



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 104/17

Verkündet am:
21. März 2018
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: _____ ja

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2, § 577a Abs. 1a; GG Art. 3 Abs. 1, Art. 14 A, Ba

- a) Die Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB erfordert nicht, dass zusätzlich zu den im Tatbestand dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen - hier die nach der Überlassung an den Mieter erfolgte Veräußerung des vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft (§ 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BGB) - an dem vermieteten Wohnraum Wohnungseigentum begründet worden ist oder der Erwerber zumindest die Absicht hat, eine solche Wohnungsumwandlung vorzunehmen.
- b) Diese Auslegung des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB verstößt weder gegen die verfassungsrechtlich geschützten Rechte des Vermieters gemäß Art. 3 Abs. 1 GG und Art. 14 GG noch gegen den verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

BGH, Urteil vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17 - LG Frankfurt am Main
AG Frankfurt am Main

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. März 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 11. April 2017 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte zu 1 mietete mit Vertrag vom 11. August 1981 von der Rechtsvorgängerin der Klägerin eine circa 160 m² große Vierzimmer-Altbauwohnung in einem Mehrparteienhaus in Frankfurt am Main. Er bewohnt die Wohnung gemeinsam mit seiner Ehefrau, der Beklagten zu 2, und seiner Tochter, der Beklagten zu 3. Die Nettomiete beläuft sich zwischenzeitlich auf 856,25 € monatlich. Die Klägerin, derzeitige Vermieterin der Wohnung, ist eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, die aus den Gesellschaftern S. F. , V. F. und Vi. GmbH besteht. Seit dem 14. Januar 2015 ist die Klägerin Eigentümerin des Anwesens und als Vermieterin in den Mietvertrag eingetreten.

- 2 Mit Schreiben vom 9. Mai 2015 erklärte sie gegenüber dem Beklagten zu 1 die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. Januar 2016 mit der Begründung, ihr Gesellschafter V. F. benötige die Wohnung für sich, da er sich von seiner Ehefrau getrennt habe und als erfolgreicher Immobilienunternehmer repräsentative Wohnräume in einer entsprechenden Wohnlage in der Nähe eines seiner Büros benötige. Die in dem vorgenannten Kündigungsschreiben im Einzelnen beschriebenen leerstehenden Wohnungen in den zahlreichen (rund 900 Wohnungen umfassenden) Liegenschaften in Frankfurt am Main und Umgebung, an denen V. F. als Gesellschafter beteiligt sei, entsprächen nicht dessen gehobenem Lebensstil und repräsentativen Anforderungen.
- 3 Der Beklagte zu 1 widersprach der Kündigung, verlangte die Fortsetzung des Mietverhältnisses, machte Härtegründe für sich und seine Familie geltend und zog den von der Klägerin geltend gemachten Eigenbedarf ihres Gesellschafters in Zweifel.
- 4 Mit der vorliegenden Klage verlangt die Klägerin von den Beklagten die Räumung und Herausgabe der Wohnung. Sie macht geltend, die Sperrfrist nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB stehe der Wirksamkeit der von ihr ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung nicht entgegen, da die Liegenschaft weder in Wohnungseigentum aufgeteilt worden sei noch - was die vorstehend genannte Vorschrift zumindest erfordere - die Absicht einer solchen Wohnungsumwandlung und einer Veräußerung einzelner Wohnungen bestehe. Die Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

7 Die Klägerin habe gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung (§ 546 Abs. 1, 2 BGB), da das Mietverhältnis durch die ordentliche Kündigung vom 9. Mai 2015 nicht beendet worden sei. Die von der Klägerin ausgesprochene Eigenbedarfskündigung sei gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zwar "dem Grunde nach berechtigt", doch sei die Kündigung verfrüht erfolgt. Denn die Klägerin habe die sich aus § 577a Abs. 1 in Verbindung mit § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB ergebende Sperrfrist nicht eingehalten.

8 Nach § 577a Abs. 1a BGB gelte die Sperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB, die für die Stadt Frankfurt am Main durch die Hessische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung von drei auf fünf Jahre verlängert worden sei, entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden sei. Da die Gesellschafter der Klägerin nicht ausschließlich Familienangehörige seien, greife § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB, der die Sperrfrist für diesen Fall ausschließe, nicht ein.

9 Streitig sei vorliegend, ob die Sperrfrist des § 577a Abs. 1a BGB auch auf den - hier gegebenen - Fall Anwendung finde, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Mietobjekt gekauft und noch kein Wohnungseigentum begründet habe und nicht feststehe, ob überhaupt Wohnungseigentum begrün-

det werden solle, ob also überhaupt eine solche Absicht bestehe. In Übereinstimmung mit dem Amtsgericht sei § 577a Abs. 1a BGB auf den vorliegenden Fall anwendbar, da die Begründung beziehungsweise die Absicht der Begründung von Wohnungseigentum nicht Voraussetzung für die Anwendung der Sperrfrist sei. Die Sperrfrist gelte somit für alle Gesellschaften bürgerlichen Rechts nach Erwerb von vermietetem Wohnraum, unabhängig von der Begründung beziehungsweise Absicht der Begründung von Wohnungseigentum. Aus dem Wortlaut des § 577a Abs. 1a BGB folge, dass die Absicht zur Begründung von Wohnungseigentum keine Voraussetzung für die Anwendung der vorgeannten Sperrfrist sei, da dort eine Umwandlungsabsicht nicht erwähnt werde. Aus der amtlichen Überschrift der Vorschrift folge nichts anderes, da diese sich auf deren ursprüngliche Fassung beziehe und daher für eine Auslegung nicht herangezogen werden könne. Aus der Tatsache, dass die Überschrift im Rahmen der Mietrechtsreform nicht abgeändert worden sei, könne nicht der Schluss gezogen werden, dass die Umwandlung beziehungsweise die Absicht der Umwandlung in Wohnungseigentum ein ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal sein solle.

10 Schließlich bedeute der Umstand, dass die Umgehung der Sperrfrist durch das "Münchener Modell" Anlass für die Schaffung des § 577a Abs. 1a BGB gewesen sei, nicht, dass der Gesetzgeber mit der Einführung der neuen Vorschrift nur diesen Fall habe regeln wollen. Vielmehr diene § 577a Abs. 1a BGB dem Zweck, einen umfassenden, nicht auf die Fälle des Bestehens einer Umwandlungsabsicht beschränkten Schutz vor einer Umgehung der Zielrichtung des § 577a Abs. 1 BGB zu gewähren.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

12 Das Berufungsgericht hat richtig entschieden, dass der Klägerin ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung (§ 546 Abs. 1, 2, § 985 BGB) aufgrund der von der Klägerin am 9. Mai 2015 ausgesprochenen Kündigung des Mietverhältnisses bereits deshalb nicht zusteht, weil die Kündigung vor Ablauf der Sperrfrist des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB erfolgt ist. Die Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB erfordert - wie das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision zutreffend erkannt hat - nicht, dass zusätzlich zu den im Tatbestand dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen - hier die nach der Überlassung an den Mieter erfolgte Veräußerung des vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft (§ 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BGB) - an den vermieteten Wohnräumen Wohnungseigentum begründet worden ist oder der Erwerber zumindest die Absicht hat, eine solche Wohnungsumwandlung vorzunehmen. Entgegen der Auffassung der Revision verstößt diese Auslegung des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB auch weder gegen Art. 3 Abs. 1 GG noch gegen Art. 14 GG oder den verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

13 1. Das Berufungsgericht ist ohne Rechtsfehler und von den Parteien im Revisionsverfahren unbeanstandet davon ausgegangen, dass die Klägerin durch den Erwerb des Anwesens als Vermieterin in den Mietvertrag mit dem Beklagten zu 1 eingetreten ist (§ 566 Abs. 1 BGB).

14 2. Weiter hat das Berufungsgericht zutreffend angenommen, dass eine teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts als Vermieterin sich in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf einen Ei-

genbedarf eines oder mehrerer ihrer Gesellschafter oder deren Angehörigen berufen kann (vgl. Senatsurteile vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 15 ff. mwN sowie zu den Einschränkungen Rn. 50 mwN; vom 15. März 2017 - VIII ZR 92/16, NZM 2017, 285 Rn. 13). Hiergegen erhebt auch die Revisionserwiderung keine Einwendungen.

15 3. Ob ein solcher Eigenbedarf, den die Klägerin hinsichtlich ihres Gesellschafters V. F. im Streitfall geltend macht, der von den Beklagten aber nachdrücklich in Abrede gestellt wird, hier gegeben ist, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Es hat vielmehr die Klage bereits wegen Nichteinhaltung der Sperrfrist des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB als unbegründet angesehen.

16 a) Das Berufungsgericht hat zwar, wie zuvor bereits das Amtsgericht, in einem Satz des angegriffenen Urteils erwähnt, die durch die Klägerin ausgesprochene Eigenbedarfskündigung sei "dem Grunde nach" gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berechtigt, aber verfrüht erfolgt. Diese nicht näher begründete Bemerkung des Berufungsgerichts ist indes nicht etwa dahin zu verstehen, dass damit das Bestehen des von der Klägerin geltend gemachten Eigenbedarfs bereits festgestellt werden sollte. Das Berufungsgericht hat dementsprechend auch keine Feststellungen zu den von den Beklagten geltend gemachten Härtegründen getroffen (§ 574 BGB).

17 b) Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Senats - die auch auf den hier gegebenen Fall der Kündigung durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts wegen Eigenbedarfs eines oder mehrerer ihrer Mitglieder oder deren Angehöriger entsprechende Anwendung findet - wird der Vermieter durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG in seiner Freiheit geschützt, die Wohnung bei Eigenbedarf selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nut-

zen zu lassen. Dabei haben die Fachgerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen oder durch den - eng gezogenen - Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen. Ebenso haben sie grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht. Die Gerichte sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen.

18 Dem Erlangungswunsch des Vermieters sind allerdings zur Wahrung berechtigter Belange des Mieters Grenzen gesetzt. Die Gerichte dürfen den Eigennutzungswunsch des Vermieters daraufhin nachprüfen, ob dieser Wunsch ernsthaft verfolgt wird, ob er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist oder ob er missbräuchlich ist, etwa weil der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, die Wohnung die Nutzungswünsche des Vermieters überhaupt nicht erfüllen kann oder der Wohnbedarf in einer anderen (freigewordenen) Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann. Ferner wird der Mieter über die sogenannte Sozialklausel des § 574 BGB geschützt, indem er Härtegründe anbringen kann. Dabei hat der Mieter im Hinblick darauf, dass das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters ebenfalls durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt ist, Anspruch darauf, dass die Gerichte seinen gegen den Eigennutzungswunsch und den geltend gemachten Wohnbedarf vorgebrachten Einwänden in einer Weise nachgehen, die der Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses gerecht wird (grundlegend: Senatsurteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 204, 216 Rn. 14 ff. mwN; siehe auch Senatsurteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474 Rn. 18 f.; Senatsbeschluss vom 23. August 2016 - VIII ZR 178/15, NZM 2016, 715 Rn. 15 ff.).

19 c) Vor dem Hintergrund dieser Prüfungsanforderungen kann der oben genannte, nicht näher begründete und unter Zugrundelegung der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts auch nicht entscheidungserhebliche Satz des Berufungsurteils nur so verstanden werden, dass das Berufungsgericht damit lediglich zum Ausdruck bringen wollte, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach der oben (unter II 2) genannten Rechtsprechung des Senats in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB grundsätzlich einen Eigenbedarf ihrer Mitglieder oder deren Angehörigen gegenüber dem Mieter geltend machen kann.

20 d) Da das Berufungsgericht mithin Feststellungen zu dem von der Klägerin geltend gemachten Eigenbedarf nicht getroffen hat, ist dessen Vorliegen im Revisionsverfahren zu unterstellen.

21 4. Auch hiervon ausgehend steht der Klägerin aber der mit der Klage geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung (§ 546 Abs. 1, 2, § 985 BGB) nicht zu. Denn die Kündigung vom 9. Mai 2015 wegen Eigenbedarfs ist schon deshalb unwirksam, weil sich die Klägerin vor dem Ablauf der - mit ihrer Eintragung als Eigentümerin des Anwesens im Grundbuch am 14. Januar 2015 beginnenden (vgl. nur BT-Drucks. 17/10485, S. 26; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2018, § 577a Rn. 19 mwN) - Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB nicht auf ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen kann.

22 a) Dabei braucht der Senat nicht zu prüfen, ob die dreijährige Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB hier, wie das Berufungsgericht angenommen hat, gemäß § 577a Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 der Hessischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung vom 21. Juli 2004 (GVBl. I S. 262; zuletzt geändert durch

Verordnung vom 2. Dezember 2014, GVBl. S. 339) wirksam auf fünf Jahre verlängert worden ist (vgl. hierzu eingehend: AG Frankfurt am Main, WuM 2014, 43 f.; vgl. zur Prüfungskompetenz der Zivilgerichte in Bezug auf Rechtsverordnungen: Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 20 ff. [zu § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB]; vgl. auch VGH Mannheim, Urteil vom 25. Juni 2003 - 4 S 1999/02, juris Rn. 14 ff.). Denn die Klägerin hat die streitgegenständliche Kündigung bereits knapp vier Monate nach der am 14. Januar 2015 erfolgten Veräußerung des Anwesens an sie - und damit jedenfalls verfrüht - vorgenommen.

23 b) Das Berufungsgericht hat - entgegen der Auffassung der Revision - zutreffend angenommen, dass die Anwendung der Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB nicht erfordert, dass über die im Tatbestand dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen - hier die Veräußerung des vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft nach der Überlassung an den Mieter (§ 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB) - hinaus zumindest die Absicht des Erwerbers besteht, den vermieteten Wohnraum in Wohnungseigentum umzuwandeln.

24 aa) Nach § 577a Abs. 1 BGB, der zum Zwecke des Schutzes des Mieters bei einer Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (BT-Drucks. 14/4553, S. 38) durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) - unter Zusammenfassung der im Wesentlichen inhaltsgleichen Vorgängerregelungen des § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 bis 4 und Nr. 3 Satz 4 BGB aF sowie des Sozialklauselgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487; vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 72 f.; vgl. zu diesen und weiteren Vorgängerregelungen Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 3 ff.; BeckOK-Mietrecht/Bruns, Stand 1. Dezember 2017, § 577a Rn. 3) - eingeführt worden ist, kann sich ein Erwer-

ber, wenn an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist, auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 BGB (Tatbestände des Eigenbedarfs oder der wirtschaftlichen Verwertung) erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

25 Durch diese Zusammenfassung der bisherigen Regelungen in einer Vorschrift sowie die Harmonisierung der bisherigen Kündigungssperrfristen für die Eigenbedarfskündigung und die Verwertungskündigung wollte der Gesetzgeber - unter Beibehaltung des oben genannten Schutzzwecks - eine erhebliche Rechtsvereinheitlichung und -vereinfachung erreichen (BT-Drucks. 14/4553, S. 73). Mit der - von der Revision angeführten, aus den oben (unter II 4 a) genannten Gründen hier jedoch nicht maßgeblichen - Regelung in § 577a Abs. 2 BGB über die Möglichkeit einer Verlängerung der Kündigungssperrfrist durch Rechtsverordnung auf bis zu höchstens zehn Jahre sollten zudem die Landesregierungen dazu angehalten werden, die Dauer der (verlängerten) Kündigungssperrfrist wegen des damit verbundenen erheblichen Eingriffs in die Eigentumsrechte des Vermieters auf das nach dem unveränderten Schutzzweck der Norm - Schutz des Mieters bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit besonders gefährdeter Wohnungsversorgung - zwingend erforderliche Maß zu beschränken (BT-Drucks., aaO).

26 bb) In der Folgezeit hat der Gesetzgeber die genannte Vorschrift des § 577a BGB durch das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz) vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) um den hier in Rede stehenden Absatz 1a ergänzt.

- 27 (1) Ziel dieser Ergänzung war es, die Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, insbesondere nach dem sogenannten "Münchener Modell", zu unterbinden (BT-Drucks. 17/10485, S. 2, 3, 16; BR-Plenarprotokoll 899, S. 350 A und B; BT-Plenarprotokoll 17/195, S. 23337 D; siehe hierzu auch Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, aaO Rn. 40; vgl. auch Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 8; Emmerich/Sonnenschein, *Miete*, 11. Aufl., § 577a Rn. 8 f.). Bei dem "Münchener Modell" verzichtet eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergeinschaft nach dem Erwerb des mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks zunächst auf die Begründung von Wohnungseigentum und den anschließenden Verkauf von Eigentumswohnungen an Interessenten, kündigt stattdessen wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter oder der Miteigentümer und umgeht so die Anwendung der Kündigungssperre des § 577a Abs. 1, 2 BGB (BT-Drucks. 17/10485, S. 16; Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, aaO), da die mieterschützende Bestimmung des § 577a Abs. 1 BGB hierauf weder unmittelbar noch analog anwendbar ist (vgl. BT-Drucks. 17/10485, aaO; Senatsurteil vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08, NJW 2009, 2738 Rn. 16 ff.).
- 28 (2) Der Gesetzgeber hat deshalb zur Vermeidung derartiger Umgehungen des Kündigungsschutzes die in § 577a Abs. 1, 2 BGB für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB vorgesehene zeitliche Kündigungssperre auch auf die Fälle der Veräußerung an eine Erwerbermehrheit erstreckt (vgl. BGH, Urteile vom 22. November 2013 - V ZR 96/12, BGHZ 199, 136 Rn. 29; vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, aaO).
- 29 Gemäß § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB gilt die Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1 BGB entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter entweder an eine Personengesellschaft oder an

mehrere Erwerber veräußert (Nr. 1) oder zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird (Nr. 2).

30 cc) Nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts ist der Tatbestand der Kündigungsbeschränkung gemäß § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB hier erfüllt. Die Anwendung dieser Kündigungsbeschränkung erfordert - wie das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision mit Recht angenommen hat - nicht, dass über die im Tatbestand dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen hinaus - hier mithin zusätzlich zu der Veräußerung des vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft nach der Überlassung an den Mieter (§ 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB) - zumindest die Absicht des Erwerbers besteht, den vermieteten Wohnraum in Wohnungseigentum umzuwandeln.

31 (1) Der Senat hat diese Frage bisher nicht zu entscheiden gehabt. Er hat sich zwar in seinem bereits erwähnten Urteil vom 14. Dezember 2016 (VIII ZR 232/15, aaO Rn. 40 f.) zur Eigenbedarfskündigung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts auch mit der hier in Rede stehenden Vorschrift des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB befasst. Dabei kam es jedoch auf die im vorliegenden Fall zu entscheidende Frage, ob diese Kündigungsbeschränkung das Vorliegen einer Umwandlungsabsicht in dem vorbezeichneten Sinne erfordert, nicht an.

32 In der Literatur wird zu dieser Frage einhellig die - vom Berufungsgericht geteilte - Auffassung vertreten, dass der Gesetzgeber mit § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB die Verknüpfung der Kündigungssperrfrist mit der vorherigen oder beabsichtigten Umwandlung des vermieteten Wohnraums in Wohnungseigentum aufgegeben und stattdessen tatbestandlich allein auf den Erwerb durch

eine Personengesellschaft oder mehrere Erwerber abgestellt hat, so dass für die Auslösung der Sperrfrist nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB jede Veräußerung von vermietetem Wohnraum an eine Personengesellschaft oder mehrere Erwerber genügt (vgl. nur Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 23; Emmerich/Sonnenschein, aaO Rn. 9; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 13. Aufl., § 577a BGB Rn. 18b; Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 577a Rn. 15; Erman/Lützenkirchen, BGB, 15. Aufl., § 577a Rn. 6c; jurisPK-BGB/Mössner, Stand 13. November 2017, § 577a Rn. 31 mwN und Rn. 72; BeckOGK-BGB/Klühs, Stand 1. Januar 2018, § 577a Rn. 47, 50; Klühs, RNotZ 2012, 555, 560; BeckOK-Mietrecht/Bruns, aaO vor Rn. 1 und Rn. 15; Fleindl, NZM 2012, 57, 62 f.; wohl auch MünchKommBGB/Häublein, 7. Aufl., § 577a Rn. 1 f., 8; Palandt/Weidenkaff, BGB, 77. Aufl., § 577a Rn. 3a).

33 (2) Diese Auffassung trifft zu. Die im Streitfall vorzunehmende Auslegung des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB führt zu dem von der vorbezeichneten Auffassung gefundenen Ergebnis.

34 (a) Für die Auslegung von Gesetzen ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofs der in der Norm zum Ausdruck kommende objektivierte Wille des Gesetzgebers maßgebend, wie er sich aus dem Wortlaut der Vorschrift und dem Sinnzusammenhang ergibt, in den sie hineingestellt ist. Der Erfassung des objektiven Willens des Gesetzgebers dienen die anerkannten Methoden der Gesetzesauslegung aus dem Wortlaut der Norm, der Systematik, ihrem Sinn und Zweck sowie aus den Gesetzesmaterialien und der Entstehungsgeschichte, die einander nicht ausschließen, sondern sich gegenseitig ergänzen. Unter ihnen hat keine einen unbedingten Vorrang vor einer anderen, wobei Ausgangspunkt der Auslegung der Wortlaut der Vorschrift ist. Die im Wortlaut ausgedrückte, vom Gesetzgeber verfolgte Regelungskonzeption ist durch das Gericht bezogen auf den konkreten Fall

möglichst zuverlässig zur Geltung zu bringen (vgl. nur BVerfGE 133, 168 Rn. 66 mwN; BVerfG, NJW 2014, 3504 Rn. 15; BGH, Urteil vom 20. März 2017 - AnwZ (Brg) 33/16, NJW 2017, 1681 Rn. 19 - zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen; Beschluss vom 16. Mai 2013 - II ZB 7/11, NJW 2013, 2674 Rn. 27).

35 Nach diesen Maßstäben ist § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB nicht, wie von der Revision erstrebt, dahin auszulegen, dass der Tatbestand dieser Vorschrift das weitere - ungeschriebene - Tatbestandsmerkmal einer Umwandlungsabsicht in dem oben genannten Sinne enthielte.

36 (b) Dem Wortlaut des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB ist nicht zu entnehmen, dass seitens der den vermieteten Wohnraum erwerbenden Personengruppe die Absicht bestehen müsste, diesen in Wohnungseigentum umzuwandeln. Mit der Formulierung in § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB, wonach die Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1 BGB entsprechend gilt, wird - wie die Revisionserwiderung zutreffend ausführt - allein auf die Rechtsfolge dieser Vorschrift, nicht hingegen auf deren Tatbestandsvoraussetzungen Bezug genommen.

37 Vergeblich beruft sich die Revision für die von ihr befürwortete gegenteilige Auslegung des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB auf den Inhalt der Gesetzesüberschrift des § 577a BGB ("Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung"). Nicht frei von Rechtsfehlern, jedenfalls aber missverständlich, ist allerdings - worauf die Revision mit Recht hinweist - die Annahme des Berufungsgerichts, die amtliche Gesetzesüberschrift des § 577a BGB könne "zur Auslegung nicht herangezogen werden". Denn nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist bei der Auslegung einer Vorschrift grundsätzlich auch die durch den Gesetzgeber formulierte amtliche Gesetzesüberschrift zu

berücksichtigen (vgl. nur BGH, Urteile vom 20. März 1967 - III ZR 29/65, NJW 1967, 1325 unter II 2; vom 23. Oktober 1986 - III ZR 144/85, BGHZ 99, 44, 48; vom 20. Oktober 1993 - 5 StR 473/93, BGHSt 39, 353, 356 f.; vom 10. Dezember 2014 - 5 StR 136/14, PharmR 2015, 127 unter II 2 c cc; Beschluss vom 10. Dezember 1998 - I ZB 20/96, BGHZ 140, 193, 198; ebenso BVerfGE 15, 1, 23; BVerfG, NJW 2009, 2588, 2589; vgl. auch Senatsurteil vom 18. Juli 2012 - VIII ZR 337/11, BGHZ 194, 121 Rn. 43; siehe ferner BFHE 221, 383, 385; 238, 362 Rn. 22).

38 Auf die Entscheidung wirkt sich dies indes nicht aus, da auch eine Berücksichtigung der amtlichen Gesetzesüberschrift des § 577a BGB bei der Auslegung dieser Vorschrift nicht zu einem für die Revisionsklägerin günstigeren Ergebnis führt (vgl. Senatsurteil vom 17. Februar 2010 - VIII ZR 70/07, NJW-RR 2010, 1289 Rn. 31 mwN). Die amtliche Gesetzesüberschrift gibt, wie die Revisionserwiderung zutreffend ausführt, lediglich schlagwortartig wieder, welche Materie die Vorschrift betrifft, ohne den Regelungsbereich in allen Einzelheiten zu umfassen (BFHE 221, aaO; 238, aaO). Maßgebend ist daher grundsätzlich, jedenfalls bei dessen - hier gegebener - Eindeutigkeit, der Wortlaut des Gesetzes. Daran vermag auch der von der Revision angeführte Umstand nichts zu ändern, dass der Gesetzgeber den Regelungsgehalt der hier in Rede stehenden Kündigungsbeschränkung nicht in eine gesonderte Norm, sondern - aus nachvollziehbaren Gründen des engen Sachzusammenhangs - als zusätzlichen Absatz in die Vorschrift des § 577a BGB eingefügt hat.

39 Gegen die Sichtweise der Revision, aufgrund des Inhalts der Gesetzesüberschrift sei in § 577a Abs. 1a BGB als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal die Absicht hineinzulesen, den vermieteten Wohnraum im Sinne des § 577a Abs. 1 BGB in Wohnungseigentum umzuwandeln, spricht zudem, dass sich auch den Gesetzesmaterialien zu § 577a Abs. 1a BGB (siehe hierzu nach-

folgend unter (c)) kein Anhaltspunkt für die Annahme entnehmen lässt, der Gesetzgeber habe bei dieser Kündigungsbeschränkung eine Absicht der Umwandlung des Wohnraums in Wohnungseigentum vorausgesetzt. Die unterbliebene Angleichung der Gesetzesüberschrift des § 577a BGB erscheint deshalb allenfalls als ein Redaktionsversehen bei der Ergänzung dieser Vorschrift (vgl. BVerfG, NJW 2009, 2588, 2589).

40 (c) Nach den Gesetzesmaterialien wollte der Gesetzgeber mit der Einfügung des § 577a Abs.1a BGB nichts an der Berechtigung einer (Außen-) Gesellschaft des bürgerlichen Rechts ändern, sich entsprechend § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines Gesellschafters zu berufen (vgl. Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, aaO Rn. 40). Er verfolgte vielmehr das Ziel, die faktische Umgehung des Kündigungsschutzes des Mieters bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, insbesondere nach dem oben genannten sogenannten "Münchener Modell", zu unterbinden und die zuvor bestehende Schutzlücke zu schließen (BT-Drucks. 17/10485, S. 2, 3, 16). Dabei ist er davon ausgegangen, das Verdrängungsrisiko für den Mieter werde durch die Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergeinschaft nach dem Konzept des "Münchener Modells" in gleicher Weise erhöht wie bei einer unmittelbaren Umwandlung in Wohnungseigentum (BT-Drucks. 17/10485, S. 16).

41 Der Sinn und Zweck der in die Vorschrift des § 577a BGB eingefügten Neuregelungen besteht indes nicht allein darin, der vorbezeichneten Umgehung nach dem "Münchener Modell" entgegenzuwirken. Vielmehr wollte der Gesetzgeber, wie insbesondere den Ausführungen im Zusammenhang mit der Neuregelung in § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 BGB zu entnehmen ist, "auch etwaigen neuen Umgehungstatbeständen" vorbeugen (BT-Drucks., aaO) und eine Um-

gehung der mieterschützenden Bestimmungen des § 577a BGB über andere rechtliche Konstruktionen verhindern (BT-Drucks., aaO S. 26).

42 Schon dies spricht dafür, dass der Gesetzgeber die zusätzliche Kündigungsbeschränkung in § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB weder an die in § 577a Abs. 1 BGB vorgesehene Umwandlung des vermieteten Wohnraums in Wohnungseigentum noch an das Vorliegen einer hierauf gerichteten Absicht des Erwerbers - wie bei dem "Münchener Modell" - knüpfen wollte. Entscheidende Bedeutung hat er vielmehr dem Umstand beigemessen, dass der vermietete Wohnraum an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert (Nr. 1) beziehungsweise zu Gunsten einer solchen Personenmehrheit in einer den vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters entziehenden Weise belastet wird (Nr. 2), da sich bereits hierdurch nach der Einschätzung des Gesetzgebers das Verdrängungsrisiko für den Mieter erhöht und dieser deshalb insoweit eines Schutzes bedarf (vgl. BT-Drucks., aaO).

43 Dementsprechend hat der Gesetzgeber in der Einzelbegründung zu § 577a BGB betont, dass "jede Veräußerung eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder an mehrere Erwerber die Sperrfrist nach Absatz 1 aus[löst]" (BT-Drucks. 17/10485, aaO). An diesem Verständnis des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB, welches eindeutig gegen das von der Revision geforderte zusätzliche Erfordernis einer Absicht, den Wohnraum in Wohnungseigentum umzuwandeln, spricht, hat sich im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens nichts geändert (vgl. nur BT-Drucks. 17/10485, S. 41; 17/11894, S. 12, 22 ff.).

44 (d) Schließlich spricht auch die Gesetzessystematik eindeutig für die vorstehend genannte Auslegung des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB. Dies folgt, wie auch die Revision im Ansatz nicht verkennt, aus dem Inhalt der ebenfalls durch

das Mietrechtsänderungsgesetz eingefügten Vorschrift des § 577a Abs. 2a BGB. Hiernach beginnt, wenn nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des § 577a Abs. 1a BGB Wohnungseigentum begründet wird, die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach § 577a Abs. 1a BGB. Dieser Regelung hätte es, wie auch die Revision erkennt, nicht bedurft, wenn die Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB von den Tatbestandsvoraussetzungen des § 577a Abs. 1 BGB abhinge. Die Einfügung des § 577a Abs. 2a BGB unterstreicht vielmehr, dass der Gesetzgeber das Eingreifen der Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB nicht an die Begründung von Wohnungseigentum oder eine darauf gerichtete Absicht, sondern alleine an das Tatbestandsmerkmal der Veräußerung des vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber beziehungsweise an eine zu deren Gunsten erfolgte Belastung geknüpft hat.

45 Die Gesetzesmaterialien bestätigen diese Sichtweise. Der Gesetzgeber hat dort zu der Vorschrift des § 577a Abs. 2a BGB ausgeführt (BT-Drucks. 17/10485, S. 26):

"Absatz 2a regelt den Fristenlauf, wenn nach einem Erwerb gemäß Absatz 1a das Objekt in Wohneigentum umgewandelt wird. Der Anwendungsbereich der Kündigungssperrfrist nach § 577a wird durch Absatz 1a auf die Veräußerung von vermietetem Wohnraum an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder mehrere Erwerber oder die Belastung zu Gunsten dieser ausgedehnt. Betreiben diese nachfolgend die Umwandlung in Wohneigentum, könnte es dazu kommen, dass erneut eine Sperrfrist zu laufen beginnt. Ein zweifacher Fristlauf wäre in den Fällen der einem Erwerb gemäß Absatz 1a nachfolgenden Begründung von Wohneigentum jedoch nicht angemessen.

Der Mieter soll vor dem erhöhten Verdrängungsrisiko bei einer Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder mehrere Erwerber geschützt werden. Dieses Risiko hat sich mit dem Erwerb der mit Mietwohnraum bebauten Liegenschaft oder der Belastung des Wohnraums

nach § 567 Absatz 1 bereits verwirklicht und wird durch eine nachfolgende Begründung von Wohneigentum nicht erhöht."

46 Vor diesem Hintergrund betrachtet ist für die von der Revision befürwortete Auslegung des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB auch unter gesetzessystematischen Gesichtspunkten kein Raum.

47 c) Wie das Berufungsgericht ebenfalls ohne Rechtsfehler und insoweit von der Revision nicht angegriffen festgestellt hat, liegen die Voraussetzungen der in § 577a Abs. 1a Satz 2 Alt. 1 BGB genannten Ausnahme, wonach die Kündigungssperre des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB nicht anzuwenden ist, wenn die Gesellschafter oder Erwerber des vermieteten Wohnraums derselben Familie oder demselben Haushalt angehören, hier nicht vor.

48 5. Entgegen der Auffassung der Revision verstößt die oben (unter II 4 b cc) im Einzelnen dargestellte Auslegung des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB weder gegen Art. 3 Abs. 1 GG noch gegen Art. 14 GG oder den verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz (vgl. zur verfassungsrechtlichen Prüfungskompetenz der Fachgerichte: Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 21 mwN). Der in der Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB liegende Eingriff in das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Eigentumsrecht des Vermieters stellt vielmehr eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, der - entgegen der Auffassung der Revision - auch keine gleichheitswidrige Ausgestaltung (Art. 3 Abs. 1 GG) anhaftet.

49 a) Der demgegenüber erhobene Einwand der Revision, die Regelung in § 577a Abs. 1a BGB lasse einen Grund nicht erkennen, der es bei der vorzunehmenden Abwägung der grundrechtlich geschützten Rechtspositionen des Vermieters und des Mieters rechtfertige, dem Mieter mittels der Sperrfrist ein

höheres Interesse an der Erhaltung des Mietverhältnisses als dem Erwerber an der Eigennutzung zuzubilligen, geht in mehrfacher Hinsicht fehl.

50 aa) Zwar trifft der Ausgangspunkt der Revision zu, dass der Gesetzgeber bei der Begrenzung von Eigentümerbefugnissen der verfassungsrechtlichen Anerkennung des Privateigentums sowie dem Gebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung gleichermaßen Rechnung tragen und hierbei den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten muss (vgl. nur BVerfGE 55, 249, 258 mwN). Auch trifft es zu, dass sowohl bei der gesetzlichen Ausgestaltung des Mietrechts als auch bei den auf diesem Gebiet zu treffenden gerichtlichen Entscheidungen die grundrechtliche Konfliktlage des sowohl für Vermieter als auch für Mieter garantierten Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu lösen ist, indem die beiderseitigen Interessen in einen Ausgleich gebracht werden, der dem Schutz des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und der verbindlichen Richtschnur des Art. 14 Abs. 2 GG gleichermaßen Rechnung trägt (vgl. nur BVerfG, NZM 2011, 479 Rn. 35; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 35 ff.; jeweils mwN). Dies gilt insbesondere auch für den Eigenbedarf des Vermieters (siehe hierzu oben unter II 3 b).

51 bb) Gemessen an diesen Maßstäben erweist sich § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB jedoch als eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Mit ihrer gegenteiligen Auffassung verkennt die Revision bereits im Ausgangspunkt, dass bei Regelungen, die die Fremdnutzung von Wohnraum betreffen, dem Gesetzgeber wegen des sozialen Bezugs und der sozialen Funktion des Eigentumsobjekts und auch wegen des Umstands, dass sich auf beiden Seiten grundrechtliche Positionen gegenüberstehen - auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG - ein weiter Gestaltungsspielraum zukommt (Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 36 mwN).

52 Innerhalb dieses Gestaltungsspielraums hat sich der Gesetzgeber mit der Vorschrift des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB gehalten. Dementsprechend werden - worauf die Revisionserwiderung zutreffend hinweist - gegen diese Bestimmung, soweit ersichtlich, verfassungsrechtliche Bedenken weder in der Rechtsprechung der Instanzgerichte noch in der Literatur geltend gemacht.

53 Der Gesetzgeber war sich, wie den Gesetzesmaterialien des Mietrechtsreformgesetzes (siehe hierzu oben unter II 4 b aa) zu entnehmen ist, bereits bei der Einführung des § 577a BGB bewusst, dass mit der Kündigungssperrfrist ein - zum Schutz des Mieters allerdings erforderlicher - erheblicher Eingriff in die Eigentumsrechte des Vermieters verbunden ist und dieser Eingriff daher auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken ist (BT-Drucks. 14/4553, S. 73). Von diesen Maßstäben hat sich der Gesetzgeber ersichtlich auch bei der Einfügung des Absatzes 1a in § 577a BGB leiten lassen. Er hat mit dieser Vorschrift das legitime Regelungsziel (vgl. hierzu Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 39) verfolgt, einer insbesondere mit dem sogenannten "Münchener Modell" verbundenen Umgehung der Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1 BGB entgegenzuwirken. Hierzu hat er nicht etwa die Berechtigung einer (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, sich entsprechend § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines Gesellschafters zu berufen, grundsätzlich in Frage gestellt. Vielmehr hat er sich für den weniger einschneidenden Weg entschieden, der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts oder einer Miteigentümergeinschaft lediglich in bestimmten Fallgestaltungen für einen Zeitraum von drei Jahren ab der Veräußerung (beziehungsweise in den Fällen des § 577a Abs. 2 BGB für eine Zeitspanne von bis zu zehn Jahren) die Möglichkeit zu verwehren, das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder eines Miteigentümers zu kündigen (vgl. Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, aaO). Diese in § 577a Abs. 1a BGB gefundene - ersichtlich geeignete - Regelung dient einem angemessenen, auch

die Belange der Vermieter hinreichend berücksichtigenden und damit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz genügenden Interessenausgleich.

54 b) Dieser Interessenausgleich verstößt - entgegen der Auffassung der Revision - auch nicht gegen das Gleichbehandlungsgebot aus Art. 3 Abs. 1 GG.

55 aa) Vergeblich bringt die Revision in diesem Zusammenhang vor, die Betroffenheit des einzelnen Mieters sei beim Erwerb durch eine Personengesellschaft nicht anders als beim Erwerb durch eine einzelne Person, denn im Hinblick auf die einzelne vermietete Wohnung könne der Eigenbedarf nur durch einen einzigen Gesellschafter der Personengesellschaft geltend gemacht werden. Der erhöhte Kündigungsdruck, vor dem der Gesetzgeber den Mieter schützen wolle, könne mithin nur dahin verstanden werden, dass mit dem Erwerb durch eine Personengesellschaft alle oder mehrere Mieter vom Eigenbedarf der Gesellschafter betroffen seien. Dies sei jedoch kein Grund, der das Gebot der Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters beeinflussen dürfe.

56 Diese Erwägungen der Revision treffen nicht zu. Der Gesetzgeber ist vielmehr zu Recht davon ausgegangen, dass in einem Anwesen mit mehreren vermieteten Wohnungen (auch) für jeden einzelnen Mieter das Risiko, im Wege der Eigenbedarfskündigung aus der Wohnung verdrängt zu werden, bei einem Erwerb durch eine Personengesellschaft oder durch mehrere Erwerber steigt (BT-Drucks. 17/10485, S. 16, 26). Denn es liegt auf der Hand, dass sich mit jeder weiteren Person, deren Eigenbedarf dem Mieter gegenüber geltend gemacht werden kann, die Wahrscheinlichkeit für den Mieter erhöht, auch tatsächlich wegen Eigenbedarfs in Anspruch genommen zu werden.

57 bb) Ebenfalls ohne Erfolg versucht die Revision, eine gleichheitswidrige Benachteiligung einer Personengesellschaft - wie hier der Klägerin - aus der

Regelung in § 577a Abs. 1a Satz 2 Alt. 1 BGB herzuleiten, wonach die Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB nicht anzuwenden ist, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören. Die Revision meint, der Kündigungsdruck, der beim Erwerb des Grundstücks beispielsweise durch die volljährigen Mitglieder einer fünfköpfigen Familie auf die Bewohner des vermieteten Wohnraums ausgehe, sei nicht kleiner als in dem hier gegebenen Fall einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, der neben einer juristischen Person, die keinen Eigenbedarf geltend machen könne, nur zwei natürliche Personen angehören. Damit gelingt es der Revision nicht, einen Verstoß des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB gegen Art. 3 Abs. 1 GG aufzuzeigen.

58

(1) Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gebietet der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG dem Gesetzgeber, wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln. Art. 3 Abs. 1 GG ist jedenfalls verletzt, wenn sich ein vernünftiger, sich aus der Natur der Sache ergebender oder sonstwie einleuchtender Grund für die gesetzliche Differenzierung oder Gleichbehandlung nicht finden lässt. Weiterhin ist der allgemeine Gleichheitssatz dann verletzt, wenn eine Gruppe von Normadressaten oder Normbetroffenen im Vergleich zu einer anderen anders behandelt wird, obwohl zwischen beiden Gruppen keine Unterschiede von solcher Art und solchem Gewicht bestehen, dass sie die unterschiedliche Behandlung rechtfertigen können. Führt eine Norm zur Ungleichbehandlung mehrerer Vergleichsgruppen, muss die Ungleichbehandlung bezogen auf die jeweilige Vergleichsgruppe durch einen hinreichenden sachlichen Grund gerechtfertigt werden (vgl. nur Senatsurteil vom 1. Dezember 2010 - VIII ZR 241/07, WM 2011, 514 Rn. 15 ff. mwN).

59 Dabei ist zu berücksichtigen, dass dem Gesetzgeber von Verfassungs wegen ein weiter Einschätzungs-, Wertungs- und Gestaltungsspielraum zusteht (vgl. BVerfGE 93, 386, 397; BVerfG, GewArch 2009, 450, 451; jeweils mwN; Senatsurteil vom 1. Dezember 2010 - VIII ZR 241/07, aaO Rn. 18). Bei der Überprüfung eines Gesetzes auf Übereinstimmung mit dem allgemeinen Gleichheitssatz ist nicht zu untersuchen, ob der Gesetzgeber die zweckmäßigste oder gerechteste Lösung gefunden hat, sondern nur, ob er die verfassungsrechtlichen Grenzen seiner Gestaltungsfreiheit eingehalten hat (BVerfGE 84, 348, 359 mwN; 110, 412, 436; Senatsurteil vom 1. Dezember 2010 - VIII ZR 241/07, aaO; st. Rspr.).

60 (2) Dies ist hier der Fall. Der Gesetzgeber hat sich bei der Schaffung der Ausnahmeregelung des § 577a Abs. 1a Satz 2 Alt. 1 BGB an der - durch das Bundesverfassungsgericht gebilligten (vgl. BVerfGE 68, 361, 369 ff. [zur Vorgängerregelung in § 564b BGB aF]; Senatsurteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 204, 216 Rn. 14 ff.; jeweils mwN) - Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB über die Eigenbedarfskündigung und insbesondere an dem in dieser Vorschrift genannten privilegierten Personenkreis der Familien- und Haushaltsangehörigen orientiert (BT-Drucks. 17/10485, S. 26). Er hat bei dieser Gruppe aufgrund der engen personalen Bindung ein legitimes Interesse an der zeitnahen, nicht an die Einhaltung einer Sperrfrist geknüpften Geltendmachung des Eigenbedarfs gesehen (BT-Drucks., aaO). Hierin ist - zumal anderenfalls die Kündigungssperre des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB etwa auch im Fall des gemeinsamen Erwerbs von vermietetem Wohnraum durch Ehegatten zum Zwecke der Eigennutzung eingreifen würde - ein hinreichender sachlicher Grund zu sehen, die in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB genannten Erwerber von der Kündigungsbeschränkung des Satzes 1 auszunehmen.

61 c) Schließlich vermag die Revision auch nicht mit der Rüge durchzudringen, die Vorschrift des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB verknüpfe in sachfremder, unzulässiger und damit das Eigentumsgrundrecht des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG verletzender Weise die Eigenbedarfskündigung mit dem Gedanken des Milieuschutzes. Die Revision meint, Zielsetzung der Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1a BGB sei es gewesen, der mit dem "Münchener Modell" einhergehenden Verdrängung von Mietern aus attraktiven Altbau-Wohnlagen entgegenzuwirken und damit den sogenannten Milieuschutz zu verstärken. Dies sei auch bereits Ziel des Mietrechtsreformgesetzes bei der Schaffung des § 577a BGB gewesen, wie sich aus der nach den Gesetzesmaterialien in dieser Norm vorgenommenen Verknüpfung der vorhandenen Regelungen der Eigenbedarfs- und der Verwertungskündigung sowie des Sozialklauselgesetzes (siehe hierzu oben unter II 4 b aa) ergebe.

62 Diese Sichtweise findet - wie die Revisionserwiderung mit Recht ausführt - weder in der Vorschrift des § 577a BGB noch in den hierauf bezogenen Gesetzesmaterialien des Mietrechtsreformgesetzes und des Mietrechtsänderungsgesetzes eine Stütze. Ein Milieuschutz wird in den Gesetzesmaterialien weder ausdrücklich noch sinngemäß erwähnt. Die Bestimmung des § 577a BGB dient, was die Revision verkennt, allein dem - zeitlich begrenzt wirkenden - Schutz des Mieters sowohl bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Abs. 1) als auch bei der Veräußerung vermieteten Wohnraums an eine Personenmehrheit (Abs. 1a), nicht hingegen einem - dem Bereich des öffentlichen Rechts zuzuordnenden und über das einzelne Mietverhältnis hinausgehenden - sogenannten Milieuschutz.

63 d) Das Berufungsgericht hat nach alledem bei der Auslegung und Anwendung des § 577a Abs. 1a BGB die oben (unter II 5 a und b) genannten verfassungsrechtlich geschützten Rechte der Klägerin nicht verletzt.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 08.09.2016 - 33 C 1201/16 (57) -

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 11.04.2017 - 2-11 S 292/16 -