



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e.V.

Zeitmietvertrag



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*innen, 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.

Zeitmietvertrag nach der Mietrechtsreform 2001

Für Zeitmietverträge, die nach dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, gelten die veränderten Regelungen des Mietrechtsreformgesetzes 2001. Bei Zeitmietverträgen, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, lassen Sie sich bitte persönlich beraten, da hier eine abweichende Rechtslage vorliegt.





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, zum Beispiel festgelegt wird, dass das Mietverhältnis am 1. Januar 2010 beginnt und für zehn Jahre geschlossen wird. 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 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).

Ausnahme Bei Mietverhältnissen ohne Kündigungsschutz nach § 549 BGB (u. a. Wohnraum, der zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, möblierte Zimmer innerhalb der von Vermieter*innen 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 die Vermieter*in nach Ablauf der Befristung eine ganz bestimmte Verwendungsabsicht für die Wohnung hat. Es sind gesetzlich nur drei Fälle für eine zulässige Verwendungsabsicht vorgesehen:

- Die Vermieter*in will die Räume für sich oder Familien- oder Haushaltsangehörige nutzen (Eigenbedarf).
- Die Vermieter*in 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.
- Die Räume sollen an eine*n zur Dienstleistung Verpflichtete*n vermietet werden.

Die Vermieter*in muss der Mieter*in nach § 575 BGB einen der genannten Befristungsgründe bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen. Sie*Er kann dies im Mietvertragsformular oder in einem gesonderten Schreiben tun. Liegt kein zulässiger Befristungsgrund 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 zum Beispiel für 3, 7 oder auch für 15 Jahre, abgeschlossen werden.



© georgetudy - Fotolia.com

Auskunftsrecht vor Fristablauf

Nach § 575 Abs. 2 BGB kann die Mieter*in von der Vermieter*in frühestens 4 Monate vor Vertragsende verlangen, dass diese*r binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Bestätigt die Vermieter*in innerhalb eines Monats den ursprünglichen Befristungsgrund, endet der Vertrag zum vereinbarten Zeitpunkt ohne eine Verlängerungsmöglichkeit für die Mieter*in. 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 zum Beispiel bei Mietvertragsabschluss als Grund für die Befristung Eigenbedarf für den Sohn genannt worden, so darf die Vermieter*in später nicht angeben, dass die Wohnung umgebaut werden soll. Ein Auswechseln des Sachverhaltes bei Beibehaltung des gleichen Befristungsgrundes ist hingegen zulässig, zum Beispiel wenn die Tochter statt des Sohnes einziehen soll.

Bestätigen Vermieter*innen ihr Vorhaben erst nach Ablauf der Monatsfrist, können Mieter*innen eine Verlängerung des Vertrages um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

Was geschieht, wenn sich die Vermieter*in 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*innen sollten daher unbedingt rechtzeitig die Rechtsberatung von MhM aufsuchen und ausführlich das weitere Vorgehen besprechen.



© Bernd Leitner - Fotolia.com

Keine ordentliche Kündigung möglich

Eine ordentliche (fristgemäße) Kündigung ist während der Laufzeit des Zeitmietvertrages sowohl für Vermieter*innen als auch für Mieter*innen ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung, zum Beispiel bei Vertragsverstößen wie Zahlungsverzug, besteht demgegenüber auch in einem befristeten Mietverhältnis.

Wichtig

In Ausnahmefällen kann man über die Möglichkeit Nachmieter*innen zu stellen das Mietverhältnis vorzeitig beenden (siehe Info 12 »Nachmieter*innen«).

Ist im Zeitmietvertrag gleichzeitig eine Staffelmiete vereinbart, so kann der Vertrag trotz eventuell längerer Laufzeit nach vier Jahren gekündigt werden (siehe hierzu Info 17 »Kündigung durch Mieter*innen«). Wird ein vorzeitiges Ende eines Zeitmietvertrages angestrebt, sollten sich Mieter*innen unbedingt beraten lassen.



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: 040 / 431 394 - 0



© Photographee.eu – Fotolia.com

Musterbrief

(Per Einschreiben Rückschein oder Einschreiben Einwurf)

An die Vermieter*in (Name)
(Anschrift)

Name der Mieter*innen
(Anschrift)
(Ort, Datum)

Vertragsende am ... (Tag / Monat / Jahr)

Sehr geehrte(r) Frau / Herr ...

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

Mit freundlichen Grüßen
(Unterschriften sämtlicher Mieter*innen)

Auskunftsverlangen nicht vergessen!

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

Stand 7 / 2021

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e.V.

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394-0
Fax 040 / 431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de