



Zeitmietvertrag und Ausschluss des Kündigungsrechts

Seit dem 1. September 2001 gilt ein neues Mietrecht. Beim Thema „Zeitmietvertrag“ müssen Sie seitdem Folgendes beachten:

Das neue Recht lässt grundsätzlich Verträge zu, die auf bestimmte Zeit eingegangen sind. Sie enden mit dem Ablauf der vereinbarten Zeit, sofern sie nicht verlängert oder in den gesetzlich zulässigen Fällen außerordentlich gekündigt werden. Im Gegensatz zum alten Recht schränkt die Mietrechtsreform ab dem 1. September 2001 die Vertragsfreiheit in Bezug auf Zeitmietverträge über Wohnraum gravierend ein. Ein Ausweg ist, das Kündigungsrecht des Mieters für einen gewissen Zeitraum auszuschließen.

1. Einfache Zeitmietverträge

Beim einfachen Zeitmietvertrag konnte der Mieter nach altem, bis zum 31.08.2001 geltendem Mietrecht spätestens zwei Monate vor seiner Beendigung durch schriftliche Erklärung die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Dabei konnte der Vermieter dieses Fortsetzungsrecht dadurch ausräumen, dass er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses dartat. Machte der Mieter dieses Fortsetzungsrecht nicht geltend, so blieb es bei der vertraglichen Abmachung. Danach endete das Mietverhältnis mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen worden ist.

Ab dem 01.09.2001 können derartige einfache Zeitmietverträge nur noch bei Wohnraummietverhältnissen abgeschlossen werden, die nicht dem Mieterschutz unterliegen (z. B. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, möblierter Wohnraum innerhalb der Wohnung des Vermieters, der nicht einer Familie überlassen ist, und schließlich Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim). Bei allen anderen Wohnraummietverhältnissen mit Mieterschutz ist die Möglichkeit, einfache Zeitmietverträge abzuschließen, dagegen ersatzlos entfallen.

Am 01.09.2001 bestehende Zeitmietverträge werden auch nach diesem Stichtag nach dem beschriebenen alten Recht abgewickelt.

2. Qualifizierte Zeitmietverträge

Im Unterschied zum einfachen Zeitmietvertrag ist beim qualifizierten Zeitmietvertrag gesetzlich sichergestellt, dass er wie vereinbart zeitlich beendet wird. Der Mieter hat keinen Bestandsschutz. Er kann dem Ende des Mietverhältnisses weder widersprechen noch Fortsetzungsrechte oder Räumungsschutz in Anspruch nehmen.

Diese Vertragsform wird für Wohnraummietverträge auch nach neuem Recht beibehalten. Die bisher geltende Befristung auf fünf Jahre wird aufgehoben. Der qualifizierte Zeitmietvertrag kann also für eine längere Zeitdauer abgeschlossen werden. Die aus dem alten Recht bekannten Befristungsgründe – spätere Eigennutzung durch den Vermieter oder seine Familie, Abriss der Mietsache, grundlegende Modernisierung der Mietsache oder Betriebsbedarf im Hinblick auf ein künftiges Dienstverhältnis – ändern sich nicht. Nach altem Recht hatte der Vermieter den Mieter vier Monate vor Ablauf des Zeitmietvertrages darüber zu informieren, ob seine in den Vertrag aufgenommenen

Befristungsgründe noch bestehen. Anders als nach altem Recht ist es nunmehr Sache des Mieters und nicht mehr Sache des Vermieters, tätig zu werden. Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Frist verlangen, dass dieser ihm innerhalb eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Für den Vermieter entsteht damit eine Äußerungspflicht. Diese aber nur, wenn die Frist noch in der Mietzeit liegt. Die verspätete Auskunft des Vermieters begründet einen Anspruch des Mieters auf eine entsprechende Verlängerung des Mietverhältnisses. Dies führt jedoch nicht sofort zu einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Äußert sich der Vermieter auf die Anfrage bis zum Ende der Mietzeit nicht, so kann § 545 BGB eingreifen mit der Folge eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit. Voraussetzung ist stets, dass die Frist von einem Monat nicht später als die Mietzeit endet. Ein qualifizierter Zeitmietvertrag, der am 1. September 2001 schon bestand, richtet sich in seiner Abwicklung nach altem Recht.

3. Einseitiger Ausschluss des gesetzlichen Kündigungsrechts des Mieters

Mit Urteil vom 22. Dezember 2003 (Az: VII ZR 180/03) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass durch individual-vertragliche Vereinbarung ein einseitiger Verzicht des Mieters auf sein Kündigungsrecht wirksam ist. Somit kann der Mieter im Vertrag zustimmen, für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren auf sein Kündigungsrecht zu verzichten. Auf diese Weise kann zwar nicht der Auszug des Mieters zu einem bestimmten Zeitpunkt erreicht werden, wohl aber eine baldige Kündigung.

4. Serviceleistung

Lassen Sie sich vor dem Abschluss eines Mietvertrags über die vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf Zeitmietverträge, bei dem für Sie örtlich zuständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet beraten. Denn Fehler, die bei der Gestaltung und beim Ausfüllen eines Mietvertrags begangen werden, werden für Sie als Vermieter meistens sehr teuer und lassen sich auch nach Jahren, im Zweifel während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses, nicht mehr reparieren.

Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: www.haus-und-grund-verlag.net.
Bestellung: Tel. (030) 2 02 16-204 · Fax (030) 2 02 16-580 · E-Mail: verlag@haus-und-grund-verlag.net



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Verantwortlich: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net (Ru. 10/05)