



§ informiert §

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.
Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Zeitmietvertrag und vereinbarter Kündigungsausschluss

Zeitmietvertrag

Neben unbefristeten Mietverträgen gibt es auch befristete Mietverträge, bei denen schon bei Mietvertragsabschluss die Dauer der Mietzeit festgelegt wird. Zeitmietverträge bedürfen immer der Schriftform. Wird ein solcher Vertrag nicht schriftlich abgeschlossen, bleibt er gültig, läuft jedoch auf unbestimmte Zeit. Aufgrund erheblicher gesetzlicher Änderungen im Zuge der Mietrechtsreform muss unterschieden werden, ob der Vertrag vor dem 1.9.2001 oder ab diesem Zeitpunkt abgeschlossen wurde.

Mietverträge ab 1.9.2001

Hier gilt nur noch der **qualifizierte Zeitmietvertrag (§ 575 BGB)**, der folgende Kriterien erfüllen muss:

- Er muss einen nachweislichen Grund für die Befristung des Mietverhältnisses enthalten.
- Er endet definitiv zum vereinbarten Zeitpunkt, soweit sich nicht die Umstände, die für die Befristung galten, geändert haben.
- Der Mieter kann sich nicht auf die Sozialklausel (§§ 574 bis 574c BGB) berufen. Ebenso scheidet Räumungsschutz aus.

Ein Mietverhältnisses kann auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit:

1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will (Eigenbedarf),
2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Den Grund für die Befristung muss der Vermieter dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen. Andernfalls gilt der Vertrag als unbefristet.

Frühestens vier Monate vor Vertragsende kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass dieser ihm mitteilt, ob der Grund für die Befristung noch besteht. Der Vermieter muss den Mieter nicht von sich aus informieren. Kommt jedoch die Anfrage des Mieters, muss der Vermieter innerhalb eines Monats antworten. Verzögert der Vermieter die Antwort, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

Teilt der Vermieter mit, dass der Grund der Befristung entfallen ist, kann der Mieter die Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen. Tritt der Grund später ein, kann der Mieter eine Verlängerung um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Selbstverständlich kann der Mieter in beiden Fällen auch auf eine Verlängerung verzichten und bei Vertragsende ausziehen.

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Alte Mietverträge (Abschluss vor dem 1.9.2001)

Auf Zeitmietverträge, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, sind die bis dahin geltenden Regelungen anzuwenden (§ 564c BGB a. F. in Verbindung mit § 564b BGB a. F. sowie die §§ 556a bis c, 565a Abs. 1 und § 570 BGB a. F.).

Wenn nichts Besonderes vereinbart ist, genießt der Mieter bei alten Zeitmietverträgen Kündigungsschutz. Spätestens zwei Monate vor Ablauf des Vertrages kann der Mieter schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Macht der Mieter von dieser Option Gebrauch, so kann der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses nur erreichen, wenn er ein berechtigtes Interesse nachweist.

Zeitmietverträge ohne Kündigungsschutz enden definitiv zum vereinbarten Zeitpunkt; der Mieter kann sich weder auf die Sozialklausel noch auf Räumungsschutz berufen. Voraussetzung ist, dass eine Mietdauer von höchstens fünf Jahren vereinbart wurde und der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit ein berechtigtes Interesse (analog zur Regelung nach dem 1.9.2001) an der Beendigung des Mietvertrages hat. Der Vermieter muss dem Mieter spätestens drei Monate vor Ablauf der Befristung schriftlich mitteilen, ob seine Verwendungsabsicht noch besteht. Versäumt er dies, verlängert sich das Mietverhältnis entsprechend, bis der Vermieter diesen Hinweis nachholt.

Die vorzeitige Beendigung eines Zeitmietvertrages ist nur auf der Basis einer Vereinbarung (Mietaufhebungsvertrag) oder durch außerordentliche Kündigung in gesetzlich geregelten Fällen möglich.

Vereinbarter Kündigungsausschluss

Mieter und Vermieter können wirksam einen Kündigungsausschluss oder einen Kündigungsverzicht im Mietvertrag für einen bestimmten Zeitraum vereinbaren. Wird ein Kündigungsausschluss vereinbart, schließen Mieter und Vermieter rechtlich gesehen einen unbefristeten Mietvertrag ab. Es gelten grundsätzlich die gesetzlichen Kündigungsfristen. Ausgeschlossen wird allerdings für einen bestimmten Zeitraum das Recht, überhaupt ordentlich kündigen zu dürfen (BGH VIII ZR 2/04; BGH VIII ZR 379/03, BGH VIII ZR 294/03). Nicht ausgeschlossen werden kann hingegen das Recht zur außerordentlichen fristgemäßen bzw. fristlosen Kündigung.

Beiderseitige Kündigungsverzichte, das heißt von Mieter und Vermieter, in Formularmietverträgen sind für längstens vier Jahre wirksam (BGH VIII ZR 27/04). Die Vierjahresfrist ist vom Abschluss des Mietvertrages bis zur möglichen Beendigung des Mietverhältnisses zu rechnen (BGH VIII ZR 86/10). Ist die Zeitspanne länger, so ist die Regelung von Anfang an unwirksam. Ein einseitiger Kündigungsverzicht des Mieters im Formularmietvertrag ist grundsätzlich unwirksam (BGH VIII ZR 30/08).

Durch Individualvereinbarung kann das Recht zur Kündigung auch für fünf Jahre ausgeschlossen werden (aber: handschriftlicher Eintrag einer Zeitspanne in einen Mietvertrag ist noch keine Individualvereinbarung!).

Anders bei **Staffelmietverträgen**. Hier ist ein Kündigungsverzicht des Mieters für einen Zeitraum von mehr als vier Jahren generell unwirksam (BGH VIII ZR 81/03). Ein längerer individuell vereinbarter Kündigungsverzicht wird auf vier Jahre reduziert. Eine seit dem 1.9.2001 getroffene formularvertragliche Vereinbarung über mehr als vier Jahre Kündigungsausschluss ist insgesamt unwirksam. Bei Verträgen, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, wird der längere Kündigungsausschluss auf vier Jahre begrenzt.

 **Literaturhinweis:** Kündigung und Mieterschutz (Broschüre des Deutschen Mieterbundes)

Kontakt über:

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Telefon: 866 45-0 **Fax:** 866 45-11

E-Mail: info@mieterverein-dresden.de **Internet:** www.mieterverein-dresden.de

Facebook: www.facebook.com/Mieterverein.Dresden