

Verfahrensgang

AG Augsburg, Urt. vom 19.08.2022 - 12 C 32/21

LG Berlin, Urt. vom 15.12.2022 - 67 S 221/22

BGH, Urt. vom 13.11.2024 - VIII ZR 15/23, [IPRspr 2024-146](#)

Rechtsgebiete

Vertragliche Schuldverhältnisse → Allgemeines Vertragsrecht

Leitsatz

Ein auf unbestimmte Zeit geschlossener DDR-Altmietvertrag über Wohnraum, der hinsichtlich einer Beendigung des Mietverhältnisses auf die Vorschriften des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik (§§ 120 ff. ZGB) Bezug nimmt, kann seitens des Vermieters gegen den Willen des Mieters wegen Eigenbedarfs seit dem Wirksamwerden des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland nach Maßgabe des Art. 232 § 2 EGBGB nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB aF; § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gekündigt werden.

Rechtsnormen

BGB § 542; BGB § 546; BGB § 564b; BGB § 568; BGB § 573; BGB §§ 573 ff.; BGB § 985

EGBGB Art. 232 § 2

ZGB (DDR) §§ 120 ff.; ZGB (DDR) § 122

Sachverhalt

Die Beklagten sind aufgrund eines am 10. Juli 1990 mit dem Volkseigenen Betrieb (VEB) Kommunale Wohnungsverwaltung Prenzlauer Berg geschlossenen Formalmietvertrags Mieter einer Dreizimmerwohnung im früheren Ost-Berlin. Der Mietvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Im Juli 2020 erklärte der Kläger, der selbst zur Miete wohnt, gegenüber den Beklagten die Kündigung wegen Eigenbedarfs zum 30. April 2021. Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 5. April 2022 sprach er erneut die Kündigung wegen Eigenbedarfs aus.

Der Kläger begehrt die Räumung und Herausgabe der Wohnung. Das Amtsgericht hat der Klage nach Beweisaufnahme über den geltend gemachten Eigenbedarf stattgegeben. Das Landgericht hat auf die Berufung der Beklagten das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Aus den Entscheidungsgründen:

[7] Die Revision hat Erfolg.

I.

[8] Das Berufungsgericht (LG Berlin [Zivilkammer 67], WuM 2023, 91) hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

[9] ... [12] II.

[13] Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch des Klägers auf Räumung und Herausgabe der von den Beklagten gemieteten Wohnung (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) aufgrund der streitgegenständlichen Kündigungserklärungen nicht verneint werden. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerhaft zu hohe Anforderungen an das Vorliegen eines berechtigten Interesses des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB) gestellt, indem es angenommen hat, die Wirksamkeit einer von diesem erklärten Eigenbedarfskündigung erfordere wegen der Regelung in Ziffer IX Buchst. c des

Mietvertrags vom 10. Juli 1990 über die Anforderungen gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB hinausgehend, dass der Kläger die Wohnung "dringend" für sich benötige.

[14] 1. Gemäß Art. 232 § 2 EGBGB richten sich Mietverhältnisse aufgrund von Verträgen, die - wie hier - vor dem Wirksamwerden des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland geschlossen worden sind (im Folgenden auch: Altmietverträge), von diesem Zeitpunkt an nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

[15] a) Mit dieser Bestimmung sollten - entsprechend dem allgemeinen Rechtsgrundsatz, dass bei Rechtsänderungen das neue Recht auf laufende Dauerschuldverhältnisse mit Wirkung für die Zukunft anzuwenden ist - bestehende Mietverträge zur Herstellung und Bewahrung der Rechtseinheit in den Regelungsbereich des Bürgerlichen Gesetzbuchs übergeleitet werden (vgl. BT-Drucks. 11/7817, S. 38). Demnach sind bei solchen Verträgen, wie der Senat bereits entschieden hat, für die nachfolgend zum Wirksamwerden des Beitritts am 3. Oktober 1990 entstandenen Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs heranzuziehen, während die vor dem Beitritt abgeschlossenen Sachverhalte nach dem damals in der DDR geltenden Recht zu beurteilen sind (vgl. Senatsurteil vom 13. Juni 2007 - VIII ZR 387/04, NJW-RR 2007, 1309 Rn. 9; Senatsbeschluss vom 22. Februar 2022 - VIII ZR 38/20, NZM 2022, 608 Rn. 10 mwN).

[16] b) Nach diesem Maßstab ist die Wirksamkeit der im Juli 2020 und im April 2022 vom Kläger erklärten ordentlichen Kündigungen des Wohnraummietvertrags vom 10. Juli 1990 unter Heranziehung (allein) der mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 542 Abs. 1, §§ 568, 573 ff. BGB) - und damit das Vorliegen des vom Kläger geltend gemachten Eigenbedarfs anhand der Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB - zu beurteilen.

[17] 2. Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts ist das Recht des Klägers zur Kündigung wegen Eigenbedarfs dabei nicht im Hinblick auf die in Ziffer IX Buchst. c des Mietvertrags getroffene Regelung unter die weitere - vormals in § 122 Abs. 1 Satz 1 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (DDR-GBl. I S. 465; im Folgenden: ZGB) enthaltene - Wirksamkeitsvoraussetzung gestellt, dass der Kläger die Wohnung "aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen ´dringend´ benötigt". Denn das Berufungsgericht hat nicht berücksichtigt, dass der (bundesdeutsche) Gesetzgeber im Zusammenhang mit dem Wirksamwerden des Beitritts für das Gebiet der DDR die Befugnis des Vermieters zur Beendigung eines bestehenden Wohnraummietvertrags gegen den Willen des Mieters durch die spezielle gesetzliche Vorschrift in Art. 232 § 2 EGBGB (abschließend) geregelt hat und dies einer etwaigen Fortgeltung der hiervon abweichenden Regelung in Ziffer IX Buchst. c des Mietvertrags entgegensteht. Das gilt selbst dann, wenn diese Regelung nicht lediglich deklaratorischen Charakter - für den vieles spricht - hat, sondern als eigenständige vertragliche Bestimmung anzusehen wäre.

[18] a) ...

Fundstellen

Volltext

Link, [BMJ \(rechtsprechung-im-internet.de\)](https://www.bmj.de/rechtsprechung-im-internet.de).

Link, [BGH \(bundesgerichtshof.de\)](https://www.bundesgerichtshof.de).

Link, [openJur](https://www.openjur.de)

LS und Gründe

NJW, 2025, 214

Permalink

<https://iprspr.mpipriv.de/2024-146>

Lizenz

Copyright (c) 2024 [Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht](#)



Dieses Werk steht unter der [Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz](#).