

EG 232 § 2 *Mietverträge.* Mietverhältnisse aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

- 1) Allgemeines.** Fassg gem Art 2 Nr 2 Buchst a MietRRG (Einf 77 vor § 535), in Kraft seit 1.9.01; entspricht dem bish I. Der bish II, der die Künd zur wirtschaftl Verwertg gem § 573 II Nr 3 ausschloss (s 63. Aufl Rn 9), wurde dch Gesetz vom 31.3.03 (BGBl I 478) aufgehoben. Die früheren III–IV (s 60. Aufl) u V–VII (s 57. Aufl) sind infolge Zeitablaufs entfallen u in der geltenden Fassg nicht mehr enthalten.
- a) Geltung des BGB. – aa) Altverträge** sind solche MietVertr, die vor dem 3.10.90 abgeschl wurden. Für diese gilt seitdem das BGB mit Ausn derjen Vorschr, deren Gesetzesmaterie dch II speziell geregelt worden war (Rn 1). Die Regelg für AltVertr gilt entspr für RVerh, die aus einer wirks Wohnngszuweisg entstanden sind (KreisG Potsdam WuM 92, 533). Vertragl Regelgen bleiben bestehen u sind aGrd von ZGB 98 ff auszulegen; eine vertragl Malerklausel verpflichtet daher nicht zur Endrenovierung (KG NZM 00, 1174). – **bb) Neuverträge** sind alle MietVertr, die seit dem 3.10.90 abgeschl worden sind. Für diese gilt allein und ausnahmslos das BGB u nicht Art 232 § 2.
- b) Anwendbarkeit des BGB.** Sie wirkt nicht auf die Zeit vor dem 3.10.90 zurück. Für die bis dahin abgeschl Vorgänge gelten das ZGB u das GW (BGH NZM 99, 478).
- c) Rückübertragung** von Eigent aGrd des VermG. Der Eintritt in das MietVerh richtet sich nicht nach § 566 (§ 571 aF), sond ist dch VermG 16, 17 speziell geregelt.
- d) Beendigung** des MietVerh von AltVertr (Rn 2) ist nach demjen Recht zu behandeln, das am Tag des Wirksamwerdens des beendenden RGesch noch (ZGB, GW) od bereits (BGB) gegolten hat. Für die Künd gilt § 130. Insbes sind einvernehmll AufhebgVertr seit 3.10.90 mögl (vgl § 542 Rn 3).
- e) Miethöhe.** Es gilt für Wohnraum das VerglMietensystem. Bis 31.12.97 galten MHG 11–17 (s 57. u 60. Aufl), danach bis 31.8.01 das allgem MieterhöhgR des MHG (s 60. Aufl Vorb v MHG 11–17), das dch Art 10 Nr 1 MietRRG (Rn 1) aufgehoben wurde. Seit 1.9.01 gelten §§ 557 ff; Übergangsregelg in Art 229 § 3 I Nr 2–4. War eine Mieterhöhg nach diesen Vorschr wg (der Dauer) eines RestitutionsVerf nicht mögl, kann der Vermieter eine Anpassg gem § 313 verlangen (BGH NZM 05, 144).
- f) Gebäudeerrichtung** od gleichstehende baul Maßn dch den Mieter bis 2.10.90 aGrd des MietVertr mit einer and Pers als dem GrdstEigtümer u mit Billigg staatl Stellen (SchuldRAnpG 1 I Nr 3, 50). Es gilt seit 1.1.95 das SchuldRAnpG. Der GrdstEigtümer ist in den MietVertr eingetreten (SchuldRAnpG 8). Es gilt die Sonderregelg von SchuldRAnpG 43–54 bei MietVertr für gewerbl Zwecke u solche des Wohnens mit Vorschr über das Entgelt (SchuldRAnpG 47, 51) u KündSchutzfrist (SchuldRAnpG 49, 52) sowie VorkaufsR (SchuldRAnpG 57).
- 2) Kündigung von Wohnraummietverhältnissen.** Es gilt grdsätzl das gesamte MietR des BGB, insbes die Kündfrist (§ 573c) u auch § 573 (BGH NJW 25, 214 zu Eigenbedarf), weil II aufgehoben wurde (Rn 1). – **Besonderheiten.** Eheg sind nach dem 3.10.90 automatisch Mitmieter geblieben, so dass auch dem nicht im MietVertr aufgeführten Eheg gekündigt od der MietVertr mit ihm aufgehoben werden muss (Rn 3, sa BGH NJW-RR 05, 1258). MischmietVerh sind nach den Grds der Einf 100–102 v § 535 zu behandeln, bei untrennb vermieteten Räumen also nur nach BGB, wenn der gewerbl Zweck überwiegt. Vor dem 3. 10. 90 vereinbarte kürzere KündFristen bleiben, soweit sie zuläss sind (sa § 573c Rn 3, 12), bestehen (KG NZM 98, 299 mwN zu Vertr gem ZGB; bestr).