

§ 564 b, 469 Abs. 1, 569 a Abs. 6 BGB

**Sonderkündigungsrecht des Vermieters bei Tod des Mieters;
Anforderungen an Kündigungserklärung**

AMTSGERICHT POTSDAM
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

In dem Rechtsstreit

hat das Amtsgericht Potsdam durch Richter am Amtsgericht Schulz
für Recht erkannt.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Klägerin zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in
Höhe von DM 1.100,-- abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der
Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks H straße 57 in Potsdam. Sie hatte die streitbefangene Wohnung zum 01. Juli 1983 an Hermann und Hedwig G. vermietet. Der letzte der beiden Mieter verstarb am 23. April 1999. Mit Vorlage des Erbscheins am 14. Juni 1999 wurde die Klägerin davon in Kenntnis gesetzt. Erben sind Ernst G. und der Beklagte. Mit Schreiben vom 14. und 15. Juni 1999, auf deren Inhalt Bezug genommen wird, forderte die Klägerin die Erben auf, sich mit ihr in Verbindung zu setzen, um einen Übergabetermin für die Wohnung zu vereinbaren und alle weiteren Formalitäten zu klären.

Mit weiterem Schreiben vom 10. August 1999 wurde der Beklagte von der Klägerin erneut aufgefordert einen Termin zur Wohnungsübergabe zu vereinbaren.

Ernst G. hat unter dem 12. August 1999 auf die Wohnung verzichtet. Mit Schreiben vom 19. Oktober 1999 hatte die Klägerin das Mietverhältnis gegenüber dem Beklagten gekündigt. Auf den Inhalt dieses Schreibens wird Bezug genommen.

Die Klägerin behauptet, Mitmieter im Hause hätten sich über den Beklagten beschwert, da lautstarke Trinkgelage stattgefunden hätten und aus der Wohnung unangenehme Gerüche, insbesondere nach Alkohol, drängen. Darüber hinaus sei ihr die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten nicht zuzumuten, da er bereits bei einem anderen Mietverhältnis mit der Klägerin keinen Mietzins gezahlt habe und die Ansprüche der Klägerin in einem Gerichtsverfahren verfolgt werden mussten. Es sei zu befürchten, dass sich der Beklagte wieder vertragswidrig verhalten werde.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, die in der H.straße 57 in Potsdam, im Vorderhaus, erstes Obergeschoss rechts gelegene Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, Toilette und einem Keller, geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage hat keinen Erfolg. Sie ist unbegründet und war daher abzuweisen. Der Klägerin steht gegen den Beklagten kein Anspruch auf Herausgabe der Wohnung zu

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist weder durch das Schreiben der Klägerin 15. Juni 1999, noch durch das vom 10. August 1999 noch durch das Schreiben vom 19. Oktober 1999 beendet worden

Der Beklagte ist gemäß § 1922 BGB Erbe der ehemaligen Mieter geworden. Damit ist er auch nach § 569 a Abs. 6 BGB in das Mietverhältnis eingetreten und ist Mieter der streitbefangenen Wohnung geworden. Der weitere Miterbe Ernst G. hat auf die streitbefangene Wohnung verzichtet. Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass eine der Parteien mit dem Verzicht des Ernst G. nicht einverstanden war, so dass das Mietverhältnis lediglich zwischen den Parteien des vorliegenden Rechtsstreits besteht.

§ 569 Abs. 1 BGB und § 569 a Abs. 6 BGB räumen sowohl dem Vermieter als auch dem Erben ein Sonderkündigungsrecht ein. Diese Kündigung kann jedoch nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist. Für den Vermieter ist entscheidend, wann er Gewissheit über den Erben hat (Schmidt-Futterer/Gather, Mietrecht, 7. Auflage, § 569 BGB, Rdnr. 14 m.w.N.). Eine etwa zweiwöchige Bedenkzeit ist dem Vermieter einzuräumen. Gewissheit über die Erben hatte die Klägerin mit Vorlage des Erbscheins am 14. Juni 1999. Das Schreiben der Klägerin an den Beklagten vom 15. Juni 1999 liegt jedenfalls innerhalb dieser Bedenkzeit

Dieses Schreiben ist jedoch nicht geeignet, als Sonderkündigung des Mietverhältnisses angesehen zu werden. Zum einen ist aus diesem Schreiben nicht zu entnehmen, zu welchem Zeitpunkt das Mietverhältnis beendet werden soll. Dies ist jedoch für eine Kündigung als rechtsgestaltende Willenserklärung unerlässlich. Jedoch auch wenn hier eine Beendigung des Mietverhältnisses zum nächst möglichen Termin gemeint sein sollte, geht aus

dem Schreiben nicht unmissverständlich hervor, dass das Mietverhältnis durch eine einseitige rechtsgestaltende Willenserklärung der Klägerin beendet werden sollte. Insbesondere die Formulierungen „... einen Übergabetermin der Wohnung zu vereinbaren und alle weiteren Formalitäten zu klären“, deutet vielmehr auf die Möglichkeit hin, dass dem Beklagten Mitwirkungsrechte angeboten wurden, das Mietverhältnis z B einvernehmlich im Wege eines Aufhebungsvertrages zu beenden. Wenn die Klägerin das Mietverhältnis hätte kündigen wollen, dann hatte sie mit dem Beklagten keine Formalitäten mehr erledigen müssen, sondern Herausgabe der Wohnung zu einem bestimmten Termin verlangen können. Gerade dies hatte die Klägerin jedoch nicht getan.

Die späteren Schreiben der Klägerin vom 10. August 1999 und 19. Oktober 1999 sind jedenfalls nicht geeignet, das Mietverhältnis durch Sonderkündigung zu beenden. Hier erfolgte die Erklärung jedenfalls nicht zum erst zulässigen Termin.

Das Schreiben vom 10. August 1999 war aus den o. a. Gründen nicht geeignet, eine Beendigung des Mietverhältnisses herbeizuführen, da das Schreiben gleichlautende Formulierungen aufwies wie das Schreiben vom 15. Juni 1999.

Letztendlich konnte auch das Kündigungsschreiben vom 19. Oktober 1999 keinen Erfolg haben. Hier beruft sich die Klägerin auf einen Kündigungsgrund nach § 564 b BGB, indem sie meint ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses zu haben. Nach § 564 b Abs 3 BGB sind dabei als berechnigte Interessen des Vermieters nur solche Gründe zu berücksichtigen, die in dem Kündigungsschreiben angegeben sind, soweit sie nicht nachtraglich entstanden sind.

Der Grund, dass durch den Beklagten der Hausfrieden gestört worden sei, ist im Laufe des Prozesses von der Klägerin nicht ausreichend substantiiert worden. Nicht ausreichend ist der Vortrag, es haben mehrere Trinkgelage stattgefunden und aus der Wohnung dringe übler Geruch. Die hier angebotenen Beweismittel hätten lediglich zu einem unzulässigen Ausforschungsbeweis geführt, weil der Sachverhalt erst durch die Zeugenvernehmung vervollständigt worden wäre.

Auch die Begründung des vertragswidrigen Verhaltens des Beklagten in einem früheren Mietverhältnis mit der Klägerin kann nicht als berechtigtes Interesse i. S. des § 564 b BGB angesehen werden.

Die Verfehlungen des Beklagten, einschließlich der fruchtlosen Zwangsvollstreckung stammen aus einem Zeitraum bis 1997. Das vorliegende Mietverhältnis wurde zwischen den Parteien jedoch erst im April 1999 und damit mindestens 16 Monate nach der fruchtlosen Zwangsvollstreckung begründet. Die Klägerin hätte wissen können und müssen, dass es sich bei dem Beklagten um eine Person handelt, mit der die Klägerin kein Mietverhältnis eingehen wollte. Dann hätte sie das Mietverhältnis gemäß §§ 569, 569 a Abs.6 BGB beenden können. Knapp sechs Monate nach Begründung des Mietverhältnis mit dem Beklagten können die Verfehlungen des Beklagten nicht mehr als Kündigungsgrund für das streitbefangene Mietverhältnis gelten.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs.1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr 11, 711 ZPO

Schulz