

DDR-Klausel im Mietvertrag trotz anderslautender gesetzlicher Bestimmungen und Satzungsregelungen nach Auffassung des Dresdner Landgerichts wirksam

Aufgrund der langjährigen Bindungen zwischen Genossenschaften und Nutzern – oftmals im Rahmen der Nutzung nur einer Wohnung über Jahrzehnte – ist es nicht selten der Fall, dass noch Verträge aus DDR-Zeiten abzuwickeln sind. Auch bzw. insbesondere beim Tod eines Genossenschaftsmitglieds können sich im Verhältnis zu den Erben Klauseln aus den Altverträgen ergeben, die weiterhin Wirksamkeit entfalten.

Das Amtsgericht Dresden hatte folgenden Fall zu entscheiden:

Das Genossenschaftsmitglied war verstorben. Der Nutzungsvertrag datierte aus dem Jahr 1962 und enthielt folgende Regelung:

- (1) Scheidet das Mitglied infolge Ausschlusses oder Aufkündigung der Mitgliedschaft aus der Genossenschaft aus, so erlischt das Mietverhältnis spätestens mit dem Tage des Ausscheidens aus der Genossenschaft.*
- (2) Beim Ausscheiden des Mitgliedes durch den Tod sind der Ehepartner oder andere Erben berechtigt, durch den Eintritt in die Genossenschaft diesen Mietvertrag fortzusetzen, sofern dem die Bestimmungen der Genossenschaft und der Wohnraumlenkung nicht entgegenstehen.*

Der Sohn des Beklagten – welcher vorab nicht in der Wohnung lebte – nahm als dessen Alleinerbe die Wohnung in Besitz, informierte die Genossenschaft über den Tod des Vaters, erklärte unter Bezugnahme auf die vorgenannte Regelung, dass er in die Genossenschaft eintrete, die Genossenschaftsanteile seines Vaters übernehme und den Mietvertrag fortsetzen wolle.

Die Genossenschaft bezog sich auf § 564 Satz 2 BGB und kündigte das Mietverhältnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist. Sie berief sich darauf, dass die obige Regelung im Mietvertrag nur ein eingeschränktes Eintrittsrecht der Erben nach dem Tod des Mitglieds vorsehe. Die aktuelle Satzung der Genossenschaft sehe vor, dass der Erwerb der Mitgliedschaft neben der Beitrittserklärung auch der Zulassung durch den Vorstand bedarf. Außerdem stünde die Bestimmung des § 77 Abs. 1 GenG entgegen, wonach die Mitgliedschaft des Erben automatisch zum Jahresende endet.

Das Gericht wies mit Urteil vom 10.09.2024 (Az. 145 C 1467/24) die Räumungsklage der Genossenschaft aufgrund der ausgesprochenen Kündigung ab. Es erklärte die Kündigung für unwirksam.

§ 564 Satz 2 BGB gehöre nicht zum zwingenden Bestand des Mietrechts und sei abdingbar. Auch unter dem Gesichtspunkt der AGB käme ein Verstoß gegen § 307 BGB nicht in Betracht, weil es sich nicht um eine Abweichung (von den gesetzlichen Regelungen) zu Lasten des Mieters, sondern zu Lasten des Klauselverwenders handelt.

Die Genossenschaft unterliegt darüber hinaus auch keinem Kontrahierungszwang (auferlegte Vertragspflicht) bezüglich ihrer Satzungsregelungen, da sie die freie Vertragsbindung durch diese Klausel selbst vertraglich eingeschränkt hat und sich daran festhalten lassen muss. Diese Möglichkeit sieht auch § 77 GenG vor.

Schlussendlich steht auch die Bestimmung in der Satzung der Genossenschaft, wonach der Vorstand die Zulassung verweigern kann, nicht entgegen, da sich die entgegenstehenden Bestimmungen unmittelbar aus der Satzung ergeben müssen. Die verweigte Zulassung beruht aber auf einer weiteren, eigenständigen Entscheidung durch den Vorstand, welche sich gerade nicht unmittelbar aus der Satzung ergibt.

Aus dem vorliegenden Vertrag besteht für die Genossenschaft vielmehr die Nebenpflicht, den beitrittswilligen Erben als Mitglied aufzunehmen, sofern nicht schwerwiegende Gründe dagegensprechen. Die selbst eingegangene Verpflichtung zur Einräumung des Dauerwohnrechts kann die Genossenschaft nicht einseitig abändern.

Die Vereinbarung in Abs. 2 der obigen Regelung ist vorrangig vor allen anderen (vertraglichen, gesetzlichen und satzungsmäßigen) Regelungen zu betrachten. Der Erbe hat durch seine ausdrückliche Erklärung, den Mietvertrag fortsetzen zu wollen, hiervon ausreichend deutlich Gebrauch gemacht.

Diese Entscheidung wurde vom Landgericht Dresden (Endurteil vom 09.09.2025, Az: 4 S 276/24) im Berufungsverfahren bestätigt. Das Landgericht erweitert seine Begründung noch dahingehend, dass es der Genossenschaft infolge der Wiedervereinigung Deutschlands durch Änderung bzw. Ergänzung der Satzung und/oder der Mietverträge möglich gewesen wäre, für klare Verhältnisse hinsichtlich der Rechtsnachfolge durch Erben zu sorgen. § 77 Abs. 2 GenG sehe die Möglichkeit vor, in der Satzung die Rechte des Erben zu regeln (entweder Eintritt und Fortsetzung oder Ausschluss). Nicht maßgebend ist darüber hinaus das Interesse der Genossenschaft, die Wohnung an andere Interessenten/Mitglieder zu vergeben, die schon längere Zeit auf eine Wohnung warten. Hierdurch könne sich die Genossenschaft einseitig aus der von ihr freiwillig übernommenen mietvertraglichen Verpflichtung lösen, was einen Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben darstellt.

Grundsätzlich bleiben also Klauseln in DDR-Verträgen wirksam, solange sie nicht gegen zwingende gesetzliche Regelungen verstoßen, den Mieter/Erben nicht benachteiligen und auch keine sich direkt aus der Satzung ergebenden entgegenstehenden Bestimmungen vorhanden sind.