

# Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

## Überblick

Nach **§ 545 BGB** gilt das bereits beendete Mietverhältnis kraft einer gesetzlichen Fiktion als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn keine Partei ihren entgegenstehenden Willen erklärt. Auf diese Weise wird der Eintritt eines vertragslosen Zustands verhindert. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, innerhalb der kurzen Zeit von zwei Wochen Rechtsklarheit zwischen den Vertragsteilen darüber zu schaffen, ob der Vertrag fortbesteht oder nicht (so zum früheren § 568 BGB: BGH, WuM 1988, 59, 60; BayObLG, RE v. 1.9.1981, NJW 1981, 2759 = WuM 1981, 253). Die gesetzliche Fiktion tritt unabhängig vom Willen der Parteien ein. Deshalb kommt es nicht darauf an, ob die Vertragsverlängerung dem Willen der Parteien entspricht oder ob die Parteien übereinstimmend die Vertragsbeendigung wollen. Die Rechtsfolge der Vertragsverlängerung kann nur durch die Widerspruchserklärung verhindert werden. Diese Rechtsfolge gilt für alle Mietverhältnisse.

## 1 Voraussetzungen des § 545 BGB

### 1.1 Ablauf der Mietzeit

Die Vorschrift setzt zunächst voraus, dass der Mietgebrauch "nach Ablauf der Mietzeit" fortgesetzt wird. Wird das Mietverhältnis vom Vermieter oder Mieter im Wege der ordentlichen Kündigung beendet, so kommt es für das Mietende auf den Ablauf der Kündigungsfrist an (Kündigungstermin). Wird mit einer kürzeren als der gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Frist gekündigt, so ist die gesetzliche Frist maßgeblich. Bei einer Kündigung mit längeren Fristen treten diese an die Stelle der gesetzlichen oder vertraglichen Fristen. Das Mietverhältnis endet mit dem Ablauf des letzten Tages der Kündigungsfrist. Dies gilt auch dann, wenn dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag fällt.

### 1.2 Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter

Die Fiktion der Vertragsverlängerung tritt nur ein, wenn "der Gebrauch der Mietsache" fortgesetzt wird. Das Merkmal "Gebrauch" ist nicht im Sinne des bloßen Behaltens der Sache zu verstehen (a.A.: Voelskow-Münchener Kommentar § 568 BGB (a.F.) Rn.13). Erforderlich ist, dass der Mieter die Sache weiter entsprechend dem an sich beendeten Mietvertrag nutzt (BGH, ZMR 1969, 124; ZMR 1986, 274; WuM 1988, 59; OLG Düsseldorf, DWW 1990, 272, 273). Dabei ist unerheblich, ob der vom Mieter ausgeübte Gebrauch den vertraglichen Vereinbarungen entspricht; maßgeblich ist nur, dass der Mieter den Mietgebrauch so ausübt, wie er ihn vor der Vertragsbeendigung ausgeübt hat (BGH, WuM 1988, 59). Auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache kommt es ebenfalls nicht an. Deshalb ist auch dann von einer Gebrauchsfortsetzung auszugehen, wenn der Mieter die Sache weiter nutzt, obwohl deren Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt oder aufgehoben ist (Wolf/Eckert, Rn. 839; a.A.: OLG Koblenz, NJW-RR 1989, 1526). Grundsätzlich spielt es für die Annahme der Gebrauchsfortsetzung auch keine Rolle, ob der Mieter den Mietgebrauch aktiv ausübt. Insbesondere liegt eine Gebrauchsausübung auch dann vor, wenn der Mieter ortsabwesend ist; insoweit gilt nichts anderes als während der Mietzeit. Die Gebrauchsfortsetzung ist aber andererseits mehr als die bloße Vorenthaltung i.S.v. **§ 546a BGB**. Deshalb tritt keine Vertragsfortsetzung ein, wenn der Mieter zwar ausgezogen ist, aber noch nicht geräumt hat (a.A.: Grapentin, in: Bub/Treier, Rn. IV 40; Voelskow-Münchener Kommentar § 568 BGB (a.F.) Rn.13; Erman/Jendrek, § 568 BGB (a.F.), Rn. 4; MietPrax-Kinne Fach 8 Rn. 472). Gleiches gilt, wenn der Mieter nach der Vertragsbeendigung Schönheitsreparaturen oder Schadensbeseitigungsmaßnahmen durchführt und in den Fällen der Schlechterfüllung der Rückgabepflicht.

Bei einer Mehrheit von Mietern genügt es, wenn der Gebrauch von einem Mieter fortgesetzt wird.

### 1.3 Widerspruchserklärung

Die Fiktion der Vertragsverlängerung tritt nicht ein, wenn der Vermieter oder der Mieter seinen entgegenstehenden Willen dem anderen Teil erklärt. Die Erklärung ist eine einseitige, empfangsbedürftige, bedingungsfeindliche Willenserklärung, auf die die Vorschriften der **§§ 116 ff. BGB** anwendbar sind (Staudinger/Emmerich § 568 BGB (a.F.), Rn.18; Sternel, Rn. IV, 83; Franke, in: Fischer-Dieskau u.a., Wohnungsbaurecht, § 568 BGB (a.F.), Anm. 6). Die Widerspruchserklärung muss vom Vermieter gegenüber dem Mieter (oder umgekehrt) ausgesprochen werden. Dies gilt nach dem Wortlaut der Vorschrift ("dem anderen Teil") auch dann, wenn der Mieter ausgezogen ist und die Räume von einem Nichtmieter (etwa dem Ehegatten oder dem Lebensgefährten) weiter genutzt werden.

Bei einer Mehrheit von Vermietern genügt es, wenn einer der Vermieter der Vertragsfortsetzung widerspricht (Wolf/Eckert, Rn. 844; Staudinger/Emmerich § 568 BGB (a.F.), Rn.18). Will der Mieter der Vertragsfortsetzung widersprechen, so muss die Erklärung aber allen Vermietern zugehen, weil die Fiktion der Vertragsverlängerung gegenüber allen Vermietern wirkt. Bei einer Mehrheit vom Mietern gilt Entsprechendes: Es genügt, wenn einer der Mieter der Vertragsfortsetzung widerspricht. Will der Vermieter der Vertragsfortsetzung widersprechen, so muss die Erklärung allen Mietern zugehen.

In der Erklärung muss zum Ausdruck kommen, dass der Erklärende mit der Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nicht einverstanden ist. Der Widerspruch muss eindeutig sein und er darf keine Bedingung oder Auflage enthalten (BayObLG, RE v. 1.9.1981, NJW 1981, 2759 = WuM 1981, 253). Die Erklärung bedarf keiner besonderen Form und keiner Begründung. Sie kann auch durch schlüssige Handlung erklärt werden. Der Wille des Erklärenden, die Fortsetzung des Vertrages abzulehnen, muss allerdings hinreichend deutlich zu Tage treten (BGH, WuM 1988, 59, 60). In dem Ausspruch einer fristlosen Kündigung liegt nicht in jedem Fall zugleich eine Widerspruchserklärung (OLG Köln, ZMR 1996, 24; a.A.: LG Itzehoe, WuM 1982, 298). Etwas anderes kann allerdings dann gelten, wenn die Kündigung wegen einer besonders schweren Vertragsverletzung erklärt wird und sich aus der Kündigungserklärung ergibt, dass der Kündigende die Fortsetzung des Mietverhältnisses als unzumutbar ansieht (BGH, NJW-RR 1988, 76 = WuM 1988, 59, 60 = ZMR 1988, 18). Ebenso wird es als Widerspruch zu bewerten sein, wenn der Vermieter fristlos kündigt, dem Mieter aber zugleich eine Räumungsfrist gewährt (OLG Schleswig, RE v. 23.11.1981, NJW 1982, 449 = WuM 1982, 65 = DWW 1982, 119); in diesem Fall beruht die Gebrauchsfortsetzung auf einer Stundung des Herausgabeanspruchs. In der Erhebung einer Räumungsklage kommt immer zum Ausdruck, dass der Vermieter keine Vertragsverlängerung wünscht. Gleiches gilt für den Klagabweisungsantrag des Vermieters, wenn der Mieter Klage auf Feststellung des Fortbestands des Mietverhältnisses erhoben hat (BGHZ 113, 290 = NJW 1991, 1348 = WuM 1991, 276 = ZMR 1991, 213). Erst recht ist für die Anwendung des **§ 545 BGB** kein Raum, wenn während eines anhängigen Räumungsrechtsstreits eine Kündigung erklärt wird und das Mietverhältnis auf Grund dieser Kündigung endet. Außerdem kann in der Bitte um Mitteilung des Räumungstermins, in einem Schreiben mit dem Verlangen um Bestätigung der Beendigung des Mietverhältnisses (OLG München, OLG-Rp München 1994, 63), in der Aufforderung zur Durchführung einer Schlussrenovierung oder in der Gewährung einer Räumungsfrist eine konkludente Widerspruchserklärung liegen. Gleiches gilt, wenn der Mieter zum Ausdruck bringt, dass er auszugsbereit sei und nur noch auf die Fertigstellung der Ersatzwohnung warte (OLG Hamm, OLG-Rp Hamm 1993, 221) oder wenn der Vermieter mitteilt, dass er bei unterlassener Räumung "gerichtliche Hilfe" in Anspruch nehme (LG Bonn, WuM 1992, 617) oder anlässlich der Mietzahlungen erklärt, dass er die Leistungen des Mieters als Nutzungsentschädigung betrachte. Schließlich kann ein konkludent erklärter Widerspruch vorliegen, wenn der Vermieter eine

höhere Miete fordert (BGH, WPM 1969, 298), weil hierin zum Ausdruck kommt, dass das Mietverhältnis jedenfalls nicht zu den bisherigen Bedingungen fortgesetzt werden soll (a.A.: OLG Hamm, NJWE-MietR 1997, 268; Stempel, Rn. IV, 83).

#### 1.4 Widerspruchsfrist

Die Widerspruchsfrist beträgt zwei Wochen. Sie beginnt für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs. Dies ist i.d.R. die rechtliche Beendigung des Mietverhältnisses. Für den Vermieter beginnt die Frist zu dem Zeitpunkt, in welchem er von der Gebrauchsfortsetzung Kenntnis erlangt. Maßgeblich ist positive Kenntnis. Fahrlässige Unkenntnis reicht nicht aus, weil § 545 BGB das Kennenmüssen nicht der Kenntnis gleichstellt. Den Vermieter trifft auch keine Erkundungspflicht. Es genügt nicht, wenn der Vermieter lediglich weiß, dass der Mieter die Mietsache weiterhin in Besitz hat. Die Kenntnis muss sich auf die Gebrauchsfortsetzung beziehen. Bei mehreren Vermietern müssen alle Vermieter von der Gebrauchsfortsetzung Kenntnis haben (BayObLG, RE v. 1.9.1981, NJW 1981, 2759 = WuM 1981, 253).

Der Widerspruch kann - wie jede fristgebundene Erklärung- bereits vor Fristbeginn -also auch vor Vertragsbeendigung- erklärt werden; erforderlich ist insoweit, dass zwischen der Vertragsbeendigung und der Widerspruchserklärung ein zeitlicher Zusammenhang besteht (BGH, ZMR 1986, 274; BayObLG, RE v. 1.9.1981, NJW 1981, 2759 = WuM 1981, 25). Der zeitliche Zusammenhang ist gewahrt, wenn der Widerspruch zusammen mit oder in einer fristlosen Kündigung erklärt wird (OLG Hamburg, RE v. 27.7.1981, NJW 1981, 2258 = WuM 1981, 205; OLG Schleswig, RE v. 23.11.1981, NJW 1982, 449 = WuM 1982, 65; Schmid, DWW 1981, 186); hier erfolgt der Widerspruch zeitgleich mit der Beendigung des Mietverhältnisses. Wird der Widerspruch wenige Tage vor Vertragsbeendigung erklärt, so ist dessen Wiederholung nach Vertragsbeendigung ebenfalls entbehrlich (BayObLG, RE v. 1.9.1981, NJW 1981, 2759 = WuM 1981, 253). Bei einer ordentlichen befristeten Kündigung ist dagegen der zeitliche Zusammenhang i.d.R. nicht mehr gewahrt (OLG Hamm OLG-Rp Hamm 1993, 221).

#### 2 Rechtsfolgen

Unterbleibt ein wirksamer Widerspruch, so wird das Mietverhältnis durch die Gebrauchsfortsetzung auf unbestimmte Zeit verlängert. Es entsteht kein neues Mietverhältnis; vielmehr wird das bisherige Mietverhältnis fortgesetzt. Die Vertragsbedingungen bleiben unverändert. Das fortgesetzte Mietverhältnis kann von beiden Seiten erneut gekündigt werden

#### 3 Abweichende Vereinbarungen

Nach allgemeiner Ansicht kann § 545 BGB durch Formularvertrag ausgeschlossen werden; die Ausschlussklausel muss allerdings so formuliert sein, dass ein rechtlich nicht vorgebildeter Vertragspartner den Sinn der Regelung erkennen kann. Wirksam ist die Klausel "Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung", weil die Rechtsfolge des § 545 BGB erläutert wird. Die Klausel "Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache v. Mieter fortgesetzt, so findet § 545 BGB keine Anwendung" ist dagegen unwirksam, weil die Vorschrift nur einem Juristen verständlich ist, der vom Inhalt des § 545 BGB Kenntnis hat

Außerdem darf der Ausschluss nicht an versteckter oder unerwarteter Stelle vereinbart werden (§ 305 BGB). So ist die formularmäßige Abbedingung des § 545 BGB unwirksam, wenn sie unter der Überschrift "Entschädigungspflicht nach Beendigung des Mietverhältnisses" enthalten ist (LG Kassel, WuM 1990, 29).

In einem Formularmietvertrag kann nicht wirksam vereinbart werden, dass ein Widerspruch nur wirksam ist, wenn er schriftlich ausgesprochen wird (a.A.: MietPrax-Kinne Fach 8 Rn. 464). Eine solche Klausel verstößt gegen **§ 307 BGB**, weil hierdurch der rechtlich unzutreffende Eindruck erweckt wird, dass mündliche Erklärungen auch dann unwirksam sind, wenn die Parteien einvernehmlich von der Schriftform abweichen wollen.