

## **Johannes Wertenbruch, Das neue Personengesellschaftsrecht im Mietverhältnis, NJW 2023, 1393**

Der Aufsatz beruht auf einem Vortrag des Autors am 18.3.2023 auf dem 25. Deutschen Mietgerichtstag in Dortmund.

Neues Leitbild der §§ 705 ff. BGB nF ist die rechtsfähige GbR, die nach § 713 BGB nF Trägerin des Gesellschaftsvermögen ist. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Mietverhältnisse mit Beteiligung einer GbR als Partei; auf die Frage der Zulässigkeit einer Eigenbedarfskündigung einer Vermieter-GbR zugunsten ihrer Gesellschafter (NJW 2023, 1393, 1393 f.).

Nach § 720 Abs. 1 BGB nF ist die Gesamtvertretung durch sämtliche Gesellschafter das dispositive Regelmodell der GbR. Die OHG-Gesellschafter und die Komplementäre der KG haben dagegen nach § 124 Abs. 1 HGB nF grundsätzlich eine Einzelvertretungsbefugnis (NJW 2023, 1393, 1394).

Die Eintragung der rechtsfähigen GbR in das neue Gesellschaftsregister ist zwar nach § 707 Abs. 1 BGB nF grundsätzlich fakultativ. Die Eintragung in das Grundbuch sowie die Verfügung über ein schon bestehendes Grundstücksrecht setzen allerdings gem. § 47 Abs. 2 GBO nF eine Voreintragung in das Gesellschaftsregister voraus (NJW 2023, 1393, 1394 f.).

Der in § 707c BGB nF geregelte Statuswechsel lässt die Stellung einer Personengesellschaft als Partei eines Mietvertrags unberührt; § 566 Abs. 1 BGB ist hier nicht anwendbar (NJW 2023, 1393, 1395 f.).

Die Gesellschafter einer GbR haften für Gesellschaftsverbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis gem. § 721 BGB nF persönlich (NJW 2023, 1393, 1396).

Die Rechtsfähigkeit der GbR (§ 705 Abs. 2 Var. 1 BGB nF) und die Selbständigkeit des Gesellschaftsvermögens nach § 713 BGB nF führen dazu, dass eine Eigenbedarfskündigung der GbR in Analogie zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB jedenfalls ab dem 1.1.2024 nicht mehr möglich ist. Die Vergleichbarkeit mit der Mitigentümergeinschaft ist aufgrund der §§ 705 Abs. 2 Var. 1 BGB nF, 713 BGB nF nicht gegeben (NJW 2023, 1393, 1397 f.).

Das Ausscheiden des vorletzten Gesellschafters aus einer Personengesellschaft hat zur Folge, dass der verbleibende Gesellschafter gem. § 712a Abs. 1 S. 2 BGB Gesamtrechtsnachfolger der Gesellschaft wird. Er tritt schon aus diesem Grund

unmittelbar in das Mietverhältnis und sonstige Rechtsverhältnisse ein. § 566 Abs. 1 BGB gelangt insoweit nicht zur Anwendung (NJW 2023, 1393, 1398).

Im Ergebnis gilt das Gleiche, wenn im Falle der Vermieterstellung einer Erbengemeinschaft durch Abschichtung (Abwachsung) nur noch ein Miterbe als Gesamtrechtsnachfolger verbleibt (NJW 2023, 1393, 1398).

Erfolgt die Übertragung eines Nachlassgrundstücks von der Erbengemeinschaft auf einen Miterben gem. §§ 873, 925 BGB durch Auflassung und Grundbucheintragung, so liegt eindeutig ein Eigentümerwechsels vor mit der Folge, dass § 566 Abs. 1 BGB unmittelbar anwendbar ist. Die abweichende Auffassung des AG Köln ist insoweit unzutreffend (NJW 2023, 1393, 1398 f.).

Im Falle der Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem vermieteten Hausgrundstück auf einen anderen Miteigentümer ist demgegenüber § 566 Abs. 1 BGB weder direkt noch analog anwendbar (NJW 2023, 1393, 1398 f.).