

Mietrecht

Zur Kündigungsfrist im ursprünglich befristeten Mietverhältnis nach Verlängerung auf unbestimmte Zeit gem. § 568 BGB. Dann gelten für beide Parteien die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB, welche sich nach 5, 8 und 10 Jahren um jeweils drei Monate verlängern.

Zur Kündigungsfrist bei Tod des Mieters, § 569 BGB.

Seite 2

(...)

wegen Mietforderung

hat das Amtsgericht Tett nang

durch Richter am Amtsgericht H.

auf die mündliche Verhandlung vom 2.3.2001

für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger DM 5.875,- zu bezahlen, nebst 8 % Zinsen hieraus seit dem 05.10.2000.

2. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von DM 8.000,- vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Mit der Klage begehrt der Kläger rückständige Mieten. Er schloss unter dem 05.09.1981 mit Herrn Kurt Z. und dessen Ehefrau Käthe Z. einen Mietvertrag über eine Wohnung in K. für die bestimmte Dauer vom 01.10.81 bis 01.10.86.

Nach dem Tod ihres Ehemannes führte Frau Käthe Z. das Mietverhältnis alleine fort, und zwar über den 01.10.86 hinaus, dem der Kläger auch nicht widersprach.

Am 28.03.2000 verstarb Frau Käthe Z.. Ihr Alleinerbe ist der Beklagte, wobei der entsprechende Erbschein am 14.04.2000 ausgestellt wurde.

Noch zu Lebzeiten von Frau Käthe Z. kündigte ihre amtlich bestellte Betreuerin, Frau Rechtsanwältin D., mit Schreiben vom 04.11.1999 das Mietverhältnis zum 31.12.99, weil ein dauernder Heimaufenthalt von Frau Käthe Z. erforderlich wurde. Sie veranlasste die Räumung der Wohnung und zahlte die Miete bis Mai 2000.

Über seinen Anwalt S. in Berlin ließ der Beklagte das Mietverhältnis erneut am 26.06.2000 kündigen.

Mit der Klage begehrt der Kläger Mieten für Juni 2000 bis einschließlich Oktober 2000 mit 5 x DM 1.175, --, insgesamt DM 5.875, --.

Der Kläger trägt im Wesentlichen vor, nach widerspruchsloser Fortsetzung des Mietverhältnisses über 1986 hinaus habe sich dieses auf unbestimmte Zeit verlängert, so dass Frau D. mit ihrer Kündigung am 04.11.99 eine Frist von 12 Monaten hätte einhalten müssen. Der Beklagte schuldet daher die Mieten bis einschließlich Oktober 2000. Im Übrigen sei die Wohnung niemals formell zurückgegeben worden, desgleichen keine Schlüssel, so dass auch aus Gesichtspunkten einer Nutzungsentschädigung der verlangte Betrag geschuldet werde.

Der Kläger beantragt,

wie erkannt.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist im Wesentlichen der Ansicht, das Mietverhältnis sei mit dem Tod von Frau Käthe Z. erloschen. Schlüssel seien zurückgegeben worden. Die Wohnung sei auch sofort geräumt worden und der Kläger habe einer anderweitigen Vermietung zugestimmt. Schließlich weist er auf § 2 Ziff. I des Mietvertrages hin, wonach bei Verträgen von unbestimmter Dauer die Verlängerung der Kündigungsfristen nur für den Vermieter gelte.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung von Frau Rechtsanwältin D.. Hinsichtlich des Ergebnisses wird auf die Niederschrift (Bl. 53 ff. d.A.) verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet. Der Beklagte schuldet den geltend gemachten Mietzins.

I. Es ist davon auszugehen, dass das Mietverhältnis des Klägers mit der am 28.03.2000 verstorbenen Frau Käthe Z. auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wurde.

Nicht verkannt wird, dass der Mietvertrag vom 05.09.1981, abgeschlossen mit Frau Käthe Z. und ihrem vorverstorbenen Ehemann, Kurt Z., befristet abge-

geschlossen wurde, und zwar vom 01.10.81 bis 01.10.86.

Nach Ablauf des 01.10.1986 wurde das Mietverhältnis indessen ohne Widerspruch des Klägers fortgesetzt. Gemäß § 568 BGB hat sich damit das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert, womit die gesetzlichen Kündigungsfristen gelten (vgl. Palandt, BGB, § 568, Rdnr. 10). Damit gelten für beide Parteien die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB, welche sich nach 5, 8 und 10 Jahren um jeweils drei Monate verlängerte.

Wenn der Beklagte auf § 2 Ziff. I des Mietvertrages verweist, wonach diese Verlängerung nur für den Vermieter gelten soll, so kann dem nicht gefolgt werden.

Die Regelung in § 2 Ziff. I des Mietvertrages wurde ausdrücklich nicht vereinbart, denn es wurde kein Vertrag von unbestimmter Dauer abgeschlossen, sondern ein solcher von bestimmter Dauer gem. § 2 Ziff. 2 des Mietvertrages. Dass nach Ablauf der Befristung und bei Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit die Kündigungsfristen wie in § 2 Ziff. I des Mietvertrages niedergelegt gelten sollten, ist im Mietvertrag nirgends erwähnt. Es gelten daher die gesetzlichen Kündigungsfristen für beide Parteien in gleicher Weise.

2. Nachdem das Mietverhältnis im Zeitpunkt der Kündigung durch die Betreuerin am 04.11.1999 über 10 Jahre andauerte, war die Kündigungsfrist von einem Jahr einzuhalten. Es konnte daher nur auf den 31.10.2000 gekündigt werden.

3. Der Beklagte hat auch von seinem Sonderkündigungsrecht gem. § 569 BGB keinen Gebrauch gemacht.

a) Der Beklagte ist im Wege der Erbfolge in das Mietverhältnis eingetreten. Er irrt, wenn er meint, mit dem Tod von Frau Käthe Z. sei auch das Mietverhältnis erloschen.

b) Dem trägt § 569 BGB Rechnung, indem bei Tod des Mieters sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt ist, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. In diesem Falle gilt nicht die Fristverlängerung gem. § 565 Abs. 2 S. 2 BGB. Allerdings kann diese Sonderkündigung nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist. Nach dem Tod von Frau Käthe Z. am 28.03.2000 hätte daher bis zum Ablauf des 3. Werktages im April gekündigt werden müssen. Dies ist nicht erfolgt. Über Rechtsanwalt S. ließ der Beklagte erst am 26.06.2000 kündigen, so dass auch für diese Kündigung die 12-Monatsfrist gilt.

4. Nachdem die Kündigung der Betreuerin vom 04.11.99 nur zum 31.10.2000 erfolgen konnte, schuldet der Beklagte die geltend gemachten Mieten für Juni 2000 bis einschließlich Oktober 2000 mit 5 x DM 1.175,--, insgesamt DM 5.875.

5. Für dieses Verfahren kommt es daher nicht darauf an, ob

bzw. wann Schlüssel zurückgegeben wurden. Dies mag in einem Verfahren geklärt werden, in welchem über den Oktober 2000 hinaus Mieten oder Nutzungsentschädigung verlangt werden.

Die Kostenfolge ergibt sich aus § 91 ZPO. Die Verzugsfolgen sind unstreitig geblieben. Die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

Amtsgericht Tettngang, Urteil vom 16.03.2001, Az. 4 C 1224/00



Die Inhalte dieser Seite, die ausschließlich einer unverbindlichen Vororientierung dienen sollen, wurden sorgfältig zusammengestellt und redigiert. Jedoch kann im Hinblick auf denkbare Erfassungs-, Übertragungs- oder Übermittlungsfehler eine absolute Fehlerfreiheit nicht zugesichert werden. Im Rahmen einer Homepage ist daher jede Gewährleistung für inhaltliche Richtigkeit und jederzeitige Aktualität der Daten ausgeschlossen. Bitte legen Sie daher etwaigen auf das Datenmaterial gestützten Entscheidungen ausschließlich die neuesten Fassungen der jeweiligen Gesetzesmaterien zugrunde, ersichtlich u.a. aus dem Bundesgesetzblatt oder aus aktuellen, im Fachbuchhandel erhältlichen Gesetzessammlungen oder holen Sie entsprechenden Rechtsrat ein. Bitte beachten Sie auch, daß den mitgeteilten Urteilen der Instanzgerichte keine Allgemeingültigkeit zukommt, und immer auch mit gegenteiligen Entscheidungen anderer Gerichte, manchmal sogar innerhalb des gleichen Gerichts gerechnet werden muß!

[zurück zur Übersicht und Auswahl aller Entscheidungen](#)

[If your using IE, you can bookmark this site by clicking here](#)

Diese Seite wurde erstellt und wird gepflegt von RA Salewski

© 1996-2001 RA Salewski www.salewski.de

email: rechtsanwalt@salewski.de [PGP-Public-Key RA Salewski](#)

[\[Disclaimer\]](#) [\[Impressum\]](#)

Die Besucher dieser Seite zählt [WebHits](#) .

[\[Home\]](#)

[Last Updated: 03/31/2001 23:57:42](#)

IMPRESSUM:

Verantwortlich im Sinne des TDG und des § 6 Mediendiensteleistungsvertrages:
Rechtsanwälte Schreiber, Ohms und Salewski, Okerstrasse 3, 12049 Berlin
Telefon: 627 99 94-0 Fax: 621 20 84 e-mail: rechtsanwalt@salewski.de
Homepage: www.salewski.de