



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 221/25

vom

21. April 2026

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. April 2026 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Büniger, die Richterin Dr. Liebert, den Richter Dr. Schmidt, die Richterin Wiegand und den Richter Dr. Reichelt

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Beklagten durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Der Antrag der Beklagten, die Zwangsvollstreckung der Klägerin aus dem Urteil des Landgerichts Berlin II - Zivilkammer 63 - vom 22. Juli 2025 (63 S 11/25) in Verbindung mit dem Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 3. Dezember 2024 (8 C 190/23) einstweilen einzustellen, wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

- 1 Die Beklagten sind seit dem Jahr 1999 Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Ausweislich des Mietvertrags beträgt die Kündigungsfrist für die Vermieterin nach zehnjähriger Überlassung der Wohnung zwölf Monate. Die Klägerin, eine - aus einem Vater und seinen drei Kindern bestehende - Gesellschaft bürgerlichen Rechts (im Folgenden auch: BGB-Gesellschaft), kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 27. Februar 2023 wegen Eigenbedarfs dreier ihrer Gesellschafter. Die Beklagten widersprachen im September 2023 der Kündigung.

2 Die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage hat vor dem Amtsgericht Erfolg gehabt. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen.

3 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

4 Der Klägerin stehe der geltend gemachte Räumungsanspruch zu (§ 546 Abs. 1 BGB). Das Mietverhältnis der Parteien sei aufgrund der Kündigung der Klägerin vom 27. Februar 2023 seit dem Ablauf des 29. Februar 2024 beendet. Die Kündigungsfrist habe nach der entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag zwölf Monate betragen, da im Zeitpunkt der Kündigung seit der Wohnungsüberlassung im Jahr 1999 mehr als zehn Jahre vergangen gewesen seien.

5 Am Vorliegen des Eigenbedarfs von dreien der vier Gesellschafter der Klägerin zur Zeit der Kündigungserklärung bestünden keine Zweifel. Das Amtsgericht habe sich seine entsprechende Überzeugung auf der Grundlage der Vernehmung mehrerer Zeugen gebildet. Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der hiernach getroffenen entscheidungserheblichen Feststellungen habe die Berufung der Beklagten weder aufgezeigt noch seien solche ersichtlich.

6 Entgegen der Ansicht der Beklagten hinderten die durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 neugefassten Bestimmungen der §§ 705 ff. BGB nicht die Wirksamkeit der Kündigung.

7 Dabei könne die Frage nach den Auswirkungen der Gesetzesänderung auf die Möglichkeit einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter zu erklären, - anders als das Amtsgericht

gemeint habe - nicht deshalb offengelassen werden, weil die Kündigungserklärung der Klägerin aus der Zeit vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung stamme, die Kündigungsfrist jedoch erst nach dem Inkrafttreten abgelaufen sei. Denn falls durch das MoPeG eine Eigenbedarfskündigung einer am Rechtsverkehr teilnehmenden BGB-Gesellschaft ausgeschlossen wäre, würde dies auch die vorliegend vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung ausgesprochene Kündigung unwirksam werden lassen, weil es dann keinen denkbaren noch zu verwirklichenden Eigenbedarf mehr gäbe. Ein Eigenbedarf der Gesellschafter könnte nicht mehr der BGB-Gesellschaft zugerechnet werden, so dass der Räumungsanspruch der Klägerin nie entstanden gewesen wäre.

8 Vorliegend sei die Eigenbedarfskündigung der Klägerin jedoch nicht durch das MoPeG ausgeschlossen. Denn jedenfalls bei einer - wie hier - stark personalistisch geprägten "Familien-GbR" habe sich durch die Änderung des § 705 BGB an der grundsätzlichen Möglichkeit der Ausbringung einer Eigenbedarfskündigung durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nichts geändert.

9 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

II.

10 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO).

- 11 a) Das Berufungsgericht hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Frage zugelassen, ob eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts - in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB - (auch noch) nach dem am 1. Januar 2024 erfolgten Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10. August 2021 (Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz - MoPeG; BGBl. I S. 3436) eine Kündigung auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen stützen kann.
- 12 b) Die vom Berufungsgericht angenommene grundsätzliche Bedeutung kommt der vorliegenden Rechtssache jedoch nicht zu.
- 13 aa) Grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) hat eine Rechtssache, wenn sie eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt, das heißt allgemein von Bedeutung ist (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Beschlüsse vom 27. März 2003 - V ZR 291/02, BGHZ 154, 288, 291; vom 9. November 2021 - VIII ZR 362/19, NJW-RR 2022, 336 Rn. 12; vom 25. April 2023 - VIII ZR 184/21, juris Rn. 9; vom 2. Dezember 2025 - VIII ZR 274/23, juris Rn. 15; jeweils mwN).
- 14 Eine Rechtsfrage kann danach einer Sache grundsätzliche Bedeutung nicht verleihen, wenn sie für die Rechtssache nicht entscheidungserheblich ist (vgl. BGH, Beschlüsse vom 7. Januar 2003 - X ZR 82/02, BGHZ 153, 254, 256 mwN; vom 25. April 2023 - VIII ZR 184/21, aaO; vom 7. Oktober 2025 - VIII ZR 11/24, juris Rn. 13).

- 15 bb) Letzteres ist hier der Fall. Denn entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, ist die Rechtsfrage, ob sich eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts - wie bisher (vgl. Senatsurteile vom 15. Dezember 2010 - VIII ZR 210/10, NZM 2011, 276 Rn. 9 f. mwN; vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 14; vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23, NJW 2024, 2909 Rn. 14; vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, BGHZ 244, 332 Rn. 44; vom 21. Januar 2026 - VIII ZR 247/24, ZIP 2026, 412 Rn. 16) - auch noch nach dem Inkrafttreten des MoPeG in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen und hierauf gestützt eine Eigenbedarfskündigung wirksam erklären kann, vorliegend nicht entscheidungserheblich. Selbst wenn das MoPeG Auswirkungen auf eine solche Kündigungsmöglichkeit hätte, kämen diese vorliegend nicht zum Tragen.
- 16 (1) Denn die Klägerin hat die Eigenbedarfskündigung bereits am 27. Februar 2023 erklärt und diese ist den Beklagten nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und von der Revision insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts noch im Jahr 2023 zugegangen (§ 130 Abs. 1 Satz 1 BGB). Daher können die erst hiernach in Kraft getretenen Änderungen durch das MoPeG zum 1. Januar 2024 (Art. 137 Satz 1 MoPeG) auf die Wirksamkeit der Kündigung keinen Einfluss haben. Diese ist vielmehr dem allgemeinen Grundsatz des intertemporalen Rechts entsprechend nach dem im Zeitpunkt ihrer Erklärung geltenden Recht zu beurteilen (vgl. Senatsurteile vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23, aaO Rn. 15; vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, aaO Rn. 17; vom 21. Januar 2026 - VIII ZR 247/24, aaO Rn. 16, 18; vgl. auch Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 17. Aufl., § 573 BGB Rn. 66).
- 17 (2) Die gegenteilige Ansicht des Berufungsgerichts, wonach die Rechtsfrage, wegen derer es die Revision zugelassen hat, deshalb entscheidungserheblich sei, weil die (zwölfmonatige) Kündigungsfrist erst nach dem Inkrafttreten

des MoPeG abgelaufen sei und daher die zuvor erklärte Kündigung des Mietverhältnisses unwirksam geworden sein könnte, verkennt die Rechtsnatur und Wirkungen einer (ordentlichen) Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses.

18 (a) Bei dieser handelt es sich um ein einseitiges Gestaltungsrecht der einen Mietvertragspartei (hier des Vermieters), das seine Gestaltungswirkung (bereits) mit dem Zugang bei der anderen Mietvertragspartei (hier beim Mieter) (§ 130 BGB) entfaltet. Daher kommt es bereits zu diesem Zeitpunkt zu einer Umgestaltung des Mietverhältnisses, die nicht mehr einseitig, sondern nur durch rechtsgeschäftliches Zusammenwirken der Parteien rückgängig gemacht werden kann (vgl. BGH, Urteile vom 24. Juni 1998 - XII ZR 195/96, BGHZ 139, 123, 126 f., 128 f.; vom 19. September 2018 - VIII ZR 231/17, BGHZ 220, 1 Rn. 22). Obgleich die gewollten Rechtswirkungen einer - wie vorliegend erklärten - ordentlichen Kündigung eines Mietverhältnisses als Dauerschuldverhältnis erst zu dem gesetzlich vorgesehenen (§ 573c Abs. 1 BGB) oder individuell bestimmten Zeitpunkt herbeigeführt werden (vgl. Senatsurteil vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04, BGHZ 165, 75, 81), tritt ihre Gestaltungswirkung bereits unmittelbar mit dem Zugang der einseitigen Willenserklärung ein.

19 (b) Somit beurteilt sich die Wirksamkeit dieser rechtsgestaltenden Erklärung nach der bei ihrem Zugang geltenden Rechtslage (vgl. BAG, NZA 2001, 718; BAG, NZA-RR 2013, 609 Rn. 15; BayObLG, NJW-RR 1995, 1034, 1036; jeweils mwN). Daher ist vorliegend die Rechtslage, die im Zeitpunkt des Zugangs der Eigenbedarfskündigung bei den Beklagten im Jahr 2023 galt, und nicht diejenige im Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist im Jahr 2024 maßgebend.

20 (c) Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn der Gesetzgeber des MoPeG ausdrücklich oder jedenfalls mittels einer eindeutigen Regelung eine Rückwirkung angeordnet hätte.

- 21 Nach dem insoweit maßgeblichen intertemporalen Privatrecht gilt der Grundsatz, dass neu gesetztem materiellem Recht eine rückwirkende Kraft nicht beizumessen ist. Etwas anderes gilt nur, wenn der Gesetzgeber eine solche Wirkungskraft (in Gestalt einer echten oder einer unechten Rückwirkung) ausdrücklich bestimmt hat oder eine solche eindeutig dem neuen Gesetz entnommen werden kann (vgl. BGH, Urteile vom 18. Oktober 1965 - II ZR 36/64, BGHZ 44, 192, 194; vom 26. Januar 2009 - II ZR 260/07, BGHZ 179, 249 Rn. 19 ff.; vom 23. November 2011 - VIII ZR 203/10, WM 2012, 469 Rn. 22; vom 13. November 2024 - VIII ZR 15/23, BGHZ 242, 168 Rn. 15; Beschlüsse vom 16. Januar 2003 - V ZB 51/02, NJW 2003, 1462 unter II 4; vom 18. April 2023 - II ZR 37/22, WM 2023, 1374 Rn. 37; BAGE 109, 22, 28; Staudinger/Bialluch-von Allwörden, EGBGB, Neubearb. 2025, Art. 170 Rn. 4; Heß, Intertemporales Privatrecht, 1998, S. 367 f.).
- 22 Dies ist hier nicht der Fall. Denn das zum 1. Januar 2024 in Kraft getretene MoPeG bestimmt eine Wirkungskraft dahingehend, dass die Gestaltungswirkung einer zuvor erklärten (Eigenbedarfs-)Kündigung durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts rückwirkend entfällt, nicht (vgl. Art. 229 § 61, Art. 229 § 21 EGBGB); eine rückwirkende Geltung lässt sich auch nicht dem Sinn und Zweck des das Recht der BGB-Gesellschaft regelnden MoPeG entnehmen (vgl. Senatsurteil vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23, NJW 2024, 2909 Rn. 16; Servatius/Servatius, GbR, 2. Aufl., § 705 Rn. 3; vgl. auch BGH, Beschluss vom 20. März 2025 - V ZB 32/24, WM 2025, 979 Rn. 12).
- 23 (3) Die Revision kann sich zur Begründung ihrer gegenteiligen Rechtsansicht, wonach angesichts des Ablaufs der Kündigungsfrist erst im Jahr 2024 das MoPeG zur Beurteilung der Wirksamkeit der seitens der Klägerin ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung heranzuziehen sei, weshalb die Rechtsfrage, wegen derer das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, entscheidungserheblich

und im Ergebnis die Wirksamkeit der Kündigung (rückwirkend) entfallen sei, nicht mit Erfolg auf die Rechtsprechung des Senats zu der Relevanz eines - bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu berücksichtigenden - Wegfalls des Eigenbedarfs des Vermieters berufen.

24 (a) Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats erfordert es der Schutz des Mieters, einer zunächst wirksamen Kündigung, deren Rechtswirkungen noch nicht eingetreten sind, dann nachträglich ihre Wirksamkeit abzusprechen, wenn dies aus überwiegenden Gesichtspunkten, etwa dem Verbot rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB), geboten erscheint. Ein derartiger Rechtsmissbrauch liegt insbesondere dann vor, wenn der geltend gemachte Eigenbedarf des Vermieters vor dem Ablauf der Kündigungsfrist und der erst hierdurch bewirkten rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses entfallen ist und der Vermieter dennoch aus formalen Gründen an der im Zeitpunkt der Erklärung berechtigten Kündigung festhält (vgl. Senatsurteile vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04, BGHZ 165, 75, 81 f.; vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 167/17, NJW-RR 2019, 972 Rn. 28; vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18, NJW 2021, 1232 Rn. 15 mwN).

25 (b) Mit einem solchen Fall des rechtsmissbräuchlichen Berufens auf die Kündigung trotz tatsächlichen Wegfalls des Eigenbedarfs ist der nach Auffassung der Revision aufgrund der gesetzlichen Regelung durch das MoPeG anzunehmende rechtliche Wegfall des Eigenbedarfs bereits im Ansatz nicht vergleichbar.

26 Überdies würde die Annahme eines möglichen "Wegfalls" des Eigenbedarfs die vorbezeichneten Grundsätze des intertemporalen Rechts unbeachtet lassen und liefe auf eine Rückwirkung hinaus, die im Gesetz - wie ausgeführt - ersichtlich keine Stütze findet.

27 c) Sonstige Revisionszulassungsgründe sind ebenfalls nicht ersichtlich.

28 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg (§ 552a Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, der Klägerin stehe ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von den Beklagten gemieteten Wohnung zu (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB). Gegen die Feststellungen des Berufungsgerichts, wonach auf Seiten der Klägerin ein Eigenbedarf in entsprechender Anwendung der Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB - auf welchen sie sich als (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts vorliegend, wie ausgeführt, berufen kann - gegeben ist (vgl. zum Tatbestandsmerkmal des Benötigens Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, BGHZ 103, 91, 100 [zu § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB aF]; Senatsurteile vom 1. Juli 2015 - VIII ZR 14/15, NJW 2015, 2727 Rn. 9 mwN; vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 18; vom 24. September 2025 - VIII ZR 289/23, WuM 2025, 699 Rn. 14; Senatsbeschluss vom 21. August 2018 - VIII ZR 186/17, NJW-RR 2019, 130 Rn. 24 mwN), erhebt die Revision keine Einwände; Rechtsfehler sind auch nicht ersichtlich. Gleiches gilt hinsichtlich des vom Berufungsgericht verneinten Vorliegens eines Härtegrunds im Sinne von § 574 Abs. 2 BGB auf Seiten der Beklagten.

29 3. Der Antrag der Beklagten auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung (§ 719 Abs. 2 ZPO) ist zurückzuweisen, da die Revision aus den vorstehend genannten Gründen keine Aussicht auf Erfolg hat (vgl. zu diesem Erfordernis Senatsbeschluss vom 8. April 2025 - VIII ZR 17/25, NZM 2025, 388 Rn. 14 mwN).

III.

30 Es besteht Gelegenheit, zur beabsichtigten Zurückweisung der Revision
binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses Stellung zu nehmen.

Dr. Bünger

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

RinBGH Wiegand
ist wegen Urlaubs an
der Unterschrift verhindert
Dr. Bünger

Dr. Reichelt

Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Rücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Schöneberg, Entscheidung vom 03.12.2024 - 8 C 190/23 -

LG Berlin II Littenstraße, Entscheidung vom 22.07.2025 - 63 S 11/25 -