



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 221/19

vom

30. März 2021

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 30. März 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer sowie die Richter Kosziol und Dr. Schmidt

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Klägerinnen gegen das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 10. Juli 2019 durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

- 1 Die Parteien streiten im Anschluss an eine Eigenbedarfskündigung um die Räumung und Herausgabe einer in München gelegenen 2,5-Zimmer-Wohnung, die die Beklagte seit dem Jahr 2004 aufgrund eines noch mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin zu 1 abgeschlossenen Mietvertrages bewohnt.
- 2 Die Klägerin zu 1 ist eine Aktiengesellschaft, die Klägerin zu 2 ist die Tochter eines der Vorstände und Mehrheitsgesellschafters der Klägerin zu 1. Die Anteile an der Klägerin zu 1 werden ganz überwiegend von der Familie P. gehalten, der auch die Klägerin zu 2 und ihr Vater angehören. Die Klägerin zu 1 erwarb die streitgegenständliche Wohnung im Jahr 2015. Eine erste Kündigung begründete sie kurz nach der Grundbucheintragung mit dem Wunsch des Vorstands H. P., selbst in die Wohnung einziehen zu wollen. Nach Rücknahme der hierauf gestützten ersten Räumungsklage übertrug die Klägerin zu 1

einen 5/100 Miteigentumsanteil an der Wohnung schenkweise der damals gerade volljährig gewordenen Klägerin zu 2, um auf diese Weise - entsprechend anwaltlicher Beratung - eine Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarfs zu schaffen.

3 Nach Eintragung des Bruchteilseigentums der Klägerin zu 2 im Grundbuch erklärten die Klägerinnen mit Anwaltsschreiben vom 25. Juli 2019 die Kündigung wegen Eigenbedarfs der Klägerin zu 2.

4 Die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie auf Ersatz vorgegerichtlicher Rechtsanwaltskosten gerichtete Klage der Klägerinnen hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Das Berufungsgericht hat darauf abgestellt, dass die Eigenbedarfskündigung unter Würdigung der Gesamtumstände rechtsmissbräuchlich sei, weil die Klägerin zu 1 als juristische Person keinen Eigenbedarf geltend machen könne und dies durch die schenkweise Übertragung eines völlig unbedeutenden Miteigentumsanteils an die Klägerin zu 2 lediglich umgangen werden sollte. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Klägerinnen ihr Klagebegehren weiter.

II.

5 1. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) liegen nicht vor.

6 a) Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision damit begründet, es sei zwar geklärt, dass eine Aktiengesellschaft einen Eigenbedarf nicht geltend machen könne; es fehle aber bislang an einer hinreichenden Klärung diesbezüglicher Umgehungstatbestände.

7 b) Diese Erwägung trägt jedoch keinen der im Gesetz genannten Zulassungsgründe (§ 543 Abs. 2 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung gefordert.

8 Vielmehr hängt die Beantwortung der Frage, ob ein Verhalten als treuwidrig oder rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB) zu bewerten ist, von den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab und entzieht sich deshalb einer allgemeinen Betrachtung im Sinne einer mit der Zulassung erstrebten Grundsatzentscheidung (Senatsbeschluss vom 14. September 2010 - VIII ZR 83/10, WuM 2010, 680 Rn. 4; Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 182/17, NJW 2019, 2475 Rn. 21 f.; vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18, NJW 2020, 3517 Rn. 42). Ebenso wenig erfordert die Fortbildung des Rechts eine (Leit-)Entscheidung des Senats zu der hier vorliegenden Konstellation oder ist sonst ein Bedürfnis erkennbar, die umfangreiche höchstrichterliche Rechtsprechung zu § 242 BGB um eine weitere Fallgruppe zu ergänzen.

9 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat die Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung (§ 546 Abs. 1 BGB) sowie auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten (§ 280 Abs. 1, 2, § 286 BGB) - mit Rücksicht auf ein den Klägerinnen zur Last fallendes rechtsmissbräuchliches Verhalten - rechtsfehlerfrei abgewiesen.

10 Die Vorgehensweise der Klägerinnen zeichnete sich hier dadurch aus, dass der Klägerin zu 2 mit der schenkweisen Übertragung eines 5/100 Miteigentumsanteils formal eine "minimale" Miteigentümerstellung und Mitvermieterstellung verschafft wurde, mit der ersichtlich allein das Ziel verfolgt wurde, eine der Klägerin zu 1 als juristischer Person nicht mögliche Eigenbedarfskündigung zugunsten der Tochter eines Vorstandsmitglieds zu verwirklichen, ohne dass mit der Übertragung eine nennenswerte Änderung der Eigentums- beziehungsweise

der wirtschaftlichen Verhältnisse an der Immobilie verbunden war. Die Beurteilung dieser Vorgehensweise als rechtsmissbräuchlich durch das Berufungsgericht hält sich im Rahmen zulässiger tatrichterlicher Würdigung.

- 11 Ob das Berufungsgericht - wie die Revision meint - in seinen weiteren Ausführungen § 573 BGB zu Recht als "Kernstück" des mietrechtlichen Bestandschutzes bezeichnet hat und in diesem Zusammenhang den Regelungszweck des Kündigungstatbestandes des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB mit der Zielsetzung der in § 577a BGB normierten Kündigungsbeschränkungen vermenget hat, kann dahinstehen. Denn es handelt sich bei den diesbezüglichen Ausführungen des Berufungsgerichts um ergänzende Überlegungen, denen für die Würdigung des klägerischen Verhaltens als rechtsmissbräuchlich ersichtlich keine entscheidende Bedeutung zukommt.

12 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Milger

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Kosziol

Dr. Schmidt

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 17.10.2018 - 416 C 8659/18 -

LG München I, Entscheidung vom 10.07.2019 - 14 S 15871/18 -