

## Zeitmietvertrag

Durch die Mietrechtsreform wurden die Vorschriften für Zeitmietverträge grundlegend umgestaltet. So ist es seit dem 01.09.2001 den Mietparteien nicht mehr möglich, den so genannten „einfachen“ (unechten) Zeitmietvertrag abzuschließen; zulässig ist nur noch der Abschluss eines „qualifizierten“ (echten) Zeitmietvertrages, dies allerdings mit gewissen Änderungen im Vergleich zur bisherigen Rechtslage.

### **Bisherige Rechtslage:**

Alle Zeitmietverträge, die vor dem In-Kraft-Treten des neuen Mietrechts, also bis zum 31.08.2001, abgeschlossen worden sind, richten sich hinsichtlich ihrer Abwicklung noch vollständig nach dem alten Recht. So unterschied das alte Mietrecht zwischen dem echten (qualifizierten) und dem unechten (einfachen) Zeitmietvertrag:

Ein unechter Zeitmietvertrag liegt vor, wenn im Mietvertrag schlicht ein Beendigungstermin hinsichtlich des Mietverhältnisses vereinbart ist, verbunden mit der Möglichkeit des Mieters, zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses Fortsetzung auf unbestimmte Zeit zu verlangen.

Hingegen ist für den Abschluss eines so genannten echten (qualifizierten) Zeitmietvertrages die Angabe eines Verwendungszwecks (z. B. Eigenbedarf) erforderlich, der neben weiteren Voraussetzungen dem Vermieter bei Fortbestand des Befristungsgrundes auch noch bei Mietvertragsende die relative Sicherheit einräumt, über die Räume nach Ablauf der Befristung wieder verfügen zu können.

Alle bereits vor dem 01.09.2001 abgeschlossenen Mietverträge werden noch nach den alten Rechtsvorschriften abgewickelt, sie haben Bestandsschutz. Dies bedeutet für die so genannten einfachen Zeitmietverträge Folgendes:

Beabsichtigt der Mieter trotz der Befristung in der Wohnung über den Beendigungszeitpunkt hinaus zu verbleiben, kann er bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit vom Vermieter schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. In diesem Fall genießt der Mieter vollen Kündigungsschutz.

Will der Vermieter den Auszug des Mieters erreichen, muss er nachweisen, dass er ein „berechtigtes Interesse“ hat, er benötigt einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund, wie z. B. Eigenbedarf. Der Vermieter muss also praktisch kündigen. Auch wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, muss der Mieter die Wohnung nicht räumen, falls dies für ihn eine soziale Härte bedeuten würde.

Haben die Mietvertragsparteien hingegen vor dem 01.09.2001 einen echten Zeitmietvertrag abgeschlossen, ist der Mieter mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit verpflichtet, die Wohnung zu räumen, ohne dass er sich auf den Kündigungsschutz berufen kann. Ein solcher Zeitmietvertrag war bislang nur gültig, wenn der vereinbarte Zeitraum höchstens fünf Jahre betrug, der Vermieter dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrages einen konkreten Verwendungszweck angegeben und dem Mieter drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses mitgeteilt hat, dass seine Verwendungsabsicht noch besteht.

### **Neue Rechtslage:**

Gemäß §575 BGB ist die Unterscheidung zwischen echtem und unechtem Zeitmietvertrag im neuen Mietrecht aufgegeben; danach ist nur noch der qualifizierte (echte) Zeitmietvertrag zulässig.

Mieter und Vermieter können mithin einen qualifizierten Mietvertrag abschließen, in dem dann eine feste Laufzeit vereinbart ist und in dem der Vermieter nach Ablauf dieser Mietzeit eine von drei gesetzlich zugelassenen Möglichkeiten in Anspruch nehmen will und dies dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Die gesetzlich normierten Verwendungsmöglichkeiten sehen wie folgt aus:

- Der Vermieter muss die Räume für sich, seine Familienangehörige oder Angehörige seines Haushaltes nutzen wollen oder
- er muss die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen wollen, dass die Maßnahme durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde oder
- er muss die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten wollen.

Der Verwendungszweck ist durch den Vermieter dem Mieter bei Mietvertragsabschluss schriftlich mitzuteilen, und zwar dergestalt, dass er einen konkreten Sachverhalt darlegt, so dass der Mieter auch später überprüfen kann, ob der Befristungsgrund noch vorliegt. Tut der Vermieter dies nicht, so gilt der Vertrag automatisch als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die Vertragslaufzeit des neuen Zeitmietvertrages können die Vertragsparteien nunmehr frei wählen; die früher im Gesetz vorgeschriebene Höchstgrenze von fünf Jahren wurde aufgehoben.

Dem Mieter ist darüber hinaus durch den Gesetzgeber ein Auskunftsanspruch eingeräumt worden. So kann der Mieter vom Vermieter vier Monate vor Ablauf der Mietzeit verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Grund für die Befristung noch besteht. Hat der Vermieter seine Verwendungsabsicht zwischenzeitlich aufgegeben, so kann der Mieter Verlängerung des Vertrages auf unbestimmte Zeit verlangen.

Verschiebt sich der Zeitpunkt der weiteren Verwendung, kann der Mieter die Verlängerung des Vertrages um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

Umstritten ist, ob ein zeitlich befristeter Kündigungsausschluss zwischen den Mietvertragsparteien wirksam vereinbart werden muss. So kann für beide Parteien des Mietvertrages ein Bedürfnis bestehen, das Mietverhältnis zu befristen, d. h. einen Vertrag zu schließen, der nicht als unbefristeten Vertrag mit normalen Kündigungsfristen kündbar ist, sondern zunächst jedenfalls über eine längere Zeit läuft.

In der juristischen Literatur ist dabei umstritten, ob im Mietvertrag ein Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit für einen bestimmten Zeitraum vereinbart kann, und wenn ja, in welcher Form (formular- oder individualvertraglich?). Diese Frage wird künftig von der Rechtsprechung geklärt werden müssen.