

## Mieterrechte unabdingbar

Wohnprojekte (egal in welcher Rechtsform) sind wertvolle Bausteine im Immobilienmarkt. Sie liefern wertvolle Impulse für ein kreatives Miteinander und sind nicht auf spekulative Individualgewinne aus Immobiliengeschäfte ausgerichtet. Viele Wohnprojekte definieren sich als Projekt im Gemeinwohlinteresse.

Was passiert, wenn Dritte sich nicht integrieren wollen oder Gesellschafter ausscheiden und zu Dritten werden? Grundsätzlich haben Wohnprojekte keine Sonderrechte im Rechtssystem. Und das ist gut so!

Nachfolgend zwei Beispiele, die **die Möglichkeit / die Grenzen** der „Eigenbedarfskündigung“ durch eine Wohnprojektgruppe verdeutlichen:

### Beispiel 1:

Die Gruppe möchte ein Bestandsobjekt erwerben, indem noch Mieter wohnen, die aber der Gruppe nicht beitreten möchten. Die Gruppe möchte die Wohnung für ein Gruppenmitglied haben.

### Beispiel 2:

Ein Gruppenmitglied scheidet aus der Gesellschaft aus und möchte aber seine Wohnung (noch) nicht verlassen. Die Gruppe braucht für den/die Nachfolger\*in die Wohnung.

Im **Beispiel 1** gilt zunächst der allgemeine Grundsatz: „Kauf bricht nicht Miete“.

Die Gruppe kann darauf hinwirken, dass **der Verkäufer** einer Bestandsimmobilie die Situation mit dem Bestandsmieter **vor dem Verkauf** klärt. So könnte der Verkäufer dem Bestandsmieter bei der Suche nach einer neuen Wohnung behilflich sein und sich zum Beispiel an den Umzugskosten beteiligen oder eine pauschale Abfindung an den Bestandsmieter zahlen.

Kann der Verkäufer den Bestandsmieter nicht zum Auszug bewegen, dann tritt die Gruppe als Käufer in die Stellung des Vermieters ein. Eine Wohnraumkündigung ist nur unter sehr engen Bedingungen juristisch haltbar. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) setzt bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs

enge Grenzen und Fristen ([§§ 573 Abs. 2 Nr. 2](#) und [573c BGB](#)).

Ist die Gruppe eine **juristische Person**, dann ist der Mieter auf der sicheren Seite. Solche Vermieter dürfen **nicht wegen Eigenbedarfs kündigen** (BGH, Urteil vom 23. Mai 2007, Az. VIII ZR 113/06). Dies gilt auch für Wohnprojekte.

Anders ist es bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Dann sind zwar nicht die einzelnen Gesellschafter Vermieter, sondern die Gesellschaft selbst. Dennoch kann auch ein solcher Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen, weil ein Gesellschafter oder dessen Angehöriger die Wohnung benötigt. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mehrfach entschieden (zuletzt: Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. VIII ZR 232/15). Ähnliches gilt für die Personengesellschaft der GmbH & Co.KG.

Damit ist jedoch nur die erste Hürde für eine Kündigung genommen. **Der Eigenbedarf ist sehr ausführlich zu begründen.** Haben alle Gesellschafter eine eigene Wohnung und wollen „nur“ zusammenwohnen, steht eine Eigenbedarfs-kündigung auf wackligen Füßen. Die Gesellschafter haben „keine WohnungsNOT“. Das Recht des Bestandmieters an dem Verbleib in der Wohnung ist schützenswerter als das Interesse einer Wohnprojektgruppe.

Für den Mieter greift zusätzlich die **Kündigungssperrfrist** nach § 577a BGB. Wurde die Immobilie an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder an mehrere Personen verkauft, dann darf der neue Vermieter innerhalb der nächsten **drei Jahre** keinen Eigenbedarf anmelden ([§ 577a Abs. 1a BGB](#)).

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kann die Kündigungsbeschränkung sogar **zehn Jahre** lang gelten. Darüber hinaus kann jeder Mieter der Kündigung wegen **sozialer Härte** widersprechen ([§ 574 BGB](#)). In einem form-und fristgerechten Widerspruch kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist ([§ 574a BGB](#)).

**Fazit:** Der Erwerb einer Bestandsimmobilie in der noch ein Mieter wohnt, stellt ein Risiko für jede Gruppe dar, die ein Wohnprojekt plant. Der Schutz des Bestandmieters ist vorrangig.

Im **Beispiel 2** hat der **ausgeschiedene** Gesellschafter die gleichen Rechte wie jeder Mieter. Auch dieser braucht nicht Obdachlosigkeit zu fürchten. In vielen

Gesellschafterverträgen der GbR oder GmbH & Co.KG wird *lapidar* „mit Ausscheiden des Gesellschafters endet automatisch das Dauernutzungsverhältnis und die Wohnung ist unverzüglich zu räumen“. Dies wäre **nicht gerichtsfest**. Gesellschaftervertrag und gesetzliche Mieterschutzrechte widersprechen sich. Die gesetzlichen Mieterschutzrechte sind jedoch unabdingbar. Insofern ist das Mietrecht höherrangig.

Es gibt dennoch gesellschaftsrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten, die in vielen Situationen eine Interessensabwägung zwischen Gruppe und Betroffenen ermöglichen. In jedem Fall ist anzuraten, bei den ersten Anzeichen eines (kommenden) Ausscheidens eines Gesellschafters eine **gütliche Lösung im Gesamtpaket** mit Abfindungsansprüche anzustreben. Die Abfassung einer solchen Vereinbarung erfordert juristische große Sorgfalt und Fingerspitzengefühl aller Beteiligten. Als Anwaltsvergleich können die wechselseitigen Forderungen auch tituliert werden. Dies bringt Rechtssicherheit - für alle Beteiligten.

Autorin: RA Angelika Majchrzak-Rummel, Schwabach

Stand Oktober 2020

## **Kontakt**

Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1

45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon: +49(0)2324.90 22 213

E-Mail [info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)