

DOMINIK REGELSBERGER

Die Eigenbedarfskündigung durch juristische Personen und Personengesellschaften

Studien zum Privatrecht

73

Mohr Siebeck

Studien zum Privatrecht

Band 73



Dominik Regelsberger

Die Eigenbedarfskündigung
durch juristische Personen und
Personengesellschaften

Mohr Siebeck

Dominik Regelsberger, geboren 1991; Studium der Rechtswissenschaften an der LMU München; 2015 Erstes juristisches Staatsexamen in München; seit 2015 Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Internationales Privatrecht und Rechtsvergleichung an der LMU München (Prof. Dr. Stephan Lorenz); 2017 Promotion; seit 2017 Rechtsreferendariat am LG München I.

e-ISBN PDF 978-3-16-156166-5

ISBN 978-3-16-155961-7

ISSN 1867-4275 (Studien zum Privatrecht)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

© 2018 Mohr Siebeck Tübingen. www.mohr.de

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Das Buch wurde von Gulde Druck in Tübingen gesetzt und auf alterungsbeständiges Werkdruckpapier gedruckt und von der Buchbinderei Spinner in Ottersweier gebunden.

Meinen Eltern

Vorwort

Diese Arbeit wurde Mitte August 2017 als Dissertation bei der Juristischen Fakultät der Ludwig-Maximilians-Universität eingereicht. Sie befindet sich in der vorliegenden Fassung auf dem Stand von November 2017.

Den zahlreichen Personen, die mich in vielfältiger Art und Weise unterstützt haben, möchte ich an dieser Stelle herzlich danken.

Ganz besonderer Dank gebührt meinem verehrten und geschätzten Doktorvater Prof. Dr. Stephan Lorenz. Seit meinem zweiten Studiensemester hat er mich fachlich und persönlich gefördert und mir auch während meines Dissertationsvorhabens stets mit einem offenen Ohr und hilfreichen Ratschlägen zur Seite gestanden. Danken möchte ich außerdem meinem Zweitgutachter Prof. Dr. Dr. h.c. Peter Kindler für die äußerst zügige Anfertigung des Zweitgutachtens.

Von besonderer Bedeutung für das Gelingen dieser Arbeit und nicht zuletzt auch entscheidend für die schöne Erinnerung an die Promotionszeit waren darüber hinaus meine Studienkollegen und Freunde. Vor allem meinem Fakultätskollegen Dr. Felix Prokop danke ich sehr für die heiteren Mittagessen und fachlichen Diskussionen.

Besonderer Dank gebührt ferner all denen, die es mir durch ihr sorgfältiges Korrekturlesen verbunden mit der ein oder anderen kritischen inhaltlichen Anmerkung überhaupt erst ermöglichten, diese Arbeit fertigzustellen. Ausdrücklich möchte ich insoweit meinen Freund Wolfgang Schindler, meine Freundin und Fakultätskollegin Laura Weissenberger und meine ehemalige Lehrstuhlkollegin Dr. Susanne Zwirlein hervorheben.

Mein größter Dank gilt an dieser Stelle meinen Eltern, Dr. Elfriede und Walther Regelsberger. Ich danke ihnen von Herzen, dass sie mir meine Studien- und Promotionszeit überhaupt erst ermöglicht und mich in jeder Lebenslage vorbehaltlos unterstützt haben. Auch sie haben durch ihr akribisches und zügiges Lesen der vorläufigen Endversionen zu dem Gelingen dieses Projekts beigetragen. Auch die angeregten, fachlichen Diskussionen mit meinem Vater während und vor allem zum Ende hin sollen besonders erwähnt werden. Ihnen beiden widme ich diese Arbeit.

München, im Dezember 2017

Dominik Regelsberger

Inhaltsübersicht

§ 1 Einleitung	1
§ 2 Relevante Personenmehrheiten auf Vermieterseite	5
A. Mehrheit natürlicher Personen	5
B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	7
C. Offene Handelsgesellschaft	24
D. Kommanditgesellschaft	25
E. Verein und Genossenschaft	27
F. Stiftung	28
G. Aktiengesellschaft (AG) und Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	30
H. Ergebnis	32
§ 3 Eigenbedarf i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	35
A. Historie des Eigenbedarfs in Deutschland ab dem 19. Jahrhundert	35
B. Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	50
C. Kündigung gem. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	60
§ 4 Eigenbedarf der Personenmehrheiten	67
A. Eigenbedarf einfacher Vermietermehrheiten am Beispiel der Bruchteilmgemeinschaft i. S. d. §§ 741 ff. BGB	67
B. Eigenbedarf der juristischen Person	71
C. Eigenbedarf der Gesellschaft bürgerlichen Rechts	86
D. Eigenbedarf der Personenhandelsgesellschaften	133
E. Lösungsansätze der Literatur	141
F. Eigener Lösungsvorschlag – § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	148
§ 5 Zusammenfassung und Ergebnisse	173
Literaturverzeichnis	177
Sachregister	189

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Einleitung	1
§ 2 Relevante Personenmehrheiten auf Vermieterseite	5
A. Mehrheit natürlicher Personen	5
B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	8
I. Rechtsfähigkeit der GbR	8
1. Traditionelle Lehre vom Sondervermögen (individualistische Theorie)	8
2. Kritik	9
3. Theorie von der kollektiven Einheit (Gruppenlehre)	9
4. Kritik an dem Begriff der Teilrechtsfähigkeit	10
5. Gesellschaftsvermögen als Bedingung für die Rechtsfähigkeit?	12
6. Ergebnis	13
II. Rechtsnatur der GbR	13
1. Gesellschaftsrechtlicher Dualismus	14
2. Einheitslehre	14
3. Kritik und Stellungnahme	15
a) Verschiedenheit der Haftungssysteme	15
b) Verschiedenheit der Auswirkungen des Mitgliederwechsels	16
c) Verschiedenheit der Vermögensstruktur	17
d) Verschiedenheit der Gründung und Verleihung von Rechtssubjektivität	18
e) Ergebnis	18
III. „Die“ GbR in der Mietrechtspraxis	20
1. Kleine und mittlere Gesellschaften bürgerlichen Rechts am Beispiel der Familien-GbR und Grundstücks- gesellschaften nach dem sog. Münchener Modell	20
a) Familien-GbR	20

b) Grundstücks-GbR am Beispiel des sog. Münchener Modells	22
2. Große Gesellschaften bürgerlichen Rechts am Beispiel der Publikums-GbR als Immobilieninvestment	22
3. Ergebnis	23
C. Offene Handelsgesellschaft	24
D. Kommanditgesellschaft	25
I. Familien-KG	25
II. Publikums-KG	26
E. Verein und Genossenschaft	27
F. Stiftung	28
G. Aktiengesellschaft (AG) und Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	30
H. Ergebnis	32
§ 3 Eigenbedarf i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	35
A. Historie des Eigenbedarfs in Deutschland ab dem 19. Jahrhundert	35
I. Historie des Eigenbedarfs im bürgerlichen Recht vor 1949	36
1. Eigenbedarf vor 1900	36
2. Eigenbedarfskündigung mit Inkrafttreten des BGB	38
3. Auswirkungen des ersten Weltkriegs	38
4. Mieterschutzgesetz, 1923	39
5. Neubekanntmachung des MSchG, 1928	41
6. Eigenbedarf während der Zeit des „Dritten Reichs“	41
II. Eigenbedarf in beiden deutschen Staaten nach der Teilung	42
1. Eigenbedarf in der DDR	42
2. Eigenbedarf in der Bundesrepublik Deutschland	43
a) Im Zeitraum 1949–1971	43
b) Ab 1971	45
c) Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts v. 1.8.1985	46
d) Entwicklung von 1985 bis zur Wiedervereinigung 1990	47
III. Entwicklung seit der Wiedervereinigung 1990 bis heute	47
1. Maßnahmen des Gesetzgebers	47
2. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts v. 26.5.1993	47
IV. Ergebnis	49
B. Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	50
1. Überblick	50

2. Tatbestandsmerkmale des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	
im Einzelnen	51
a) Bedarfspersonen	51
b) Bedarfsgrund	53
aa) „Benötigen“ i. S. d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	53
bb) Maßgebliche Zeitpunkte und Wegfall des Bedarfsgrundes	54
(1) Vorliegen des Bedarfsinteresses im Moment des Zugangs der Kündigung	54
(2) Wegfall des Bedarfsgrundes und maßgeblicher Zeitpunkt	55
(aa) Meinungsspektrum	55
(bb) Stellungnahme	56
cc) Dogmatische Konsequenz	57
dd) Angebotslösung	58
c) Einflüsse von Treu und Glauben auf die Eigenbedarfs- kündigung, § 242 BGB	59
C. Kündigung gem. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	60
I. Verhältnis des § 573 Abs. 1 zu Abs. 2 BGB	61
II. Anforderungen an ein berechtigtes Interesse i. S. d. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	61
1. Abstrakte Anforderungen an ein berechtigtes Interesse i. S. d. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	61
2. Betriebsbedarf	62
3. Unterschied zu einer Eigenbedarfskündigung einer Personenmehrheit	65
§ 4 Eigenbedarf der Personenmehrheiten	67
A. Eigenbedarf einfacher Vermietermehrheiten am Beispiel der Bruchteilsgemeinschaft i. S. d. §§ 741 ff. BGB	67
I. Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	67
1. Eigenbedarf wenigstens eines Vermieters genügt	68
2. Eigenbedarf aller Vermieter erforderlich	68
II. Stellungnahme	68
1. Wortlaut	68
2. Systematik	69
3. Sinn, Zweck und Wille des Gesetzgebers	70
III. Ergebnis	71
B. Eigenbedarf der juristischen Person	71

I. Grundlagen	71
II. GmbH	72
1. Tankstellen-Fall	73
2. Wohnungsverwaltung	73
3. Susi-P.-Familien-GmbH	74
4. Ergebnis	74
III. Genossenschaft	75
IV. Stiftung	77
1. Anwendbarkeit der Grundsätze des Betriebsbedarfs auf die Familienstiftung	78
2. Übertragung der für den Betriebsbedarf entwickelten Kriterien auf die Familienstiftung	79
3. Ergebnis	80
V. Körperschaft öffentlichen Rechts (Diakonie-Urteil)	81
1. Allgemeingültigkeit der aufgestellten Kriterien	83
2. Kritik	84
3. Ergebnis	85
VI. Ergebnis zum Eigenbedarf der juristischen Person	86
C. Eigenbedarf der Gesellschaft bürgerlichen Rechts	86
I. Entwicklung der Rechtsprechung bis 2016	87
1. Entscheidung aus dem Jahre 2007	87
a) Sachverhalt	87
b) Auswirkungen des Versterbens des Begünstigten während des laufenden Verfahrens	87
c) Zurechnung des Eigenbedarfs bei der GbR	88
d) Unterschied zwischen GbR und juristischer Person	88
e) Gründe für die Zurechnung bei der GbR	88
aa) Gesteigerter persönlicher Bezug der Gesellschafter zur GbR?	88
bb) GbR als Gesamthand?	89
cc) Wertender Vergleich von einfacher Vermietermehrheit mit der GbR (Zufallsargument)	89
f) Einschränkung: Zurechnung nur bei personalistischer Prägung?	90
g) Einschränkung: Eigenbedarf aller Gesellschafter erforderlich?	90
h) Einschränkung: Gesellschaftszugehörigkeit bereits bei Abschluss des Mietvertrages erforderlich	91
i) Zusammenfassung	91

2. Entscheidung aus dem Jahre 2009	92
a) Kritik des Berufungsgerichts an der bisherigen Rechtsprechung des BGH	92
b) Urteil des BGH aus 2009	93
3. Entscheidung aus dem Jahre 2011	94
a) Sachverhalt	94
b) Bestätigung und Korrektur der bisherigen Rechtsprechung	94
II. Entscheidung aus dem Jahre 2016	95
1. Sachverhalt	95
2. Argumentation des Berufungsgerichts	96
a) Kritik an dem Gleichstellungsargument	96
aa) Bewusste Entscheidung für Vermietung als GbR	96
bb) Eigenbedarfsrisiko bei Vermietung durch eine GbR	97
cc) Realisierung des erhöhten Kündungsrisikos bei der GbR	97
b) Konsequenzen	97
3. Urteil des BGH	98
a) Interessen der hinter der Gesellschaft stehenden Personenmehrheit bei Gesamthand nicht völlig unbeachtlich	98
b) Argumente gegen eine analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf die GbR	99
aa) Konsequenzen aus dem Urteil zur Anerkennung der Rechtsfähigkeit der GbR für die Annahme einer Analogie	99
bb) Überzeugungskraft der vom Berufungsgericht angestellten Schutzzwecküberlegungen	100
cc) Zwischenergebnis	101
c) Argumente für eine analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf die GbR	102
aa) Gesetzeslücke	102
(1) Rechtsprechung ARGE weißes Ross – Anerkennung der „Teilrechtsfähigkeit“	102
(2) Generalklausel des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB als Argument für Analogie	103
bb) Planwidrigkeit	103
(1) Rückschlüsse aus der Gesetzesbegründung zum Mietrechtsreformgesetz	103

(2) Rückschlüsse aus dem Verfahren zum Mietrechtsänderungsgesetz	104
cc) Vergleichbare Interessenlage	104
dd) Ausschluss der analogen Anwendung bei der Publikums-GbR	105
4. Zusammenfassung	106
III. Würdigung	107
1. Abkehr vom Zufallsargument	107
2. Planwidrige Regelungslücke	108
a) Eingriff in Art. 14 GG durch Analogie	109
b) Voraussetzungen für analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht gegeben	110
c) Methodik	111
d) In Bezug auf den vorliegenden Fall	112
aa) Fehlen einer Regelungslücke	112
bb) Würdigung der Umstände des Einzelfalls kein Argument für Analogie	113
(1) Verweis auf Diakonie-Urteil	113
(2) Urteil v. 29.3.2017 zur Mischnutzung als berechtigtes Interesse i. S. d. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	114
(3) Stellungnahme	115
(4) Zwischenergebnis	117
(5) Bedeutung der „Würdigung der Umstände des Einzelfalles“	118
e) Zwischenergebnis	119
3. Verweise auf ARGE-Entscheidung (Anerkennung Rechtsfähigkeit) und vergleichbare Interessenlage mit der Bruchteils- oder Erbengemeinschaft	121
4. Vergleich von GbR mit Bruchteils bzw. Erbengemeinschaft	124
a) Änderung der dogmatischen Grundlagen in Bezug auf Eigenbedarf der GbR-Gesellschafter infolge der Anerkennung der Rechtsfähigkeit	125
b) Vermieterstellung der Gesellschafter	126
c) Verweis auf undurchsichtige Strukturen auch bei Bruchteils- und Erbengemeinschaften	127
d) Ausschluss der analogen Anwendung auf die Publikums-GbR	129
IV. Ergebnis	131

D. Eigenbedarf der Personenhandelsgesellschaften	133
I. Fallbeispiel zur oHG	133
1. Sachverhalt	133
2. Beurteilung durch das entscheidende Gericht	134
II. Fallbeispiel zur KG	134
1. Sachverhalt	134
2. Lösung der Rechtsprechung	135
a) Keine Gleichbehandlung mit der GbR	135
b) Kein Betriebsbedarf	136
III. Kritik der Literatur	136
IV. Korrektur im jüngsten GbR-Urteil aus 2017	137
V. Kritik	138
VI. Ergebnis	141
E. Lösungsansätze der Literatur	141
I. Persönliche Beziehung der Gesellschafter zur Gesellschaft	142
II. Überschaubarkeit des Gesellschafterbestandes und Auftreten unter eigenem Namen	143
III. Gleichbehandlung mit juristischer Person: Betriebsbedarf i. S. d. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	144
1. Vorzüge	145
2. Kritik	146
F. Eigener Lösungsvorschlag – § 573 Abs. 1 S. 1 BGB	148
I. Hinter dem Regelbeispiel des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB stehende Wertungen	149
1. Notwendigkeit der Berücksichtigung der Wertungen des Regelbeispiels im Rahmen der Generalklausel	149
2. Wertungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	149
II. Übertragung auf die Generalklausel	151
1. Maßgeblichkeit des Gesellschaftszwecks	151
2. Maßgeblichkeit der Mitgliederstruktur	153
a) Entgegenstehen des gesellschaftsrechtlichen Trennungsprinzips	154
aa) Grundlagen des gesellschaftsrechtlichen Trennungsprinzips	154
bb) Durchbrechung des Trennungsprinzips nach der Normanwendungs- bzw. Normzwecklehre	156
cc) Durchbrechung des Trennungsprinzips nach den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen	157

dd) Zwischenergebnis	158
b) Maßstab zur Bestimmung eines relevanten Mitgliederinteresses	159
c) Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Mitglieds der juristischen Person	159
d) Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Angehörigen eines Mitglieds der juristischen Person	162
3. Angaben hierzu in der Kündigungserklärung	162
III. Überprüfung der Kriterien anhand typischer Verbands- strukturen	163
1. Stiftungen	163
2. Familien-Gesellschaften	164
a) Familien-GbR	164
b) Familien-Gesellschaften in der Rechtsform einer Handelsgesellschaft (oHG, KG)	165
3. Grundstückserwerbs-Gesellschaften	166
4. Publikums-Gesellschaft	168
5. GmbH am Beispiel der Susi-P-GmbH	169
IV. Würdigung der vorgeschlagenen Lösung	170
 § 5 Zusammenfassung und Ergebnisse	 173
 Literaturverzeichnis	 177
Sachregister	189

Hinsichtlich der in dieser Arbeit verwendeten (juristischen) Abkürzungen wird auf die Zusammenstellung von *Meyer*, Juristische Fremdwörter, Fachausdrücke und Abkürzungen, 13. Aufl. 2013, S. 167 ff. verwiesen.

§ 1 Einleitung

„Und raus bist du“¹, „Mit harten Bandagen“², „Wenn es ums Ganze geht“³, „Der Neffen-Trick“⁴ – mit diesen durchaus reißerischen Überschriften haben Journalisten in der jüngeren Vergangenheit versucht, die Augen der Betrachter auf ein vermeintlich trockenes, juristisches Thema zu lenken, mit welchem sich auch die vorliegende Arbeit beschäftigen wird. Sie behandeln allesamt die Eigenbedarfskündigung des Vermieters gegenüber dem Mieter gem. § 573 BGB.

Nicht nur die zitierten Zeitungsartikel verdeutlichen die gesellschaftliche Bedeutung dieses Rechtsbereichs. Sie lässt sich auch mit Zahlen belegen. Im Jahre 2013 wohnte mehr als jeder zweite Haushalt in Deutschland zur Miete.⁵ Die Wohneigentumsquote liegt bei rund 45 %.⁶ Vergegenwärtigt man sich, dass die Eigenbedarfskündigung der häufigste Kündigungsgrund ist, auf den sich Vermieter in der Praxis berufen⁷, wird deutlich, welcher gesellschaftspolitische Zündstoff sich hinter dem Rechtsterminus der Eigenbedarfskündigung verbirgt.

Im deutschen Mietrecht hat sich im Laufe der Zeit ein besonderer Kündigungsschutz zugunsten des Mieters etabliert.⁸ Ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Mietvertrag über Wohnraum kann vom Vermieter grundsätzlich nur unter den Voraussetzungen des § 573 BGB ordentlich gekündigt werden.

Der Eigenbedarf ist eine dieser alternativen Voraussetzungen. Eigenbedarf i. S. d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bedeutet dabei, dass der Vermieter einen zunächst an einen Mieter überlassenen Wohnraum nunmehr zu dem Zweck benötigt, selbst darin zu wohnen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB) oder den Wohnraum einem ihm nahestehenden Dritten zu überlassen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2, 3

¹ *Gräber*, Süddeutsche Zeitung v. 13.1.2017, S. 33.

² *Mühleisen*, Süddeutsche Zeitung v. 11.6.2015, S. R15.

³ *Janisch*, Süddeutsche Zeitung v. 30.3.2017, S. 4.

⁴ *Janisch*, Süddeutsche Zeitung v. 14.12.2016, S. 1.

⁵ *Statistisches Bundesamt*, Verteilung der Haushalte in Deutschland nach Miete und Eigentum von 1998 bis 2013, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/237719/umfrage/verteilung-der-haushalte-in-deutschland-nach-miete-und-eigentum/> (besucht am 24.5.2017).

⁶ *Hock*, Warum die Deutschen eher zur Miete wohnen, <http://www.faz.net/-hst-8s0h0> (besucht am 24.5.2017).

⁷ *Gramlich*, Mietrecht, § 573, II. 4. Eigenbedarf; *Emmerich*, JuS 2015, 649 (649).

⁸ Siehe zur Historie unten unter § 3A, S. 35 ff.

BGB). Dies geschieht zu Lasten der Interessen des Mieters, der bei einer rechtmäßigen Eigenbedarfskündigung die Wohnung räumen muss und dessen Lebensmittelpunkt sich infolgedessen zwangsläufig und häufig gegen seinen Willen verändert. Spannungen sind aufgrund der gegenläufigen Interessenlagen von Mieter und Vermieter vorprogrammiert. Nicht umsonst beschäftigt deshalb die Eigenbedarfskündigung auch die Rechtsprechung in zahlreichen Fällen immer wieder.

So vielschichtig und interessant die rechtlichen Fragestellungen der Eigenbedarfskündigung im Allgemeinen auch sein mögen – dies allein rechtfertigt es nicht, hierüber eine wissenschaftliche Abhandlung in Form einer Dissertation zu verfassen. Die allgemeine Erörterung der Rechtsfragen der Eigenbedarfskündigung haben bereits zahlreiche Autoren, insbesondere diejenigen der Kommentarliteratur übernommen. Daher würde eine erneute allgemeine Stellungnahme hierzu kaum wissenschaftlichen Mehrwert schaffen.

Interessant und wissenschaftlich bislang noch nicht zufriedenstellend durchdrungen ist die spezielle Frage nach der Rechtmäßigkeit einer Eigenbedarfskündigung, wenn sie nicht von einer natürlichen Person, sondern von einer juristischen Person als Vermieterin ausgesprochen wird. Der Begriff der juristischen Person ist im Rahmen dieser Arbeit weit zu verstehen und umfasst insbesondere auch solche Verbandsformen, die gemeinhin unter dem Begriff der Personengesellschaft behandelt werden.⁹

Juristische Personen in diesem Sinne können als bloße Gedankengebilde der Rechtswissenschaft mangels natürlicher Existenz nicht selbst wohnen. Mit einer juristischen Person sind jedoch stets auch Interessen natürlicher Personen verknüpft, sei es im Hinblick auf eine Stellung als Gesellschafter, Mitglied oder im Falle einer Stiftung beispielsweise als begünstigter Destinatär. Dabei ist die Frage aufgetaucht, inwieweit sich eine Wohnraum vermietende juristische Person zwar nicht auf eigenen Wohnbedarf, jedoch auf denjenigen eines ihrer Angehörigen i. S. d. § 573 BGB berufen kann.

In jüngerer Zeit war diese Fragestellung im Hinblick auf die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) sowie die Kommanditgesellschaft (KG) mehrfach Gegenstand höchstrichterlicher Rechtsprechung.¹⁰ Diese Rechtsprechung hat in der Literatur Kritik erfahren und deshalb den Verfasser dieser Arbeit dazu veranlasst, die Frage nach der Eigenbedarfskündigung der juristischen Person durch eine juristische Aufarbeitung im Rahmen einer Dissertation von Grund auf neu zu überdenken. Diese Aufarbeitung soll in mehreren Schritten erfolgen:

⁹ Zu der Kritik an dieser Rechtsterminologie vgl. unten unter § 2B.II, S. 13.

¹⁰ Zur GbR vgl. *BGH*, NJW 2007, 2845 ff.; *BGH*, NJW 2009, 2738 ff.; *BGH*, NJW-RR 2012, 237 ff.; *BGH*, NJW 2017, 547 ff.; zur KG vgl. *BGH*, WuM 2007, 459 ff.; *BGH*, NJW-RR 2007, 1460 ff.; *BGH*, NJW 2011, 993 ff.