

letzte Aktualisierung: 30.1.2025

BGH, Urt. v. 13.11.2024 – VIII ZR 15/23

**BGB § 573 Abs. 1 u. 2 Nr. 2; EGBGB Art. 232 § 2; ZGB (DDR) §§ 120, 122
Kündigung eines DDR-Altmietvertrags über Wohnraum wegen Eigenbedarfs**

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.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 15/23

Verkündet am:
13. November 2024
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamte
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschatzwerk:	ja
BGHZ:	ja
BGHR:	ja
<u>JNEU:</u>	nein

BGB § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2
EGBGB Art. 232 § 2
DDR:ZGB §§ 120, 122

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.

BGH, Urteil vom 13. November 2024 - VIII ZR 15/23 - LG Berlin
AG Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. November 2024 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, die Richter Kosziol und Dr. Schmidt, die Richterin Dr. Matussek sowie den Richter Dr. Reichelt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 67 - vom 15. Dezember 2022 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind aufgrund eines am 10. Juli 1990 mit dem Volkseigenen Betrieb (VEB) Kommunale Wohnungsverwaltung Prenzlauer Berg geschlossenen Formularmietvertrags Mieter einer Dreizimmerwohnung im früheren Ost-Berlin. Der Mietvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.

2 In Ziffer IX des Mietvertrags ist bestimmt:

"Das Mietverhältnis endet durch:
a) Vereinbarung der Vertragspartner,
b) Kündigung durch den Mieter,
c) gerichtliche Aufhebung".

3 Der Kläger ist aufgrund Eigentumserwerbs an der Wohnung in das Mietverhältnis eingetreten.

4 Am 31. 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.

5 Der Kläger begeht - gestützt auf beide Kündigungserklärungen - die Räumung und Herausgabe der Wohnung. Das Amtsgericht hat der Klage nach Beweisaufnahme über den geltend gemachten Eigenbedarf stattgegeben.

6 Das Landgericht hat auf die Berufung der Beklagten das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begeht der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

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 Dem Kläger stehe gegen die Beklagten der erstinstanzlich zuerkannte Räumungs- und Herausgabeanspruch aus § 546 Abs. 1, § 985 BGB nicht zu.

Denn die Eigenbedarfskündigungen vom 31. Juli 2020 und vom 5. April 2022 hätten das Mietverhältnis nicht beendet. Hierbei müsse nicht abschließend entschieden werden, ob der vom Kläger behauptete Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bestehe, weil die Kündigungserklärungen schon wegen der in Ziffer IX des Mietvertrags enthaltenen Regelung die Kündigung des Mietverhältnisses nicht rechtfertigten. Die vorbezeichnete vertragliche Regelung schließe zwar die Geltendmachung von Eigenbedarf durch den Vermieter nicht vollständig aus. Sie stelle aber, indem sie konkludent auf die §§ 120 ff. des Zivilgesetzbuchs (ZGB) der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) Bezug nehme, die Eigenbedarfskündigung unter die in § 122 Abs. 1 ZGB angeordnete weitere Wirksamkeitsvoraussetzung, dass die Wohnung von dem Vermieter "dringend" benötigt werde.

10

Die Bestimmung des Art. 232 § 2 EGBGB stehe der Fortgeltung einer unter der Geltung des ZGB wirksam getroffenen vertraglichen Regelung über die Beendigung eines Mietverhältnisses nicht entgegen, sofern diese nicht gegen zwingende Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs verstöße. Ziffer IX des vorliegenden Mietvertrags sei eine solche Vereinbarung mit Vorrang vor den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Das ZGB habe zwar eine Kündigung durch den Vermieter nicht ausdrücklich vorgesehen. Jedoch sei jedenfalls im Ergebnis die Beendigung eines Mietverhältnisses gegen den Willen des Mieters durch gerichtliche Aufhebung nach entsprechendem Verlangen des Vermieters möglich und als Grund für die Aufhebung des Mietverhältnisses der Eigenbedarf des Vermieters anerkannt gewesen. Auch wenn sich die jeweiligen Verfahren zur Vertragsbeendigung - Kündigung durch den Vermieter mit gerichtlicher Überprüfung einerseits, gerichtliche Aufhebung nach entsprechendem Verlangen des Vermieters andererseits - unterschieden, ändere dies nichts daran, dass nach der in Ziffer IX des Mietvertrags enthaltenen Regelung eine Beendigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs des Vermieters nur dann habe möglich

sein sollen, wenn dieser die Wohnung "dringend" benötige. Hierbei handele es sich um eine auch nach dem Recht der DDR eigenständige und wirksame vertragliche Regelung, selbst wenn sie sinngemäß dem Gesetzesinhalt der §§ 120 ff. ZGB entsprochen habe.

11 Damit stehe im Streitfall die Beendigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs des Klägers gemäß § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB in Verbindung mit Ziffer IX des Mietvertrags unter der verschärften Kündigungsvoraussetzung, dass der Kläger die Wohnung aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen "dringend" benötigen müsse. An dieser Dringlichkeit fehle es jedoch. Die vom Kläger dargelegten Belange - die bessere Ausstattung und Lage der Wohnung und der mit Zukunfts- und Existenzängsten begründete Wunsch nach einer Entlastung von der eigenen Mietzahlungspflicht - seien zwar grundsätzlich geeignet, einen berechtigten Eigenbedarf zu begründen. Ein besonderer Ausnahmefall, in dem er als Vermieter die Wohnung dringend benötige und die Interessen der Beklagten zurückstehen müssten, liege jedoch nicht vor.

12 Schließlich sei das streitgegenständliche Mietverhältnis nicht gemäß § 544 BGB beendet. Auch wenn die Reichweite dieser Vorschrift noch nicht vollständig höchstrichterlich geklärt sei, sei vorliegend ihr Anwendungsbereich nicht eröffnet. Zwar könne auch ein - wie im Streitfall - auf unbestimmte Zeit geschlossener Mietvertrag hierunter fallen. Dies gelte nach dem Wortlaut sowie dem Sinn und Zweck der eng auszulegenden Vorschrift jedoch nur in Fällen des vollständigen Ausschlusses des Kündigungsrechts einer Partei. Das Recht des Klägers zur Kündigung des Mietverhältnisses sei aber nicht vollständig ausgeschlossen, sondern lediglich hinsichtlich einzelner Kündigungsgründe beschränkt und erschwert worden.

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-GBI. 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) Der Gesetzgeber wollte mit dem Wirksamwerden des Beitritts und der damit gemäß Art. 230 Abs. 2 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrags vom 31. August 1990 (BGBI. II S. 885, 889) verbundenen Geltungserstreckung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des Einführungsgesetzes die im Beitrittsgebiet bestehenden Mietverträge in das bundesdeutsche Mietrecht der §§ 535 ff. BGB überleiten. Zu diesem Zweck ordnete er in Art. 232 § 2 Abs. 1 EGBGB der vorgenannten Fassung ausdrücklich an, dass für solche Altmietverträge ab diesem Zeitpunkt die bürgerlich-rechtlichen Vorschriften gelten sollen.
- 19 b) Diese Überleitung sollte allerdings sozialverträglich gestaltet werden (vgl. BT-Drucks. 11/7817, S. 39 [im Zusammenhang mit verschiedenen Kündigungstatbeständen]), weshalb der Gesetzgeber für eine Übergangszeit - unter anderem auf einer umfassenden Interessenabwägung beruhende - besondere Schutzvorschriften für das Beitrittsgebiet als erforderlich ansah (vgl. auch BT-Drucks. 12/2758, S. 5). Deshalb hat er in weiteren - später mehrfach geänderten und erst mit Wirkung zum 1. Mai 2004 vollständig entfallenen - Absätzen des Art. 232 § 2 EGBGB (nachfolgend unter aa bis dd dargestellte) Sonderbestimmungen getroffen, welche die nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs für den Vermieter bestehenden Möglichkeiten zur ordentlichen Kündigung eines Mietverhältnisses für diese Übergangszeit modifizierten.
- 20 aa) So war nach Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrags - bis zu dessen Aufhebung durch das Gesetz vom 31. März 2004 mit Wirkung zum 1. Mai 2004 (BGBI. I S. 478) - eine Verwertungskündigung durch den Vermieter nach § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB aF (jetzt § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) gänzlich ausgeschlossen. Begründet wurde dieser Ausschluss damit, dass ein entsprechender Kündigungstatbestand im ZGB nicht enthalten gewesen sei

und seine Einführung weder zur Herstellung der Rechtseinheit noch aus wohnungswirtschaftlichen oder rechtspolitischen Gründen geboten erscheine (BT-Drucks. 11/7817, S. 38).

21 bb) Die Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BGB aF (jetzt § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) war gemäß Art. 232 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrags für eine mehrjährige Übergangszeit (Wartefrist) - zunächst bis zum 31. Dezember 1992, nach der Verlängerung durch Gesetz vom 21. Dezember 1992 (BGBI. I S. 2117) schließlich bis zum 31. Dezember 1995 - grundsätzlich ausgeschlossen. Durch diese ausdrücklich als Schutzvorschrift gegen Eigenbedarfskündigungen bezeichnete Bestimmung (vgl. BT-Drucks. 12/3254, S. 10, 20; 12/3605, S. 1) sollte vermieden werden, dass das Beitrittsgebiet "unmittelbar nach dem Wirksamwerden des Einigungsvertrags von einer Welle von Eigenbedarfskündigungen überrollt wird" (vgl. BT-Drucks. 11/7817, S. 39; 12/2758, S. 5; 12/3254, S. 19 f.). Den Mietern in den östlichen Bundesländern sollte es durch die Wartefrist ermöglicht werden, sich mit dem Inhalt und besonders mit den Schutzvorschriften des sozialen Mietrechts so vertraut zu machen, dass das soziale Mietrecht seine Schutzwirkungen im gleichen Maße wie in den westlichen Bundesländern entfalten kann (vgl. BT-Drucks. 12/3254, S. 20). Die allgemeinen Vorschriften des sozialen Mietrechts nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch sollten dort zudem erst dann zur Anwendung kommen, wenn die Wohnraumversorgung zumindest nicht mehr wesentlich hinter der in den alten Bundesländern zurückbleibt (vgl. BT-Drucks. 12/2758, S. 5).

22 Gleichwohl hielt der Gesetzgeber einen vollständigen Ausschluss des Kündigungsrechts des Vermieters wegen Eigenbedarfs auch während der Wartefrist nicht für gerechtfertigt. Deshalb sollte der Ausschluss nicht gelten, wenn er für den Vermieter angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berech-

tigten Interessen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 232 § 2 Abs. 3 Satz 2 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrags; Art. 232 § 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 EGBGB in der Fassung vom 21. Dezember 1992). In diesen Fällen sollte der Vermieter nicht bis zum Ablauf der Wartefrist mit einer Eigenbedarfskündigung warten müssen (vgl. BT-Drucks. 11/7817, S. 39; 12/3254, S. 21). Die zur Durchbrechung des Kündigungsausschlusses führenden Gründe sollten in entsprechender Anwendung des § 564b Abs. 3 BGB aF nur dann berücksichtigt werden, wenn sie im Kündigungsschreiben angegeben sind (vgl. BT-Drucks. 12/3254, S. 21).

23 Einen Härtefall in diesem Sinne sah der Gesetzgeber in erster Linie dann als gegeben an, wenn der Vermieter einen erheblich dringenderen Wohnungsbedarf als der Mieter hatte (vgl. BT-Drucks. 11/7817, S. 39). Hierdurch sollten - während der Übergangszeit - zugleich diejenigen Fälle abgedeckt werden, in denen der Vermieter schon nach dem bisherigen Recht der DDR - gemeint sind die Vorschriften der § 120 Abs. 1 Satz 2, § 122 ZGB - aus Eigenbedarf eine Auflösung des Mietverhältnisses hätte verlangen können. Begründet wurde dies damit, dass die Möglichkeiten des Eigentümers zur Auflösung eines Mietverhältnisses durch das neue Recht nicht verschlechtert werden sollten (vgl. BT-Drucks. 11/7817, S. 39).

24 Zudem sollte es als Härte anzusehen sein und dem Vermieter die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung unter den - gegenüber der Regelung nach § 122 Abs. 1 Satz 1 ZGB ("wenn der Vermieter aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen die Wohnung dringend benötigt") geringeren - Voraussetzungen der Vorschrift des § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB aF (jetzt § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) eingeräumt werden, wenn ihm die Räume zu DDR-Zeiten durch nicht zu rechtfertigende Zwangsmaßnahmen oder andere Fälle des Machtmissbrauchs staatlicher Stellen und früherer Parteiorganisationen entzogen worden waren

(BT-Drucks. 11/7817, S. 39; 12/3254, S. 20) oder wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags im Sinne des Vermögensgesetzes unredlich gewesen war (vgl. BT-Drucks. 12/3254, S. 20). Mit der Erstreckung der Härteklausel des Art. 232 § 2 Abs. 3 Satz 2 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrags auf diese - seit der Neufassung durch Gesetz vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2117) in Art. 232 § 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 und 2 EGBGB auch ausdrücklich benannten - Fälle wollte der Gesetzgeber zugunsten des Vermieters einen Beitrag zur Bereinigung von DDR-Unrecht leisten (vgl. BT-Drucks. 12/3605, S. 2, 6 iVm BT-Drucks. 12/3254, S. 10, 20 f. [zur Neufassung von Art. 232 § 2 Abs. 3 EGBGB mit Gesetz zur Verlängerung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet vom 21. Dezember 1992, BGBl. I S. 2117]).

25 cc) Ferner wurde das - nach § 564b Abs. 4 Satz 1 BGB aF nicht von einem berechtigten Interesse des Vermieters abhängige - Recht des Vermieters zur erleichterten Kündigung von Mietverhältnissen über von ihm selbst bewohnte Wohngebäude mit nicht mehr als zwei beziehungsweise drei Wohnungen gemäß Art. 232 § 2 Abs. 4 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrags - befristet bis Ende 1992 - an die Voraussetzung geknüpft, dass ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen seines Wohn- oder Instandsetzungsbedarfs oder sonstiger Interessen nicht zugemutet werden könne. Als sonstiges Interesse wurde dabei vom Gesetzgeber auch der vernünftige Wunsch des Vermieters, die Mieterwohnung selbst oder durch Angehörige zu bewohnen, angesehen, wobei er hinsichtlich der Berücksichtigungsfähigkeit dieser Gründe auf die in § 564b Abs. 3 BGB aF (jetzt § 573 Abs. 3 BGB) getroffene Regelung hinwies (vgl. BT-Drucks. 11/7817, S. 39).

26 dd) Schließlich wurden auch die für die Kündigung eines Mietverhältnisses über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke durch den Vermieter geltenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum

Zwecke der sozialverträglicheren Gestaltung des Übergangs in das neue Recht modifiziert, indem für eine Übergangszeit die gesetzliche Kündigungsfrist verlängert (Art. 232 § 2 Abs. 7 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrags) und zu gunsten des Mieters eine Härteklausel eingeführt wurde (Art. 232 § 2 Abs. 5 - 6 EGBGB in der vorbezeichneten Fassung).

27 ee) In der Gesamtschau dieser Vorschriften und der vom Gesetzgeber hierzu angestellten Erwägungen ergibt sich, dass die in Art. 232 § 2 EGBGB getroffenen speziellen Bestimmungen in Verbindung mit den allgemeinen Vorschriften der §§ 564b, 565 BGB aF (jetzt §§ 573 ff. BGB) eine vollständige und abschließende gesetzliche Regelung der Befugnis von Vermietern zur Beendigung bestehender Altmietverträge gegen den Willen der Mieter im Beitrittsgebiet darstellen sollten. Der Gesetzgeber hat - wie die Gesetzesmaterialien zeigen - sowohl die insoweit maßgeblichen mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs als auch die nach den Bestimmungen des Zivilgesetzbuchs der DDR für den Vermieter bestehenden Möglichkeiten einer Aufhebung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen in den Blick genommen sowie die sich insoweit aus der mit der Überleitung der Altmietverhältnisse in das neue Rechtssystem und dem damit verbundenen Anpassungsbedarf ergebenden Belastungen für beide Mietvertragsparteien einer als sozialverträglich und verfassungsrechtlich geboten angesehenen (Gesamt-)Regelung zuführen wollen (vgl. etwa BT-Drucks. 11/7817, S. 38 f.; 12/2758, S. 1 und 5; 12/3254, S. 11 f., 19 ff.). Damit hat der Gesetzgeber auch dem von den Revisionsbeklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hervorgehobenen Gesichtspunkt des Vertrauenschutzes Rechnung getragen.

28 c) Mit dieser Regelungssystematik sowie mit dem sich aus den Gesetzesmaterialien ergebenden Sinn und Zweck der gesetzlichen (Übergangs-)Bestimmungen wäre es nicht vereinbar, wäre gleich- oder sogar vorrangig zu diesen eine aus der Zeit vor dem Beitritt stammende, in einem Altmietvertrag enthaltene

Regelung der Parteien zur Beendigungsbefugnis des Vermieters maßgeblich, welche - wie vorliegend Ziffer IX Buchst. c des Mietvertrags nach dem Verständnis des Berufungsgerichts - demgegenüber auf die Vorschriften des Zivilgesetzbuchs der DDR und deren abweichenden Regelungsgehalt abstellt.

29 Demzufolge sind seit dem Wirksamwerden des Beitritts die vom Gesetzgeber mit Art. 232 § 2 EGBGB in Verbindung mit §§ 564b, 565 BGB aF beziehungsweise §§ 573 ff. BGB getroffenen speziellen Bestimmungen zum Kündigungsrecht des Vermieters zwingend anzuwenden und hiervon abweichende vertragliche Regelungen in DDR-Altmietverträgen unwirksam (geworden).

30 d) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ergibt sich nichts anderes aus der Senatsrechtsprechung zum Fortbestand (formular-)vertraglich vereinbarter Kündigungsfristen nach Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149). Gemäß Art. 229 § 3 Abs. 10 Satz 1 EGBGB ist die Vorschrift des § 573c Abs. 4 BGB, nach der zum Nachteil des Mieters von den gesetzlich bestimmten Fristen für die ordentliche Kündigung (§ 573c Abs. 1 bis 3 BGB) abweichende vertragliche Vereinbarungen unwirksam sind, nicht anzuwenden, wenn die Vereinbarung vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1. September 2001 erfolgt ist.

31 Der Gesetzgeber hat somit in der das Mietrechtsreformgesetz betreffenden Übergangsvorschrift - anders als in der Regelung zur Überleitung bestehender DDR-Mietverträge in das bundesdeutsche Mietrecht nach Art. 232 § 2 EGBGB - selbst zum Ausdruck gebracht, dass nach dem bisherigen Recht wirksam vereinbarte Kündigungsfristen aus Gründen des Vertrauenschutzes und der Rechtssicherheit vorrangig gegenüber der gesetzlichen Neuregelung sein sollen und deshalb auch künftig wirksam bleiben (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 75 und 77 [zur Entwurfsregelung in § 3 Abs. 9]; siehe auch Senatsurteile vom

18. Juni 2003 - VIII ZR 240/02, BGHZ 155, 178, 185 ["uneingeschränkter Be- standsschutz solcher Vereinbarungen"]; vom 6. April 2005 - VIII ZR 155/04, NZM 2005, 417 unter II 2 b bb (3) (a)).

32 Die vom Berufungsgericht herangezogenen Senatsentscheidungen haben sich dementsprechend mit der Frage befasst, ob die in einem (Formular-)Vertrag sinngemäß erfolgte Wiedergabe der früheren gesetzlichen Regelung zur Länge der Kündigungsfristen (hier gemäß § 565 Abs. 2 BGB aF) als eine solche vorrangige vertragliche Vereinbarung anzusehen ist (vgl. Senatsurteile vom 18. Juni 2003 - VIII ZR 240/02, aaO S. 182 ff.; vom 10. März 2004 - VIII ZR 34/03, WuM 2004, 275 unter II, und VIII ZR 64/03, NZM 2004, 336 unter II) und ob die später aufgenommene Übergangsvorschrift zum Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vom 26. November 2001 (BGBI. I S. 3138) die zuvor getroffene Übergangsregelung zum Mietrechtsreformgesetz für Dauerschuldverhältnisse mit Wirkung ab dem 1. Januar 2003 (Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB) verdrängt hat (vgl. Senatsurteile vom 6. April 2005 - VIII ZR 155/04, aaO; vom 7. Februar 2007 - VIII ZR 145/06, NZM 2007, 327 Rn. 14). Insoweit lassen sich dieser Rechtsprechung auch keine Wertungsmaßstäbe für die hier entscheidungserhebliche Frage nach der (vertraglich geregelten) Befugnis des Vermieters zur Beendigung eines Altmietvertrags wegen Eigenbedarfs nach Wirksamwerden des Beitrags entnehmen, die sich allein nach der speziellen Übergangsregelung in Art. 232 § 2 EGBGB bestimmt.

33 3. Da sich nach Vorstehendem die Befugnis des Klägers zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags der Parteien ohne Einschränkungen nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmt und das Vorliegen des vom Kläger geltend gemachten Kündigungsgrunds deshalb allein anhand der Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu beurteilen ist, kommt es auf die vom Berufungsgericht zudem erörterte (Folge-)Frage nicht an,

ob auch ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Wohnraummietvertrag in entsprechender Anwendung von § 544 BGB nur dann gekündigt werden kann, wenn das Kündigungsrecht für eine Partei vertraglich vollständig - und nicht nur teilweise - ausgeschlossen ist (offen gelassen im Senatsbeschluss vom 8. Mai 2018 - VIII ZR 200/17, NZM 2018, 556 Rn. 16).

III.

34 Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist, da es weiterer tatsächlicher Feststellungen bedarf, nicht entscheidungsreif und daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Schmidt

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Mitte, Entscheidung vom 19.08.2022 - 12 C 32/21 -
LG Berlin, Entscheidung vom 15.12.2022 - 67 S 221/22 -