



Zeitmietvertrag

Zeitmietverträge seit 1.9.2001

Seit dem 01.09.2001 können nur noch Zeitmietverträge nach dem neuen Recht (§ 575 BGB) abgeschlossen werden, eine Höchstgrenze ist dabei nicht mehr vorgesehen.

Den alten „einfachen“ Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel oder einseitiger Verlängerungsmöglichkeit durch den Mieter (Fortsetzungsverlangen) gibt es für neu abgeschlossene Verträge nicht mehr.

Bestandsschutz

Für vor dem 1.9.2001 abgeschlossene Mietverträge gilt das „alte“ Mietrecht für die Dauer des Mietverhältnisses weiter. (Dies gilt auch, wenn der Beginn der Nutzungsaufnahme durch den Mieter nach dem 01.09.2001 lag, d.h. entscheidend ist der Vertragsabschluss und nicht der Vertragsbeginn.) Eine Vertragsänderung bzw. der Abschluss eines neuen Vertrages ist bei solchen „Bestandsmietverhältnissen“ durch die Mietrechtsreform nicht nötig und in der Regel auch nicht sinnvoll.

Bei Bedarf erhalten Sie in einer unserer Beratungsstellen ausführliche Infos und Tipps zu diesen Problemkreisen.

Zeitmietvertrag nur noch mit Begründung

Seit dem 1.9.2001 können Zeitmietverträge nur noch dann wirksam abgeschlossen werden, wenn der Vertrag eine der gesetzlich vorgesehenen Begründungen enthält.

Ausnahmen hiervon sieht das Gesetz nur noch in wenigen Fällen vor: Bei Wohnraum der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, möblierte Zimmer innerhalb der vom Vermieter bewohnten Wohnung, Studenten- und Jugendwohnheime. Hier sind Zeitmietverträge ohne Begründung weiter zulässig.

Die Möglichkeit eines Zeitmietvertrages ohne einen gesetzlich zugelassenen Befristungsgrund gibt es nicht mehr. Möchten die Parteien trotzdem einen Vertrag schließen, welcher nicht als unbefristeter Vertrag mit normalen Kündigungsfristen kündbar ist, kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Kündigungsausschluss vereinbart werden (Näheres hierzu entnehmen Sie bitte unserer Reihe „Mietrechts-Fragen brandaktuell: Der Kündigungsausschluss“).

Die drei gesetzlich zulässigen Begründungen

Der Gesetzgeber hat nur drei Fälle der Verwendungsabsicht vorgesehen, die der Vermieter als Begründung für eine Befristung angeben kann. Wichtig ist, dass der Vermieter bei Vertragsabschluss tatsächlich die Absicht bzw. den ernsthaften Willen hat, in der beschriebenen Weise zu verfahren.

Wenn der Vermieter

- die Räume als Wohnung für sich, seine Familien- oder Haushaltsangehörigen nutzen,
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch ei

ne Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würden, oder

- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Andere Gründe für eine wirksame Befristung gibt es nicht.

Zeitpunkt der Mitteilung

Der Vermieter muss dem Mieter die Verwendungsabsicht „bei Vertragsabschluss schriftlich mitteilen“. Dies kann er direkt im Mietvertrag oder in einem separaten Schreiben tun.

Inhalt der Begründung

Welche Anforderungen die Gerichte an den Inhalt der Begründung stellen, ist immer eine Entscheidung des Einzelfalls. Ein Verweis bzw. eine Wiederholung des Gesetzestextes reicht aber sicher nicht aus. Vielmehr muss die spätere Verwendung schon zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses so konkret beschrieben werden, dass der Mieter in die Lage versetzt wird, aus dem Inhalt der Mitteilung selbst die Richtigkeit und gesetzliche Zulässigkeit des Befristungsinteresses überprüfen zu können. So ist zumindest auszuführen, für welche Bedarfsgruppe eine Nutzung beabsichtigt ist, sowie das eventuelle Verwandtschaftsverhältnis zu dem künftigen Bewohner zu bezeichnen, allerdings muss der Wohnbedarf nicht nachgewiesen werden, es genügt vielmehr der bloße Wille die Wohnung wie angegeben zu nutzen. Des Weiteren genügen allgemeine Floskeln wie „Umbauabsicht“ oder „Heizungsumbau“ nicht, es sind Ausführungen über die geplanten

Maßnahmen zu machen. Im Übrigen sind normale Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht als Befristungsgrund geeignet.

Fehlende Begründung oder Mitteilung

Erfolgt die Mitteilung nicht schriftlich bzw. wird keiner der gesetzlich vorgesehenen Gründe (in ausreichender Weise) vom Vermieter angegeben, gilt das Mietverhältnis kraft Gesetzes als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Parteien durch eine ordentliche Kündigung beendet werden.

Wichtigste Folgen eines wirksamen Zeitmietvertrags

Mieter und Vermieter sind für die vorgesehene Laufzeit an den Mietvertrag gebunden. Der Vertrag endet regelmäßig zum vorgesehenen Zeitpunkt und ist während der vorgesehenen Laufzeit nicht (ordentlich) kündbar.

Vorzeitige Beendigung

Möglichkeiten der vorzeitigen Beendigung sind sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter nur in sehr wenigen Ausnahmefällen (v.a. Sonderkündigungsrecht bei Staffelmietvereinbarung, Mieterhöhungen, Modernisierungen und ggf. Sonderkündigungsrecht bei verweigerter Untervermietetlaubnis) gegeben.

(Vgl. hierzu das Merkblatt „Vorzeitige Beendigung und Sonderkündigungsrechte“)

Sollte ein Mieter die vorzeitige Beendigung eines Zeitmietvertrags wünschen, ist eine individuelle Rechtsberatung unbedingt erforderlich.

Fortsetzung und Auskunftsrecht

Will der Mieter das Mietverhältnis über den vorgesehenen Beendigungszeitpunkt hinaus fortsetzen, sollte er sich unbedingt rechtzeitig juristisch beraten lassen.

Frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht (vgl. Musterbrief). Erklärt der Vermieter darauf innerhalb eines Monats, dass die ursprüngliche Verwendungsabsicht zum vorgesehenen Zeitpunkt noch besteht, endet das Mietverhältnis zum vereinbarten Zeitpunkt. (Achtung: Ein Auswechseln des Befristungsinteresses ist zulässig, wenn beide Interessen gleichwertig sind, z. B. Wechsel des Angehörigen.) Eine Verlängerungsmöglichkeit durch den Mieter besteht dann nicht. Auch ein Widerspruch gegen die Kündigung wegen sozialer Härtegründe ist nicht vorgesehen.

Antwortet der Vermieter erst nach Ablauf der Monatsfrist, so kann der Mieter eine Verlängerung um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

Teilt der Vermieter mit, dass die Verwendungsabsicht noch besteht, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt (z. B. der geplante Einzug des Sohnes des Vermieters verzögert sich um drei Monate), so kann der Mieter die Verlängerung um eben diesen Zeitraum verlangen.

Wenn der Vermieter überhaupt nicht antwortet, tritt ein für den Mieter unbefriedigender Schwebezustand ein: Obwohl einiges dafür spricht, dass der Vermieter die ursprüngliche Verwendungsabsicht nicht mehr hat und damit eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit begehrt werden könnte,

kann sich der Mieter darauf nicht verlassen! Der Vermieter kann nämlich grundsätzlich sogar nach dem eigentlich vorgesehenen Beendigungszeitpunkt erklären, er wolle die Wohnung doch noch wie angekündigt verwenden. Um hier Rechtssicherheit für den Mieter zu erreichen, wird eine gerichtliche Durchsetzung des Auskunftsanspruchs erforderlich.

Fazit

Der Zeitmietvertrag hat seine Tücken: Der im Mietvertrag enthaltene Beginn und vor allem das Ende des Zeitmietvertrages ist ernst zu nehmen!

Eine Verlängerung für den Mieter ist regelmäßig mit erheblichem Aufwand verbunden. Sollte ein Mieter über den vorgesehenen Beendigungszeitpunkt hinaus in der Wohnung bleiben wollen, muss er unbedingt rechtzeitig sein Auskunftsverlangen stellen.

Die Möglichkeiten, einen Zeitmietvertrag vorzeitig zu beenden, sind – wie früher auch schon – sehr begrenzt.

Musterbrief

für das Auskunftsverlangen des Mieters (frühestens 4 Monate vor Ablauf der Befristung):

Name/Adresse des/der Mieter/innen
Per Einschreiben mit Rückschein
An den/die Vermieter/innen (Name und Anschrift sämtlicher Vermieter)
Mietvertragsende zum ... (Beendigungsdatum einsetzen)
Sehr geehrte/r Frau/Herr ...
Gemäß unserem Mietvertrag sollte das Mietverhältnis mit Ihnen zum ... (Beendigungsdatum einsetzen) enden. Wir bitten Sie daher, uns bis zum ... (vier Wochen ab Absendedatum, genaues Datum angeben) schriftlich mitzuteilen, ob der Grund für die Befristung noch besteht.
Mit freundlichen Grüßen
(Unterschrift/en sämtlicher Mieter/innen)