äußerung der A vom 22.1.2021 nach § 142 I BGB ex tunc nichtig sein.

Voraussetzungen

- Anfechtbarkeit einer betätigten Innenvollmacht
- Anfechtungsgrund (§ 119 BGB)
- Anfechtungserklärung gegenüber dem Anfechtungsgegner (§ 143 I, III BGB)
- Anfechtungsfrist (§ 121 I BGB)
- Kein Reurechtsausschluss

Subsumtion

aa) Anfechtbarkeit der betätigten Innenvollmacht

Streitstand

- Erste Sicht: Anfechtbarkeit ausgeschlossen — der Vertragspartner trüge bei Anfechtung das Insolvenzrisiko des Vertreters statt des Vertretenen, da die Vollmacht ex tunc nichtig ist und der Vertreter als falsus procurator gem. § 177 I BGB handelt; Ansprüche bestünden nur aus § 179 I, II BGB gegen den Vertreter (Faust, BGB Allgemeiner Teil, 8. Aufl. 2023, § 26 Rn. 9; MüKoBGB/Schubert, 9. Aufl. 2021, § 167 Rn. 48; Stadler, Allgemeiner Teil des BGB, 21. Aufl. 2022, § 30 Rn. 31). Zudem hätte der Vertretene mit der Anfechtung der Bevollmächtigung und der Anfechtung des Vertretergeschäftes (§ 166 I Var. 1 BGB) eine doppelte Möglichkeit, den Vertrag zu Fall zu bringen (Becker/Schäfer JA 2006, 597 [599 f.]; Eujen/Frank JZ 1973, 232 [235]).
- H.M.: Der Vertragspartner schließt im Wissen um den Vertreterstatus und muss mit dem Risiko ohnehin rechnen (BeckOGK/Huber, 1.2.2022, BGB § 167 Rn. 63; Stadler BGB AT, 21. Aufl. 2022, § 30 Rn. 31 Fn. 44). Eine doppelte Anfechtungsmöglichkeit korreliert mit einem doppelten Irrtumsrisiko und ist gerade aus Billigkeitsgründen geboten (Faust BGB AT, 8. Aufl. 2023, § 26 Rn. 9). Anfechtbarkeit ist daher zu bejahen (NK-BGB/Ackermann, Nomos Kommentar zum BGB, 4. Aufl. 2021, § 167 Rn. 24; Staudinger/Schilken, BGB, 2019, BGB § 167 Rn. 78; aA Prölss JuS 1985, 577 [582 f.]).

Streitentscheid

Der h.M. ist zu folgen; betätigte Innenvollmachten sind grundsätzlich anfechtbar.

bb) Anfechtungsgrund

A wollte „1.300 EUR“ sagen, sagte fälschlich „1.200 EUR“; ein Erklärungsirrtum nach § 119 I Var. 2 BGB liegt vor.

cc) Anfechtungserklärung

Nach § 143 III 1 BGB ist bei einseitigen Rechtsgeschäften, die einem anderen gegenüber vorzunehmen sind — wie Bevollmächtigungen —, der andere der Anfechtungsgegner. D als Bevollmächtigte ist also passivlegitimiert. Ob bei betätigten Innenvollmachten die Anfechtung zusätzlich gegenüber dem Vertragspartner zu erklären ist (HKK-BGB/Schermaier, 2003, §§ 142–144 Rn. 17; MüKoBGB/Schubert, 9. Aufl. 2021, § 167 Rn. 50), kann dahinstehen, da A ihre Erklärung gegenüber D und E abgab. Eine ausdrückliche Verwendung des Wortes „Anfechtung“ ist nicht erforderlich (BGH BeckRS 2017, 103035 Rn. 29); aus den Umständen ergibt sich der Anfechtungswille, weil A erklärte, ein Mietvertrag sei nicht zustande gekommen.

dd) Anfechtungsfrist

A erklärte die Anfechtung sofort nach Kenntniserlangung; § 121 I 1 BGB ist eingehalten.

ee) Reurechtsausschluss

Definition

Die Anfechtung soll dem Anfechtenden ermöglichen, nicht schlechter zu stehen als ohne Irrtum; sie erlaubt jedoch keine Durchsetzung nachträglicher Willensänderungen. Der sog. Reurechtsausschluss ist über das Verbot des *venire contra factum proprium* (§ 242 BGB) verankert (Lobinger AcP 195 [1995], 274 [275]; NK-BGB/Feuerborn, 4. Aufl. 2021, § 142 Rn. 11; Jauernig/Mansel, 19. Aufl. 2023, BGB § 242 Rn. 48; MüKoBGB/Busche, 9. Aufl. 2021, § 142 Rn. 16; aA Spieß JZ 1985, 593 [598]).

Subsumtion

E bot der A genau die ursprünglich gewollte Mindestmiete von 1.300 EUR an, also exakt das, was A vor ihrem Versprecher gewollt hatte; eine Mindestmiete von 1.300 EUR wurde damit erreicht. A kann sich nach § 242 BGB nicht auf die Ex-tunc-Nichtigkeit der Bevollmächtigung berufen; sie muss sich am ursprünglich Gewollten — der Miete von 1.300 EUR — festhalten lassen.

2. Zwischenergebnis

Das Handeln der D wirkte gem. § 164 I 1, III BGB für und gegen A und B; ein Mietvertrag zu einer Miete von 1.300 EUR ist zustande gekommen.

Ergebnis

E hat aus § 535 I 1 BGB einen Anspruch gegen A und B auf Überlassung der Wohnung zum 1.2.2021.

Aufgabe 2

A. Anspruch der A gegen E auf Räumung und Herausgabe aus § 546 I BGB

Obersatz

A könnte gegen E aus § 546 I BGB einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe haben. Voraussetzung ist eine wirksame Kündigung des Mietverhältnisses durch das Schreiben vom 3.8.2021.

Voraussetzungen

- Kündigungsgrund
- Wirksame Kündigungserklärung (Form, Mitwirkung aller Vermieter)

Subsumtion

I. Kündigungsgrund nach § 573a I 1 BGB

Das Gebäude hat nicht mehr als zwei Wohnungen; entscheidend ist, ob es vom Vermieter bewohnt wird. A bewohnt das Haus, B nicht.

Definition

§ 573a I 1 BGB schützt den Lebensmittelpunkt des Vermieters vor Disharmonie mit dem Mieter, die nicht unter § 573 I, II BGB fällt (BeckOGK/Geib/D'Ugo, 1.7.2023, BGB § 573a Rn. 2; Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 82. Aufl. 2023, BGB § 573a Rn. 1).

Subsumtion

Dieses Telos ist bereits einschlägig, wenn nur einer von mehreren Vermietern im Gebäude wohnt (BeckOK BGB/Hannappel, Beck'scher Online-Kommentar BGB, 67. Ed. 1.8.2023, § 573a Rn. 18; Staudinger/Rolfs, 2021, BGB § 573a Rn. 9). Unabhängig davon, ob A allein oder A und B Vermieter waren, war der Kündigungsgrund einschlägig.

II. Kündigungserklärung

1. Schriftform und Begründung

Das Schreiben ist von A unterzeichnet und damit nach §§ 568 I, 126 I Var. 1 BGB formgerecht; § 573a I 1 BGB ist als Kündigungsgrund explizit genannt (§ 573a III BGB).

2. Mitwirkung des B

A handelte im eigenen Namen. War B noch Mit-Vermieter, hätte er nach § 351 S. 1 BGB mitwirken müssen (BGH BeckRS 2019, 793 Rn. 9; BeckOGK/Geib, 1.7.2023, BGB § 568 Rn. 21; aA BeckOGK/Kreße, 1.9.2023, BGB § 425 Rn. 9 ff.). Maßgeblich ist daher, wer im Kündigungszeitpunkt Vermieter war.

A könnte mit Erwerb des Miteigentumsanteils des B am 20.7.2021 nach § 566 I BGB in dessen Stellung eingetreten sein.

Streitstand

- e.A.: Aus der Gegenüberstellung der Begriffe „Vermieter“ und „Dritter“/„Erwerber“ in § 566 I BGB folgt, dass der erwerbende Dritte nicht bereits Vermieter sein darf (BGH BeckRS 2019, 793 Rn. 10; MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 566 Rn. 29).
- a.A.: § 566 I BGB ist auch im Erwerb eines Miteigentumsanteils durch einen Mitvermieter anwendbar (BayObLGZ 1981, 343 [345 f.]).

Streitentscheid

Der e.A. ist zu folgen. A war nicht Dritte iSv § 566 I BGB; eine direkte Anwendung scheidet aus.

Definition

Für eine analoge Anwendung des § 566 I BGB sind eine planwidrige Regelungslücke und eine vergleichbare Interessenlage erforderlich (Kuhn JuS 2016, 104 [104 f.]).

Subsumtion

Die Konstellation ist nicht explizit geregelt; Regelungslücke besteht. Das Telos des § 566 I BGB schützt den Mieter vor dem Auseinanderfallen von Vermieter- und Eigentümerstellung und vor dem damit drohenden Besitzverlust (BGH BeckRS 2019, 793 Rn. 12; Grüneberg/Weidenkaff, 82. Aufl. 2023, BGB § 566 Rn. 1; HK-BGB/Scheuch, BGB, 11. Aufl. 2021, § 566 Rn. 1; NK-BGB/Riecke, 4. Aufl. 2021, § 566 Rn. 3). Bei nicht-analoger Anwendung bliebe A ursprüngliche Vermieterin und an den Vertrag gebunden; § 275 I BGB stünde dem

Anspruch des E aus § 535 I 1 BGB nicht entgegen, ein Herausgabeanspruch aus § 985 BGB bestünde nicht. E droht kein Besitzverlust; eine vergleichbare Interessenlage besteht nicht (BGH BeckRS 2019, 793 Rn. 12; BeckOGK/Harke, 1.7.2023, BGB § 566 Rn. 37; aA Herrler MittBayNot 2019, 323 [326 f.]).

A und B blieben Vermieter; die Kündigung der A allein ist mangels Mitwirkung des B unwirksam.

Ergebnis

Mangels wirksamer Kündigung hat A keinen Anspruch aus § 546 I BGB. Auch § 985 BGB scheidet aus, da er nur Herausgabe, nicht aber Räumung umfasst (BeckOGK/Zehlein, 1.7.2023, BGB § 546 Rn. 9), und das Mietverhältnis ein Recht zum Besitz iSd § 986 I 1 Var. 1 BGB darstellt.

Aufgabe 3

A. Räumungs- und Herausgabeanspruch der F gegen E aus § 546 I BGB

Obersatz

F — als Außen-GbR rechtsfähig (BGH BeckRS 2001, 30158147; ab 1.1.2024 explizit § 705 II Var. 1 BGB n.F.; Hermanns DNotZ 2022, 3 [4 f.]) — könnte gegen E aus § 546 I BGB einen Räumungs- und Herausgabeanspruch haben. Voraussetzung ist die wirksame Kündigung durch das Schreiben vom 23.2.2022 zum 31.5.2022.

Voraussetzungen

- Vermieterstellung der F
- Kündigungsgrund (§ 573 II Nr. 2 Var. 2 BGB analog)
- Kein Ausschluss durch § 577a Ia 1, I BGB

Subsumtion

I. Vermieterstellung der F

Ursprünglich Vermieter: A und B. Mit Übertragung des Eigentums am 16.12.2021 könnte F nach § 566 I BGB eingetreten sein.

Definition

Nach dem Wortlaut des § 566 I BGB („von dem Vermieter ... veräußert“) müssen Veräußerer und Vermieter vollumfänglich personenidentisch sein (BGH BeckRS 2017, 121752 Rn. 14 f.; Grüneberg/Weidenkaff, 82. Aufl. 2023, BGB § 566 Rn. 7; aA Mach RNotZ 2017, 621 [627]).

Subsumtion

A war zwar Veräußerin, jedoch nicht alleinige Vermieterin; eine direkte Anwendung scheidet aus.

Für eine analoge Anwendung besteht eine planwidrige Regelungslücke (BeckOK MietR/Lehr/Schultheiß, Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht, 33. Ed. 1.5.2023, BGB § 566 Rn. 36). Die Interessenlage ist vergleichbar: Bei nicht-analoger Anwendung wäre F Alleineigentümerin, A und B blieben aber Vermieter. § 275 I BGB stünde dem Anspruch des E aus § 535 I 1 BGB entgegen, F hätte einen Anspruch aus § 985 BGB; E drohte Besitzverlust. § 566 I BGB ist analog anwendbar (MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 566 Rn. 21; Streyll WuM 2008, 579; aA LG Berlin BeckRS 1998, 3062). F trat am 16.12.2021 in den Mietvertrag ein und war im Kündigungszeitpunkt Vermieterin.

II. Kündigungsgrund

1. Eigenbedarf nach § 573 II Nr. 2 Var. 2 BGB direkt

Definition

§ 573 II Nr. 2 Var. 2 BGB setzt Eigenbedarf für Familienangehörige des Vermieters voraus.

Streitstand

- h.M.: F als juristische Person hat keine Familienangehörigen; eine direkte Anwendung scheidet aus (BGH BeckRS 2016, 110974 Rn. 15; BeckOGK/Geib, 1.7.2023, BGB § 573 Rn. 57).
- a.A.: Direkte Anwendbarkeit (BGH BeckRS 2007, 13350 Rn. 10).

Streitentscheid

Der h.M. ist zu folgen.

2. Eigenbedarf nach § 573 II Nr. 2 Var. 2 BGB analog

Definition

Für eine analoge Anwendung sind eine planwidrige Regelungslücke und vergleichbare Interessenlage erforderlich.

Subsumtion

Vor der BGH-Rechtsprechung zur Rechtsfähigkeit der Außen-GbR (BGH BeckRS 2001, 30158147) konnten sich GbR-Gesellschafter unzweifelhaft auf den Eigenbedarf eines Gesellschafters berufen (BGH BeckRS 2016, 110974 Rn. 22). Eine planwidrige Regelungslücke ist seither anerkannt (BGH BeckRS 2016, 110974 Rn. 35; BeckOK MietR/Siegmund, 33. Ed. 1.8.2023, BGB § 573 Rn. 52).

Die Interessenlage einer GbR mit überschaubarer Gesellschafterzahl unterscheidet sich nicht wesentlich von einer Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft, deren Mitglieder sich auf den Eigenbedarf eines ihrer Mitglieder berufen können (BGH BeckRS 2016, 110974 Rn. 42 ff.; MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 573 Rn. 91). § 577a Ia 1 Nr. 1 BGB belegt zudem die gesetzgeberische Wesensgleichheit (BGH BeckRS 2016, 110974 Rn. 40 f.). Die analoge Anwendung ist daher zu bejahen (BGH BeckRS 2017, 106004 Rn. 13 f.; Grüneberg/Weidenkaff, 82. Aufl. 2023, BGB § 573 Rn. 26; aA MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 573 Rn. 94).

Das Wort „Vermieter“ in § 573 II Nr. 2 Var. 2 BGB ist analog durch „Gesellschafter“ zu ersetzen. H ist Familienangehörige der Gesellschafterin G; F kann sich daher analog § 573 II Nr. 2 Var. 2 BGB auf den Eigenbedarf in der Person der H berufen.

III. Ausschluss durch § 577a Ia 1 Nr. 1 Var. 1, I BGB

Die Wohnung wurde nach Überlassung an E erst gut zwei Monate vor der Kündigung an F veräußert; die Sperrfrist nach § 577a I BGB ist nicht abgelaufen. Mangels Nähebeziehung der Gesellschafter greift die Ausnahme des § 577a Ia 2 BGB nicht. F hat jedoch kein Wohnungseigentum begründet — der Tatbestand des § 577a I BGB ist also nicht erfüllt.

Definition

Fraglich ist, ob § 577a Ia 1 BGB eine Rechtsgrund- oder Rechtsfolgenverweisung auf § 577a I BGB darstellt. Bei einer Rechtsgrundverweisung wäre die Sperrfrist mangels Begründung von Wohnungseigentum nicht einschlägig; bei einer Rechtsfolgenverweisung griffe sie unmittelbar.

Streitstand

- Rechtsgrundverweisung: Die Überschriften des § 577a BGB („Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung“) und des Kapitels verknüpfen die Beschränkung mit der Begründung von Wohnungseigentum (Staudinger/Rolfs, 2021, BGB § 577a Rn. 23).
- Rechtsfolgenverweisung: Der Wortlaut des § 577a Ia 1 BGB („entsprechend“) bezieht sich unmittelbar auf die Rechtsfolge — die Sperrfrist (BGH BeckRS 2018, 4997 Rn. 36; Schmidt-Futterer/Blank/Fervers, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, BGB § 577a Rn. 18b). § 577a IIa Var. 1 BGB lässt die Sperrfrist bereits mit der Veräußerung beginnen, wenn die Begründung von Wohnungseigentum erst später erfolgt — was eine Rechtsfolgenverweisung systematisch belegt (BGH BeckRS 2018, 4997 Rn. 44; jurisPK-BGB/Tiedemann, juris Praxis-Kommentar BGB, 10. Aufl. 2023, § 577a Rn. 74). Telos: Vermeidung der Umgehung des § 577a I BGB durch das sog. Münchener Modell (Veräußerung an eine GbR, Eigenbedarfskündigung, anschließend Begründung von Wohnungseigentum; MAH MietR/Hannemann, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 33 Rn. 66; BGH BeckRS 2018, 4997 Rn. 27; BeckOK BGB/Hannappel, 67. Ed. 1.8.2023, § 577a Rn. 12). Zudem schützt die Sperrfrist den Mieter vor dem erhöhten Eigenbedarfsrisiko nach Veräußerung an eine GbR mit zahlreichen Gesellschaftern (BGH BeckRS 2018, 4997 Rn. 41 f.; Hinz NZM 2012, 777 [789]).

Streitentscheid

Die Rechtsfolgenverweisung überzeugt; die Überschrift einer Norm tritt bei Widerspruch zu Wortlaut und Systematik zurück (vgl. BFH BeckRS 1984, 22006759). Eine vertiefte Betrachtung der Erweiterung des § 577a Ia 1, I BGB auf geplante Begründungen von Wohnungseigentum (DMT NZM 2012, 75 [76]) erübrigt sich, da F dies nicht plant.

§ 577a Ia 1 BGB ist eine Rechtsfolgenverweisung (BGH BeckRS 2018, 4997 Rn. 12; Grüneberg/Weidenkaff, 82. Aufl. 2023, BGB § 577a Rn. 3a). Die Sperrfrist greift; der Kündigungsgrund des § 573 II Nr. 2 Var. 2 BGB analog ist gesperrt.

Hinweis zur Reform: Die Klausurrelevanz wird mit Inkrafttreten des MoPeG am 1.1.2024 zunehmen (Wertenbruch NJW 2023, 1393 [1397 f.]; Hinz NZM 2023, 185 [187 f.]).

Ergebnis

F hat das Mietverhältnis nicht wirksam gekündigt. Mangels Anspruchs aus § 546 I BGB kann J dem E mitteilen, dass er nicht zum 31.5.2022 ausziehen muss.

Quelle: <https://juralernen.de/klausuren/stellvertretung-ingeschraenkte-vernehmungstheorie-und-eigenbedarfskuendigung-der-gbr>

Nicht-amtliche Wiedergabe. Maßgeblich sind die jeweils einschlägigen Gesetze und die aktuelle Rechtsprechung.