

zeitmietvertrag

info 16

Mietverträge können gemäß § 575 BGB für bestimmte oder unbestimmte Zeit eingegangen werden. Da Zeitmietverträge von selbst auslaufen und in der Regel nicht vorab kündbar sind, ist große Vorsicht im Umgang mit solchen Verträgen geboten.

Mieter, die über den vorgesehenen Endtermin hinaus wohnen bleiben oder die vorzeitig aus einem befristeten Mietvertrag entlassen werden wollen, sollten sich unbedingt rechtzeitig juristisch beraten lassen.



MIETER HELFEN MIETERN
Hamburger Mieterverein e.V.

Bartelsstraße 30 ■ 20357 Hamburg
Tel 040-431 39 40 ■ Fax 040-43 13 94-44
www.mhmhamburg.de ■ info@mhmhamburg.de

zeitmie

DER NEUE ZEITMIETVERTRAG NACH DER MIETRECHTSREFORM 2001

Für Zeitmietverträge, die nach dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, gelten die veränderten Regelungen des Mietrechtsreformgesetzes 2001. Dieses Info beschreibt ausschließlich die Rechtslage für diese aktuellen Zeitmietverträge. Die Rechtslage für Zeitmietverträge, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, ist sehr kompliziert und erfordert eine individuelle Rechtsberatung.

IST DER VERTRAG BEFRISTET?

Es ist nicht immer auf den ersten Blick zu erkennen, ob ein Vertrag mit fester Laufzeit und damit ein Zeitmietvertrag vorliegt. Enthält der Mietvertrag ein Datum, an dem das Mietverhältnis enden soll, ohne dass es einer Kündigung bedarf, so liegt ein Zeitmietvertrag vor. Ein Zeitmietvertrag liegt ebenfalls vor, wenn der Endtermin kalendermäßig bestimmbar ist, z.B. festgelegt wird, dass das Mietverhältnis am 1.1.2000 beginnt und für zehn Jahre geschlossen wird. Auch wenn den Mietern eine Option (Verlängerungsrecht) eingeräumt wird, handelt es sich um einen Zeitmietvertrag. Enthält der Vertrag hingegen die Regelung, dass sich das Mietverhältnis jeweils um bestimmte oder unbestimmte Zeit verlängert, wenn es nicht gekündigt wird, so liegt ein unbefristetes Mietverhältnis vor. Auch ein Vertrag, in dem die Kündigung bis zu einem bestimmten Datum ausgeschlossen ist, stellt keinen Zeitmietvertrag mit fester Laufzeit dar.

OHNE BEGRÜNDUNG NICHT ZULÄSSIG

Zeitmietverträge können seit dem 1. September 2001 nur dann wirksam abgeschlossen werden, wenn sie zugleich eine gesetzlich zulässige Begründung für die Befristung enthalten. Wird dennoch ein Zeitmietvertrag ohne Begründung abgeschlossen, so gilt das Mietverhältnis kraft Gesetzes als auf unbestimmte Zeit (= unbefristet) abgeschlossen (§ 575 Abs. 1 BGB). Einzige Ausnahme: Bei Mietverhältnissen ohne Kündigungsschutz nach § 549 BGB (u.a. Wohnraum, der zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, möblierte Zimmer innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, Studenten- und Jugendwohnheime) sind Zeitmietverträge ohne Begründung nach wie vor zulässig.

ECHTER ZEITMIETVERTRAG MIT BEGRÜNDUNG

Ein Zeitmietvertrag nach § 575 BGB darf nur abgeschlossen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Befristung eine ganz bestimmte Verwendungsabsicht für die Wohnung hat. Es sind gesetzlich nur drei Fälle vorgesehen, die eine zulässige Verwendungsabsicht darstellen:

- a) **Der Vermieter will die Räume für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen nutzen (Eigenbedarf).**
- b) **Der Vermieter will die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen,**

dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.

c) Die Räume sollen an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermietet werden.

Der Vermieter muss dem Mieter nach § 575 BGB einen der genannten Befristungsgründe bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen. Er kann dies im Mietvertragsformular oder in einem gesonderten Schreiben tun. Liegt ein zulässiger Befristungsgrund nicht vor oder fehlt es an der schriftlichen Mitteilung, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit (unbefristet) abgeschlossen.

Die frühere Begrenzung auf 5 Jahre sieht § 575 BGB nicht mehr vor. Zeitmietverträge können daher für jede beliebige Zeitdauer, also z.B. für 3, 7 oder auch für 15 Jahre, abgeschlossen werden.

AUSKUNFTSRECHT DES MIETERS VOR FRISTABLAUF

Nach § 575 Abs. 2 BGB kann der Mieter vom Vermieter frühestens 4 Monate vor Vertragsende verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht.

Bestätigt der Vermieter innerhalb eines Monats seinen ursprünglichen Befristungsgrund, endet der Vertrag zum vereinbarten Zeitpunkt ohne eine Verlängerungsmöglich-

keit für die Mieter. Auch ein Widerspruch gegen die Beendigung aus sozialen Gründen ist nicht möglich. Im Ausnahmefall kann eine Räumungsfrist verlangt werden.

Ein Wechsel des Befristungsgrundes ist nicht zulässig. War z.B. bei Mietvertragsabschluss als Grund für die Befristung Eigenbedarf für den Sohn genannt worden, so darf der Vermieter später nicht angeben, dass die Wohnung umgebaut werden soll. Ein Auswechseln des Sachverhaltes bei Beibehaltung des gleichen Befristungsgrundes ist hingegen zulässig, z.B. wenn die Tochter statt des Sohnes einziehen soll.

Bestätigt der Vermieter sein Vorhaben erst nach Ablauf der Monatsfrist, kann der Mieter eine Verlängerung des Vertrages um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

Was geschieht, wenn sich der Vermieter gar nicht äußert, ist gesetzlich nicht geregelt. Auch gerichtliche Entscheidungen zu diesem Problem liegen nicht vor, so dass die Rechtslage leider alles andere als klar ist. Betroffene Mieter sollten daher unbedingt rechtzeitig die Rechtsberatung von **MHM** aufsuchen und ausführlich das weitere Vorgehen besprechen.

KEINE ORDENTLICHE KÜNDIGUNG MÖGLICH

Eine ordentliche (fristgemäße) Kündigung ist während der Laufzeit des Zeitmietvertrages sowohl für den Vermieter als auch für die

Mieter ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung, z.B. bei Vertragsverstößen wie Zahlungsverzug, besteht demgegenüber auch in einem befristeten Mietverhältnis.

In Ausnahmefällen kann man über die Möglichkeit Nachmieter zu stellen das Mietverhältnis vorzeitig beenden

(s. Info 12 „Nachmieter“).

Ist im Zeitmietvertrag gleichzeitig eine Stafelmiete vereinbart, so kann der Vertrag trotz eventuell längerer Laufzeit nach vier Jahren gekündigt werden (s. hierzu Info 17 „Kündigung durch die Mieter“). Wird ein vorzei-

tiges Ende eines Zeitmietvertrages angestrebt, sollten sich die Mieter unbedingt beraten lassen.

AUSKUNFTSVERLANGEN NICHT VERGESSEN!

Diejenigen, die auch nach Vertragsende in der Wohnung bleiben wollen, sollten unbedingt daran denken, rechtzeitig Auskunft über die Pläne des Vermieters zu verlangen. Dabei kann der Musterbrief als Vorlage verwendet werden. Das Schreiben sollte per Einwurfeinschreiben versandt oder in Anwesenheit von Zeugen in den Briefkasten des Vermieters/der Hausverwaltung geworfen werden.

So 01/10

MUSTERBRIEF

Name und Anschrift des Mieters

Per Einwurfeinschreiben

An den Vermieter (Name und Anschrift sämtlicher Vermieter)

Vertragsende am...

Sehr geehrte (r) Frau/Herr.....

laut Mietvertrag endet das Mietverhältnis mit Ihnen zum 31.3. 2008. Wir möchten Sie bitten, uns bis zum (Zeitraum von vier Wochen, genaues Datum mit Tag/Monat/Jahr angeben), ob Ihr Grund für die Befristung noch besteht.

Mit freundlichen Grüßen (Unterschriften sämtlicher Mieter)