

Thema: Verlängerung des Mietverhältnisses auf Lebenszeit, § 574 BGB

erstellt von anonym am Freitag 11. Februar 2022, 13:23

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Riehm,

in der Vorlesung vom 07.02.2022 haben Sie einen Fall geschildert, in dem einem Ehepaar (96 und 97 Jahre alt) das Mietverhältnis aufgrund Unzumutbarkeit iSd § 574 BGB lebenslang verlängert wurde. Angenommen ein Ehepartner stirbt und der überlebende Ehegatte findet einen neuen Lebenspartner iSd § 563 BGB, würde der neue Lebenspartner nach Tod des zunächst überlebenden Ehegatten in den Mietvertrag eintreten. Gilt der Schutz und die Verlängerung des Mietverhältnisses auf Lebenszeit des § 574 BGB nur für die Mieter, welche im Zeitpunkt der Entscheidung Mieter waren oder sämtliche Mieter, die in diesen Vertrag eintreten/ eingetreten sind. Gibt es dabei eventuell eine Differenzierung beim neuen Lebenspartner, ob dieser auch schutzwürdig ist oder nicht? Damit wäre ja faktisch eine endlose Verlängerung möglich, wenn man das Spiel von vorne beginnt. Demgemäß dürfte der Schutz dann auch nur für das widerspruchseinlegende Ehepaar höchstpersönlich gelten, alles andere wäre dem Vermieter wohl nicht zumutbar.

Herzlichen Dank!

erstellt von Prof. Dr. Thomas Riehm am Freitag 11. Februar 2022, 16:07

Guten Tag,
vielen Dank für Ihre Frage. Die Verlängerung des Mietvertrags auf der Grundlage des § 574 iVm § 574a BGB ist immer eine sehr individuelle aufgrund der Umstände des Einzelfalls. Eine Verlängerungsvereinbarung auf Lebenszeit der Mieter wäre selbstverständlich so auszulegen, dass sie nur die Lebensdauer der konkreten Mieter im Zeitpunkt der Verlängerung betreffen würde. Die genaue Konstruktion wäre über § 574a II 2 BGB ohnehin die, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt und die ordentliche Kündigung zu Lebzeiten der (aktuellen) Mieter ausgeschlossen würde. Mit dem Versterben des zweiten Mieters würde dann - unabhängig von §§ 563, 563a BGB - das ordentliche Kündigungsrecht wieder aufleben. So käme es nie zu einer "ewigen" Verlängerung des Mietverhältnisses.

Beste Grüße

Prof. Dr. Thomas Riehm