

Mietverträge

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 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 für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, für möblierte Zimmer und Wohnraum in sozialen Einrichtungen die Beschränkungen aus § 575 BGB nicht.

Verlängerung des Mietvertrages bei Wegfall der Befristung

Der Mieter kann frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser 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: VII ZR 180/03) hält einen individual-vertraglichen 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.



Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: www.haus-und-grund-verlag.net.

Bestellung: Tel. (030) 202 16-2 04, Fax (030) 202 16-5 80, E-Mail: verlag@haus-und-grund-verlag.net



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 202 16-0 • Telefax (030) 202 16-5 55
E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net

(BF)