



Zeitmietvertrag und Ausschluss des Kündigungsrechts

Das Mietrecht lässt in § 575 BGB Verträge zu, die auf bestimmte Zeit eingegangen werden. Sie enden automatisch mit dem Ablauf des vereinbarten Enddatums. Eine Verlängerung des Zeitmietvertrags ist allerdings möglich.

Kündigungsausschluss bei wirksamer Befristung

Eine ordentliche Kündigung des Zeitmietvertrags ist für Mieter und Vermieter ausgeschlossen. Beide Parteien können nur fristlos oder außerordentlich fristgemäß kündigen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Bedingung für den Kündigungsausschluss ist allerdings eine zulässige Befristung eines Mietvertrages. Ist die Befristung des Mietvertrages unzulässig, ist die Zeitbegrenzung unwirksam. Der Mietvertrag läuft dann auf unbestimmte Zeit. Damit können beide Seiten den Mietvertrag schon vor Ablauf der eigentlich vereinbarten Zeit nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.

Die Voraussetzungen für eine wirksame Befristung sind:

1. Der Vermieter muss nach Ablauf der Mietzeit
 - die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Hausstandes nutzen wollen oder
 - in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen wollen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
 - Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten wollen.
2. Der Vermieter muss dem Mieter die konkrete Verwendungsabsicht bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt haben. Der ursprünglich angegebene Grund kann später nicht gegen einen anderen ausgetauscht werden.

Nach § 549 Abs. 2 BGB gelten die Beschränkungen aus § 575 BGB nicht für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch (bspw. Vermietung von Hotelzimmern, Ferienwohnungen oder Untermiete für die Dauer einer Messe; maximale Dauer vis zu drei Monaten) vermietet ist, für möblierte Zimmer und Wohnraum in sozialen Einrichtungen.

Verlängerung des Mietvertrages bei Wegfall der Befristung

Der Mieter kann frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass der Vermieter ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen. Wenn der Grund der Befristung erst später eintritt, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund für die Befristung ganz, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen.

Ausschluss des Kündigungsrechts

Der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 81/03) hält einen individualvertraglichen, einseitigen Verzicht des Mieters auf sein Kündigungsrecht für wirksam. Der Mieter kann danach für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren auf sein Kündigungsrecht verzichten. Auch formularvertraglich kann ein wechselseitiger Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht vereinbart werden. Der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 27/04; VIII ZR 86/10) hat jedoch entschieden, dass eine solche Vereinbarung unwirksam ist, wenn die Dauer des Kündigungsverzichts mehr als vier Jahre beträgt. Abzuzielen ist hierbei auf den Zeitraum zwischen dem Vertragsschluss und dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals kündigen kann.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

