



LTMK Blog | Beitrag vom 30.03.2026

Kündigungssperrfrist trotz Familien-GbR: Warum Planung zählt – Urteil des BGH

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 21.01.2026 (Az.: VIII ZR 247/24) klargestellt: Wird ein Mietshaus in Wohnungseigentum aufgeteilt und anschließend die vermieteten Eigentumswohnungen in eine Familien-GbR eingebracht, löst dies die Kündigungssperrfrist nach [§ 577a BGB](#) aus – auch wenn sämtliche Gesellschafter zur Familie gehören. Eigenbedarfskündigungen zugunsten eines Gesellschafters sind in der Sperrfristzeit damit gesperrt; je nach Landesrecht kann diese Frist beispielsweise in München bis zu zehn Jahre betragen. Die Entscheidung verhindert, dass die Einbringung in eine Familiengesellschaft die mieterschützende Sperrfrist unterläuft. Sie schärft zugleich das Bewusstsein, dass gesellschaftsrechtliche Gestaltungen im Familienkreis mietrechtliche Sperrfristen auslösen können. Das Urteil ist abrufbar unter folgendem [Link](#).

Zum Sachverhalt

Dem Urteil lag ein Münchener Fall zugrunde. Der Eigentümer wandelte ein Mietshaus in Wohnungseigentum um und gründete noch vor Vollzug der Teilung eine Familien-GbR (Ehepartner und volljährige Kinder). Nach Vollzug der Teilung wurden die vermieteten Eigentumswohnungen der GbR übertragen, die sodann einem Mieter wegen Eigenbedarfs (für die in Ausbildung befindliche Tochter) kündigte. Während das Amtsgericht die Räumung zusprach, hob das Landgericht die Entscheidung auf; der BGH bestätigte letztlich die Sperrwirkung: Die Einbringung der (bereits) in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen in die Familien-GbR stellt eine „Veräußerung“ im Sinne des [§ 577a BGB](#) dar und startet die Sperrfrist. In München gilt aufgrund landesrechtlicher Verlängerung eine zehnjährige Frist.

Entscheidung des BGH

Der Gesetzgeber will Mieter nach Umwandlung und Veräußerung vor der erhöhten Gefahr von Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen schützen. Deshalb verbietet [§ 577a BGB](#) während einer Frist (bundesweit drei Jahre; landesrechtlich teils bis

zehn Jahre) ordentliche Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung. Der Fristbeginn knüpft grundsätzlich an die Veräußerung und die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch an.

Der BGH betont: Auch die Übertragung an eine Familien-GbR ist eine Veräußerung i. S. d. [§ 577a BGB](#), wenn die Wohnungen zuvor bereits in Wohnungseigentum umgewandelt waren. Dadurch erweitert sich der Kreis potenzieller Bedarfsträger (hier: alle Gesellschafter der GbR), was die vom Gesetz bezweckte Schutzbedürftigkeit der Mieter auslöst. Eine Ausnahme zugunsten „derselben Familie oder desselben Haushalts“ greift nach der Entscheidung nicht, wenn – wie hier – zuerst die Umwandlung und erst danach die Übertragung an die GbR erfolgt.

Grundsätzlich darf eine Außen-GbR wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters kündigen. Dieser Grundsatz bleibt bestehen. Allerdings wirkt die Kündigungssperrfrist vorrangig: Innerhalb der Sperrfrist scheitert die Eigenbedarfskündigung, auch wenn sie zugunsten eines Gesellschafters erklärt wird. Damit verknüpft der BGH die anerkannte Eigenbedarfsbefugnis der GbR mit dem Sperrfristschutz der Mieter.

Die Grundfrist beträgt drei Jahre. Viele Länder haben in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt – wie München – die Sperrfrist per Verordnung verlängert (dort aktuell auf zehn Jahre). Vermieter müssen die örtlichen Verordnungen kennen, denn sie entscheiden maßgeblich, wie lange keine Eigenbedarfskündigung möglich ist.

Folgen für die Praxis

Die Entscheidung zeigt eindrücklich, dass gesellschafts- und immobilienrechtliche Schritte (Umwandlung, Einbringung, Übertragung) die mietrechtlichen Möglichkeiten über Jahre prägen. Wer den Eigenbedarf in einer Familienkonstellation perspektivisch nutzen möchte, muss den Zeitpunkt und die Reihenfolge seiner Gestaltungen auf die Sperrfristen abstimmen. Eine vermeintlich einfache „interne“ Übertragung kann die Tür zur Eigenbedarfskündigung lange verschließen. Frühzeitige, interdisziplinäre Planung hilft, spätere Blockaden zu vermeiden.

Vermieter und Familiengesellschaften sollten daher Strukturen richtig planen. Wer ein Mietshaus umwandeln und im Familienkreis halten will, sollte die Reihenfolge der Schritte und die Rechtsfolgen der Sperrfristen im Blick haben. Die Einbringung bereits

umgewandelter Einheiten in eine Familien-GbR löst die Sperrfrist aus – Eigenbedarfskündigungen sind dann für Jahre blockiert. Frühzeitige Beratung kann Alternativen und rechtssichere Gestaltungen aufzeigen.

Sie haben Fragen zum Thema Mietrecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!

Ihr Ansprechpartner:



Fritz Marx

Rechtsanwalt | Partner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

marx@ltmk.de