

## KONKLUDENTES ENTLASSEN EINER MIETPARTEI AUS DEM VERTRAG

23.05.2012      Fachinformation

Das AG Bonn hat durch Urteil vom 4. August 2011, veröffentlicht in NJW-RR 6/2012, S. 345, entschieden, dass der Vermieter jedenfalls dann einen ausziehenden Mieter aus dem Mietvertrag entlässt, wenn er in Kenntnis der Umstände einer Trennung bzw. Scheidung von Ehegatten letztlich das Mietverhältnis mit dem in der Wohnung Verbleibenden fortsetzt und auch allein mit ihm über einen längeren Zeitraum (Jahrzehnte) abgewickelt hat. Dies gilt dann, wenn sich der Vermieter nicht seine Rechte aus dem Mietvertrag gegenüber dem Fortgezogenen vorbehalten hat. Der Vermieter verhält sich dann treuwidrig, wenn er gegenüber dem Fortgezogenen später rückständige Mieten geltend machen will. In dem entschiedenen Fall war der Vermieter das Bundesvermögensamt. Die Mieter zogen im Jahr 1982 in eine Vierzimmerwohnung ein. 1983 verließ der Ehemann nach der Scheidung die gemeinsame Wohnung. Hierüber setzte er das Bundesvermögensamt auch in Kenntnis, das der Nutzung durch die Ehefrau im September 1983 zugestimmt hatte. Eine Kündigung des Mietverhältnisses sprach der ausziehende Ehegatte nicht aus. Die Ehefrau bewohnte die Wohnung nach der Scheidung allein weiter. Als sie verstarb liefen Mietrückstände auf, die das Bundesvermögensamt dann zur Grundlage einer Kündigung gegenüber dem ehemaligen Ehemann der Mieterin nutzte. Gleichzeitig forderte sie ihn auf, die Mietrückstände zu zahlen. Die Klage hatte keinen Erfolg, da das AG Bonn davon ausgegangen war, dass die Vermieterin (das Bundesvermögensamt) den fortziehenden Mieter aus dem Mietverhältnis entlassen hatte. Aus den Umständen (hier Fortzug vor 27 Jahren aus der gemeinsamen Wohnung und danach ununterbrochene Zahlung durch die ehemalige Ehefrau) folgert das AG, dass die Vermieterin verpflichtet gewesen wäre, dem fortziehenden Ehegatten ihr etwaiges Sicherungsinteresse und den damit verbundenen Fortbestand des Mietverhältnisses hätte anzeigen müssen. Das Gericht stellt klar, dass das Mietverhältnis förmlich nicht gekündigt worden ist. Dies ist offenbar deshalb unterblieben, weil der Beklagte den Wohnraum für seine damalige Ehefrau erhalten wollte. Das Sicherungsinteresse der Vermieterin statt der Ehefrau, die faktisch den Mietzins erbracht hat, einen weiteren Schuldner zu haben, währt nicht endlos. Ein solches erlischt regelmäßig nach Ablauf von zehn bis zwanzig Jahren, wenn in diesem Zeitraum keinerlei Kontakt zu dem eigentlichen Mieter besteht. Mit Rücksicht darauf geht das AG hier davon aus, dass die Vermieterin spätestens nach Ablauf von zwanzig Jahren stillschweigend ihr Einverständnis zu dem Ausscheiden aus dem Mietverhältnis erteilt hat. Darüber hinaus erachtet das Gericht es aber auch als treuwidrig, nach Ablauf von 27 Jahren, wenn die Vermieterin nunmehr aufgrund einer möglicherweise formalen Rechtsposition von dem Beklagten die Räumung der Wohnung und den Ausgleich der Zahlungsrückstände verlangt. Urteil NJW

### Downloads

---

2AED5A\_09-12%20Entlassen%20Mietpartei%20aus%20Vertrag%20-%20Anlage

162  
PDF