

Das Merkblatt Nr. 19: Aufgepasst bei Zeitmietverträgen

Mietverträge können auf bestimmte oder auf unbestimmte Dauer abgeschlossen werden.

- Ein Vertrag auf **unbestimmte Zeit** endet nur durch eine Kündigung.
- Wird ein Vertrag hingegen von vornherein für einen **bestimmten Zeitraum** abgeschlossen, so läuft er zum festgelegten Termin ab („Zeitmietvertrag“). Einer Kündigung bedarf es nicht. Sie ist sogar während der Laufzeit ausgeschlossen. Solche Verträge sind deshalb gefährlich

Variante: Befristeter Kündigungsausschluss

In einem auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Mietvertrag kann man für eine bestimmte Zeit, z.B. die ersten drei Jahre, die Kündigung ausschließen. Auch das muss man sich als Mieter genau überlegen, bevor man unterschreibt. Immerhin hat der BGH entschieden, dass eine formularmäßige Bindung nicht länger als vier Jahre dauern darf, sonst ist der ganze Kündigungsausschluss unwirksam.

Wann ist ein Zeitmietvertrag zulässig?

Zeitmietverträge sind nach dem **neuen Mietrecht** seit dem 1.9.2001 nur noch unter engen Voraussetzungen zulässig:

- Der Vermieter will die Wohnung nach Vertragsende selbst bzw. für Familien- oder Haushaltsangehörige nutzen oder
- er will die Räume in zulässiger Weise beseitigen (Abriss) oder so wesentlich verändern oder instandsetzen, dass diese Maßnahmen bei fortbestehendem Mietverhältnis erheblich erschwert würden, oder
- er will die Räume an einen „zur Dienstleistung Verpflichteten“ vermieten.
- Der Grund der Befristung muss dem Mieter beim Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt werden.

Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Befristungsgrund nicht präzise angegeben wird, sondern sich beispielsweise nur auf eine Wiederholung des Gesetzestextes beschränkt.

Ist eine Vertragsverlängerung möglich?

Auf jeden Fall muss man sich als Mieter gut überlegen, ob man sich auf einen solchen Zeitmietvertrag einlässt. Man unterschreibt damit nämlich unwiderruflich seinen Auszug - um nicht zu sagen: Rauswurf - zum vorbestimmten Termin. Gnade, d.h. eine Vertragsverlängerung, gibt es nämlich nur, wenn das Vorhaben des Vermieters sich verzögert oder zerschlägt.

Hierzu bestimmt das neue Mietrecht folgendes:

Der Mieter hat das Recht, sich zu vergewissern, ob die Planungen des Vermieters tatsächlich umgesetzt werden. Er kann nämlich - frühestens vier Monate vor Ende des Mietvertrages - verlangen, dass der Vermieter mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Der Vermieter muss innerhalb eines Monats antworten.

Verspätet sich die Auskunft, so kann der Mieter eine entsprechende Vertragsverlängerung verlangen.

Verzögert sich das Vorhaben des Vermieters, so kann der Mieter ebenfalls eine entsprechende Vertragsverlängerung verlangen. Wenn das Vorhaben ganz entfällt, so kann der Mieter die Fortsetzung des Vertrages auf unbestimmte Zeit verlangen.

Der Mieter muss also, wenn er nicht ohnehin zum Vertragsablauf auszieht, genau aufpassen und aktiv werden, um eine Vertragsverlängerung zu erreichen. **Merke:** Der Vertrag verlängert sich nicht automatisch!

Wenn der Vermieter auf fristgemäßer Vertragsbeendigung besteht, ist es ratsam, rechtzeitig auszuziehen. Denn der Vermieter kann sonst auf Räumung klagen, und das Gericht kann dem Mieter **keine Räumungsfrist** zubilligen. Man ist dann sehr schnell draußen und hat auch noch die Prozesskosten zu tragen!

Zeitmietverträge nach altem Mietrecht

Nach dem bis zum 31.8.2001 geltenden Mietrecht gibt es eine vergleichbare Form des „**qualifizierten**“ **Zeitmietvertrages**, bei dem der Mieter grundsätzlich keine Verlängerung erreichen kann. Für derartige vor dem 1.9.2001 geschlossenen Zeitmietverhältnisse, die in einigen Details anders geregelt sind, gilt das frühere Mietrecht weiter.

Auch ein vor dem 1.9.2001 geschlossener **einfacher Zeitmietvertrag** richtet sich weiter nach dem alten Recht. Das ist ein Zeitvertrag, bei dem zusätzliche Erfordernisse wie eine beabsichtigte Eigennutzung nicht vorausgesetzt sind. Der Mieter kann durch schriftliche Erklärung, die dem Vermieter spätestens 2 Monate vor

dem Ablauf des Vertrages zugehen muss, die Fortsetzung verlangen. Dann verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit.

Um keine rechtlichen Nachteile einzugehen, sollte man sich als Mieter unbedingt **vor dem Abschluss** und rechtzeitig **vor dem Auslaufen** eines Zeitmietvertrages vom *Mieterbund Rhen-Ruhr* beraten lassen!