

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	21
§ 1 Einleitung	25
§ 2 Aufbau der Arbeit	32
Teil 1: Grundlagen	36
§ 3 Die Beendigung des Mietverhältnisses: Rechtliche Grundlagen	36
I. Historischer Ursprung: Vom Bestandsschutz zum sozialen Mietrecht	38
1. Ausgangsposition: Gleichheit und Privatautonomie	38
2. Ausgangspunkt: Kündigung ohne Kündigungsgrund	40
3. Die Aufhebungsklage und das Mieterschutzgesetz	41
4. Das sog. soziale Mietrecht	42
5. Zusammenfassung	43
II. Das berechnigte Interesse nach § 573 Abs. 1 BGB	44
1. Die Regelungssystematik des § 573 BGB	45
2. Der Begriff des berechtigten Interesses	46
3. Abwägung mit den Mieterinteressen?	47
4. Der Schutzzweck des § 573 BGB	48
a) Schutz vor willkürlichen Kündigungen	48
b) Keine Berücksichtigung des abstrakten Mieterschutzes	50
c) Zwischenergebnis	51
III. Die Regelung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	51
IV. Zusammenfassung	53
§ 4 Die denkbaren Konstellationen im Überblick	54
I. Eigenbedarf	55
II. Berufsbedarf	57
1. Kündigung wegen gewerblichen Eigenbedarfs	57
2. Verlegung der Anwaltskanzlei in die herausverlangten Räume	57
3. Arbeitsplatz und Archiv einer gewerblichen Tätigkeit	58

III. Betriebsbedarf	59
1. Betriebsbedarf im engeren Sinne	59
2. Genossenschaftsbedarf	60
IV. Eigenbedarf zu karitativen Zwecken	62
V. Pflegebedarf	63
1. Überlassung der gekündigten Wohnung an eine Pflegekraft	63
2. Überlassung der gekündigten Wohnung an die zu pflegende Person	64
VI. Modifikation bei Vermietung durch Gesellschaften?	64
1. Zugerechneter Eigenbedarf bei GbR	65
2. Zurechnung bei vermietender juristischer Person oder Personengesellschaft?	66
VII. Zusammenfassung	67
§ 5 Hintergründe und Motivationen von vermietenden Personenmehrheiten	68
I. Einfache Vermietermehrheit	69
II. Erbengemeinschaft und Gütergemeinschaft	69
III. GbR und KG	70
1. Familiengesellschaften und Ehegattengesellschaften	71
2. Geschlossene Immobilienfonds und Bauherrenmodelle	73
IV. GmbH und AG	74
V. REIT-AGs	75
VI. Genossenschaften	76
VII. Vermietung durch Körperschaften oder sonstige Gesellschaften	77
VIII. Zusammenfassung	78
§ 6 Ergebnisse zum ersten Teil	79
Teil 2: Stand von Rechtsprechung und Schrifttum zu eigenbedarfsähnlichen Kündigungsgründen	81
§ 7 Gesellschafter-Eigenbedarf	81
I. Vermietung durch juristische Person	82
1. Stand der Rechtsprechung	83

2. Stand der Literatur	84
a) Herrschende Ansicht	85
b) Ansatz Beuthiens	85
c) Ansatz Regelsbergers	86
3. Stellungnahme	87
II. Vermietung durch GbR	91
1. Stand der Rechtsprechung	91
a) Hintergründe des Urteils vom 14.12.2016	92
aa) Sachverhalt	92
bb) Die damalige Rechtsprechung des BGH	92
(1) Urteil aus dem Jahr 2007	93
(2) Urteil aus dem Jahr 2009	94
(3) Urteil aus dem Jahr 2011	95
(4) Entscheidung des LG München	97
(a) Wechsel der Gesellschafter/Mitglieder	97
(b) Zufälliges Zustandekommen von Immobilien-GbR?	98
(c) Gleichstellung	99
cc) Zusammenfassung	99
b) Wesentliche Argumente des Urteils vom 14.12.2016	99
aa) Teilrechtsfähigkeit als Unterscheidungsmerkmal zu sonstigen juristischen Personen und Personengesellschaften	100
bb) Vergleich mit der Rechtslage vor ARGE Weißes Roß	100
cc) Schutzzweck der Norm: Überschaubarer Personenkreis?	101
dd) Analogie oder Zurechnung?	102
(1) Planwidrige Regelungslücke	103
(2) Vergleichbare Interessenlage	103
(a) Vergleich mit Rechtsgemeinschaften vor ARGE-Weißes Roß	104
(b) Schutzzweck der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit	105
(c) Aufgabe des Zufallsarguments	105
(d) Begrenzung auf „kleine“ GbR?	105

(e) Wertungswidersprüche zu juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften?	106
ee) Zusammenfassung	106
2. Stand der Literatur	107
a) Kündigungsbefugnis der GbR bejahend	107
b) Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nur auf natürliche Personen	108
c) Differenzierende Lösung: Einordnung als Analogieproblem	109
d) Rückgriff auf § 573 Abs. 1 BGB	110
aa) Grunewald: Anwendung der Betriebsbedarf- Grundsätze	111
bb) Gesellschafter-Eigenbedarf als „artverwandtes Interesse“	112
3. Stellungnahme	113
a) Zur Rechtsprechung	113
aa) Aufgabe des Zufallsarguments	113
bb) Voraussetzungen einer Analogie?	114
cc) Vorhersehbarkeit aus Mietersicht?	116
dd) Ungleichbehandlung mit Personenhandelsgesellschaften und juristischen Personen	116
ee) Verfassungsrechtliche Einwände?	117
ff) Zusammenfassung	118
b) Stellungnahme zu den Literaturansätzen	119
aa) Begrenzung auf natürliche Personen?	119
bb) Anwendung von § 573 Abs. 1 BGB?	121
(1) Ansatz Grunewalds	122
(2) Ansatz von Dubovitskaya/Weitemeyer	124
(3) Ansatz von Regelsberger	125
cc) Gesellschafter-Eigenbedarf als Analogieproblem?	126
III. Vermietung durch eine Personenhandelsgesellschaft	127
1. Stand der Rechtsprechung	127
2. Stand der Literatur	128
a) Herrschende Lehre	128
b) Kündigungsbefugnis für Personenhandelsgesellschaften bejahend	129
3. Stellungnahme	130

IV. Zusammenfassung	130
§ 8 Berufsbedarf	131
I. Entwicklung der Rechtsprechung des BGH	132
1. Urteil vom 5.10.2005	133
2. Urteil vom 26.9.2012	133
3. Urteil vom 29.3.2017	134
a) Berufsbedarf als Verwertungskündigung?	135
b) Anwendbarkeit von § 573 Abs. 1 BGB	135
aa) Sperrwirkung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB?	136
bb) Grundrechtlicher Argumentationsstrang und Interessenabwägung	137
(1) Grundrechtspositionen des Vermieters	138
(2) Grundrechtspositionen des Mieters	138
(3) Auflösung der Grundrechtskollision	139
c) Zusammenfassung	140
II. Stand der Literatur	141
1. Berufsbedarf als Zwischenform zwischen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung	141
2. Berufsbedarf als Verwertungskündigung?	142
a) Anwendungsbereich: Grundstück oder Wohnung?	143
b) Umwidmung als Verwertung?	143
c) Erheblicher Nachteil	144
d) Erfordernis der Zweckentfremdungsgenehmigung	146
III. Stellungnahme	148
1. Literaturansicht: Berufsbedarf als Verwertungskündigung?	148
2. Zur Auffassung der Rechtsprechung	149
a) Aufgabe der Argumentation mit Art. 12 Abs. 1 GG	150
b) Keine Sperrwirkung der Eigenbedarfskündigung	151
c) Einordnung zwischen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung	152
d) Abgrenzung zwischen beachtenswertem Nachteil und Nachteil von einigem Gewicht	154
e) Zusammenfassung	155
§ 9 Betriebsbedarf	156
I. Stand der Rechtsprechung	156
1. Erforderliche Intensität des Kündigungsinteresses	156

2. Anforderung an Bedarfsperson	159
3. Anwendbarkeit bei echter oder unechter Werkswohnung	160
4. Zusammenfassung	161
II. Stand der Literatur	162
1. Intensität des berechtigten Interesses	162
2. Zur Begrenzung des Kreises an Bedarfspersonen	163
3. Differenzierung zwischen echter und unechter Werkswohnung	163
a) Der sog. gesteigerte Betriebsbedarf	164
b) Gegenansicht: Keine gesteigerten Anforderungen	164
III. Stellungnahme	165
1. Zur grundsätzlichen Möglichkeit des Betriebsbedarfs	165
2. Zum Kreis der potentiellen Bedarfspersonen	166
3. Zum „gesteigerten Betriebsbedarf“	167
4. Zusammenfassung	168
§ 10 Genossenschaftsbedarf	169
I. Vorfrage: Anwendbarkeit des Mietrechts?	169
II. Stand der Rechtsprechung	170
1. Kündigung bei fehlender Mitgliedschaft	171
a) Urteil des BGH vom 10.9.2003	171
b) Instanzgerichtliche Auffassungen	172
2. Kündigung bei Unterbelegung	173
III. Stand der Literatur	175
1. Herrschende Auffassung	175
2. Verlust der Mitgliedschaft als Kündigungsgrund	176
3. Genossenschaftsbedarf als Fall des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB	177
4. Unterbelegung	177
IV. Stellungnahme	178
1. Kündigung wegen fehlender Mitgliedschaft	179
2. Kündigung wegen Unterbelegung	181
3. Zusammenfassung	182
§ 11 Pflegebedarf	183
I. Stand der Rechtsprechung	183
1. Die pflegende Person als Bedarfsperson	184

2. Die gepflegte Person als Bedarfsperson	185
II. Stand der Literatur	186
III. Stellungnahme	187
1. Anforderungen an den Haushaltsangehörigen	187
a) Erfordernis der dauerhaften Eingliederung in den Haushalt	187
b) Unterbringung in derselben Wohneinheit	188
2. Stellungnahme zur Linie der Rechtsprechung und Literatur zum Pflegebedarf	190
§ 12 Eigenbedarf für karitative Nutzung	191
I. Stand der Rechtsprechung	191
1. Urteil vom 9.5.2012	191
a) Das berechnigte Interesse	191
b) Drittnutzungsbedarf?	192
2. Urteil vom 10.5.2017	193
a) Umwandlung in Wohngruppe als Verwertungskündigung?	193
b) Berechnigtes Interesse?	194
3. Zusammenfassung	195
II. Stand der Literatur	196
III. Stellungnahme	197
§ 13 Zusammenfassung	198
Teil 3: Das Eigennutzungsprivileg	203
§ 14 Das Eigennutzungsprivileg als Gesamtanalogie	203
I. Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch	204
1. Leihe	205
2. Pacht	207
3. Verwahrung	209
4. Zusammenfassung	210
II. Die bürgerlich-rechtliche Eigentumskonzeption	211
III. Der verfassungsrechtliche Schutz der eigenen Nutzung	212
1. Ausgangspunkt: Die grundsätzliche Verfügungsbefugnis	213
2. Das Urteil des BVerfG vom 14.2.1989	214
3. Das Urteil des BVerfG vom 26.5.1993	216

4. Wirtschaftliche Nutzung und Verfügungsbefugnis	216
5. Sozialbindung	217
6. Zusammenfassung	218
IV. Rechtsphilosophische Standpunkte zur aus dem Eigentum folgenden Nutzungsbefugnis	218
1. Berücksichtigungsfähigkeit interdisziplinärer Erkenntnisse	219
a) Abgrenzung inter- und intradisziplinären Vorgehens	220
b) Beschränkung auf den „strictly legal point of view“?	220
aa) Das Verhältnis von Rechtswissenschaft und Philosophie	222
(1) Gemeinsamkeiten der Disziplinen	222
(2) Unterschiede in den Disziplinen	223
(3) Die Teilüberschneidung als Grundlage der Interdisziplinarität	223
bb) Methodische Transponierung	224
c) Zwischenergebnis	225
2. Existiert ein übergreifendes Eigennutzungsprivileg?	226
a) Eigentumsverständnis Ciceros im römischen Recht	226
b) Die Eigentumstheorie John Lockes	228
c) Smith: Eigentum als ausschließliches Recht	229
d) Kant: Gebrauchs- und Ausschlussbefugnis	231
e) Nozick: Eigentum als Verkörperung von Freiheit	233
f) Hohfeld: Bundle of Rights	233
3. Zusammenfassung	235
V. Begründung als Gesamtanalogie	236
1. Die Gesamtanalogie als Methodenproblem	236
2. Voraussetzungen der Gesamtanalogie	237
a) Verallgemeinerungsfähiger Rechtssatz	238
b) Planwidrige Regelungslücke	239
c) Vergleichbare Interessenlage	241
3. Zwischenergebnis	242
VI. Anwendung auf eigenbedarfsähnliche Kündigungsgründe	242
1. Eigennutzungswunsch versus Nachteil	242
2. Das variable System des BGH	243
3. Fortführung des variablen Systems	244
a) Nutzung zu karitativen Zwecken	245
b) Betriebsbedarf	245
c) Genossenschaftsbedarf	246

d) Pflegebedarf	247
e) Zusammenfassung	248
4. Zur Konkretisierung der Nachteilsbegriffe	249
a) Berufsbedarf	249
b) Betriebsbedarf	251
c) Genossenschaftsbedarf	253
d) Pflegebedarf	253
e) Karitativer Eigenbedarf	254
f) Zwischenergebnis	256
5. Nicht-Eigentümer als Vermieter?	257
VII. Zwischenergebnis	259
§ 15 Eigennutzungsprivileg und die Gesellschaft	260
I. Verfassungsrechtliche Perspektive: Art. 19 Abs. 3 GG	261
1. Anwendung der Eigentumsfreiheit auf Personengesellschaften?	262
2. Materielle Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Art. 19 Abs. 3 GG	263
3. Zwischenergebnis	263
II. Das sog. Gleichstellungsargument	264
1. Die Gleichstellung bei der Wissenszurechnung	264
2. Übertragbarer Grundgedanke?	265
III. Trennungsprinzip und Zurechnungsdurchgriff	267
1. Grundsatz: Trennungsprinzip	268
a) Normative Grundlagen	268
b) Unterscheidung zwischen den Gesellschaftsformen?	269
aa) Meinungsstand im Überblick	269
(1) Herrschende Auffassung	269
(2) Minderansicht: Einheitlicher Begriff der juristischen Person	271
(3) Rechtsfolgenbezogene Betrachtungsweise	272
bb) Universale Geltung des Trennungsprinzips	273
cc) Konsequenzen für die Rechtsanwendung	274
c) Zwischenergebnis	275
2. Zurechnungsdurchgriff	275
a) Grundlagen	276
aa) Dogmatische Begründungsansätze	277
(1) Missbrauchslehren	277
(2) Rechtsprechung des BGH	278
(3) Normzwecklehre und Auslegungsproblem	279

(4) Zwischenergebnis	281
bb) Ausgewählte Fallgruppen im Überblick	281
(1) Zur Methodik: Die Fallreihe nach Schapp	282
(2) Gutgläubiger Erwerb	282
(3) Prozesskostenhilfe	284
(4) Bauhandwerkersicherungshypothek	285
(5) Gewerberecht	286
(6) Verbrauchereigenschaft	288
(7) Wohngemeinschaften als GbR	290
(8) Fazit zu den einzelnen Fallgruppen	291
b) Vergleichbarkeit des Gesellschafterbedarfs mit den anerkannten Anwendungsfällen des Zurechnungsdurchgriffs	292
aa) Schutzzweck des § 573 Abs. 1, 2 BGB	293
bb) Modifizierter Gesetzeszweck bei vermietender Gesellschaft?	294
cc) Begrenzendes Kriterium für den Zurechnungsdurchgriff	296
(1) Reuter: Reale Selbständigkeit des Verbands	296
(a) Vermögensverwaltung	298
(b) Immobilien-GbR	299
(c) Vermietung durch einen Ist-Kaufmann	300
(d) Familiengesellschaft	301
(e) Vermietung als Nebengeschäft eines Betriebs	302
(f) Vermietung durch Genossenschaften, AG und REIT-AG	302
(g) Vermietung durch Publikumspersonengesellschaften	304
(h) Zwischenergebnis	304
(2) Prozentuale Betrachtung?	305
(a) Sixt SE	306
(b) BMW AG	306
(c) Zwischenergebnis	307
(3) Darlegungs- und Beweislast als zusätzlicher Schutz des Mieters	308
(4) Zwischenergebnis	308
dd) Teleologische Reduktion des Trennungsprinzips	309
c) Durchgriff zugunsten der Gesellschafter?	310

d) Keine Renaissance des „Münchener Modells“	312
aa) Planwidrige Regelungslücke	313
bb) Vergleichbare Interessenlage	314
cc) Zwischenergebnis	315
e) Ergebnis	315
IV. Ergebnis für die entwickelte Systematik der eigenbedarfsähnlichen Kündigungsgründe	316
§ 16 Zusammenfassung	317
Teil 4: Schlussbetrachtungen in Thesen	319
Literaturverzeichnis	331