

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund 

Info-Blatt

19

16.01.2025

Aufgepasst bei Zeitmietverträgen!

Auch nach dem seit dem 1.9.2001 geltenden neuen Mietrecht können Mietverträge auf bestimmte oder auf unbestimmte Dauer abgeschlossen werden. Ein Vertrag auf unbestimmte Zeit endet nur durch eine Kündigung.

Wird ein Vertrag hingegen von vornherein **für einen bestimmten Zeitraum abgeschlossen**, so läuft er zum festgelegten Termin ab („Zeitmietvertrag“). Einer Kündigung bedarf es nicht. Sie ist sogar während der Laufzeit ausgeschlossen. Solche Verträge sind deshalb gefährlich!

Variante: Befristeter Kündigungsausschluss

In einem auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Mietvertrag kann man für eine bestimmte Zeit, zum Beispiel die ersten drei Jahre, die Kündigung ausschließen. Auch das muss man sich als Mieter genau überlegen, bevor man unterschreibt.

Wann ist ein Zeitmietvertrag zulässig?

Das neue Mietrecht lässt Zeitmietverträge nur noch unter engen Voraussetzungen zu:

- Der oder die Vermieter:in will die Wohnung nach Vertragsende selbst beziehungsweise für Familien- oder Haushaltsangehörige nutzen oder
- Er oder sie will die Räume in zulässiger Weise beseitigen (Abriss) oder so wesentlich verändern oder instandsetzen, dass diese Maßnahmen bei fortbestehendem Mietverhältnis erheblich erschwert würden, oder
- er oder sie will die Räume an einen „zur Dienstleistung Verpflichteten“ vermieten.
- Der Grund der Befristung muss der Mieterseite beim Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt werden.

Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, gilt der Mietvertrag unter Umständen als auf **unbestimmte** Zeit abgeschlossen. Das kann der Fall sein, wenn der Befristungsgrund nicht präzise angegeben wird, sondern sich beispielsweise nur auf eine Wiederholung des Gesetzestextes beschränkt. Aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs raten wir im Einzelfall die Klausel überprüfen zu lassen.

Als Mieter:in sollte man es sich **gut überlegen**, einen solchen Zeitmietvertrag anzuschließen. Man unterschreibt damit nämlich unwiderruflich seinen Auszug – um nicht zu sagen Rauswurf – zum vorbestimmten Termin. Eine Vertragsverlängerung gibt es nur, wenn sich das Vorhaben der Vermieterseite verzögert oder zerschlägt.

Hierzu bestimmt das neue Mietrecht folgendes:

Die Mieterseite hat das Recht, sich zu vergewissern, ob die Planungen der Vermieterseite tatsächlich umgesetzt werden. Mieter:innen können nämlich – frühestens vier Monate vor Ende des Mietvertrags – verlangen, dass die Vermieterseite mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Der oder die Vermieter:in muss innerhalb eines Monats antworten. Verspätet sich die Auskunft, so kann die Mieterseite eine entsprechende Vertragsverlängerung verlangen.

Verzögert sich das Vorhaben des oder der Vermieter:in, so kann der oder die Mieter:in ebenfalls eine entsprechende Vertragsverlängerung verlangen. Wenn das Vorhaben ganz entfällt, so kann die Mieterseite die Fortsetzung des Vertrages auf unbestimmte Zeit verlangen.

Mieter:innen müssen also, wenn sie nicht ohnehin zum Vertragsablauf ausziehen, genau aufpassen und aktiv werden, um eine Vertragsverlängerung zu erreichen.

Wichtig: Der Vertrag verlängert sich nicht automatisch! Wenn die Vermieterseite auf fristgemäßer Vertragsbeendigung besteht, ist es ratsam, rechtzeitig ausziehen. Denn Vermieter:innen können sonst auf Räumung klagen und das Gericht kann Mieter:innen keine Räumungsfrist zubilligen. Man ist dann sehr schnell draußen und hat auch noch die Prozesskosten zu tragen!

Zeitmietverträge nach altem Mietrecht

Nach dem bis zum 31.8.2001 geltenden Mietrecht gibt es eine vergleichbare Form des „qualifizierten“ Zeitmietvertrags, bei dem Mieter:innen grundsätzlich keine Verlängerung erreichen können. Diese Mietverhältnisse, die in einigen Details anders geregelt sind, richten sich weiter nach dem alten Recht.

Auch ein vor dem 1.9.2001 geschlossener einfacher Zeitmietvertrag richtet sich weiter nach dem alten Recht. Das ist ein Zeitvertrag, bei dem zusätzliche Erfordernisse wie eine beabsichtigte Eigennutzung nicht vorausgesetzt sind. Mieter:innen können durch eine schriftliche Erklärung, die der Vermieterseite spätestens zwei Monate vor dem Ablauf des Vertrages zugehen muss, die Fortsetzung verlangen. Dann verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit. Das neue Mietrecht lässt diese Vertragsgestaltung nicht mehr zu.

Um keine rechtlichen Nachteile einzugehen, sollte man sich als Mieter:in unbedingt vor dem Abschluss und rechtzeitig vor dem Auslaufen eines Zeitmietvertrages vom Mieterverein beraten lassen!

mieterverein-hamburg.de