



Ratgeber Zeitmietverträge

Wenn Mietverträge mit einer festen Laufzeit geschlossen werden, spricht man von Zeitmietverträgen. Es gab dabei bis zum 01. September 2001 unterschiedliche Vertragstypen, die jeweils mehr oder weniger empfehlenswert waren.

Mit der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 haben sich erhebliche Veränderungen ergeben. Den sogenannten „einfachen“ Zeitmietvertrag, bei dem der Mieter nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit wohnen bleiben kann, wenn er zum Beispiel zwei Monate vorher eine Verlängerung und Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt hat, gibt es nicht mehr. Vor dem 01.09.2001 geschlossene Verträge dieser Art bleiben aber weiterhin gültig. Für diese Verträge gelten weiterhin die früheren gesetzlichen Regelungen. Deshalb informiert dieser Ratgeber auch über diesen Vertragstyp. Ein solcher Vertrag kann aber heute nicht mehr geschlossen werden!

Seit dem 01.09.2001 können Mieter und Vermieter nur noch den so genannten „qualifizierten“ Zeitmietvertrag abschließen. Voraussetzung ist, dass im Mietvertrag von vornherein ein konkreter Befristungsgrund für den Vermieter vereinbart worden ist, zum Beispiel Eigenbedarf. Die bisherige zeitliche Obergrenze von fünf Jahren gibt es nicht mehr. Ein qualifizierter Zeitmietvertrag kann also auch über sieben oder zehn Jahre abgeschlossen werden. Wenn - bei neuen Mietverträgen - allerdings ein Befristungsgrund fehlt, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Im Zweifel sollten Sie sich beraten lassen.

Qualifizierter Zeitmietvertrag

Folgende Kriterien machen einen Vertrag zu einem „qualifizierten“ Zeitmietvertrag::

- Form: Schriftlich, Laufzeit bisher höchstens fünf Jahre. Ab dem 1. September 2001 gilt: keine Begrenzung, der Vertrag kann auch über einen längeren Zeitraum abgeschlossen werden.
- Inhalt: Vertragsdauer und Vertragsende werden „unwiderruflich“ festgelegt. Im Mietvertrag steht schon die konkrete Verwendungsabsicht des Vermieters nach Ablauf der Mietzeit. Beispiele: Der Vermieter, Familien- oder Haushaltsangehörige wollen in die Wohnung ziehen, die Wohnung oder das Haus sollen abgerissen oder umfassend saniert werden.
- Vermieterkündigung: Während der Laufzeit des Vertrages ausgeschlossen. Ausnahme: Fristlose Kündigung, zum Beispiel wegen Nichtzahlung der Miete.
- Mieterkündigung: Während der Laufzeit des Vertrages

ausgeschlossen. Ausnahme: Sonderkündigungsrechte, zum Beispiel nach einer Modernisierung oder einer Mieterhöhung.

- Mieterhöhung: Ausgeschlossen, wenn fester Mietpreis für die Laufzeit des Vertrages vereinbart ist. Ansonsten: Erhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete, Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete ebenfalls möglich.
- Vorteil: Sicheres Wohnen für die Laufzeit des Vertrages.
- Nachteil: Mieter sind für die Laufzeit des Vertrages fest gebunden, und zum vereinbarten Vertragsende muss der Mieter ausziehen.
- Besonderheit: Kein Kündigungsschutz. Fehlt im Mietvertrag die Angabe zum Grund der Befristung (siehe oben), wird der Vertrag wie ein unbefristeter Mietvertrag behandelt.

Der „einfache“ Zeitmietvertrag (Auslaufmodell!)

Wichtig: Der „einfache“ Zeitmietvertrag kann seit dem 1. September 2001 nicht mehr vereinbart werden. Mit Inkrafttreten der Mietrechtsreform gibt es nur noch den qualifizierten Zeitmietvertrag oder unbefristete Mietverträge. Übergangsregelung: Soweit „einfache“ Zeitmietverträge am 1. September noch bestehen, gelten sie trotz Mietrechtsreform weiter. Auch die Abwicklung dieser Mietverträge erfolgt noch nach den „alten“ Mietrechtsvorschriften. Das bedeutet:

- Inhalt: Die Dauer des Mietverhältnisses, das heißt ein konkretes Vertragsende muss festgelegt worden sein. Der Mieter muss spätestens zwei Monate vor Ende der Mietzeit Fortsetzung verlangen, wenn er wohnen bleiben will.
- Vermieterkündigung: wie qualifizierter Zeitmietvertrag.
- Mieterkündigung: wie qualifizierter Zeitmietvertrag.
- Mieterhöhung: wie qualifizierter Zeitmietvertrag.
- Vorteil: Sicheres Wohnen für die Laufzeit des Vertrages. Nach Ablauf praktisch gleiche Rechte wie bei unbefristeten Verträgen.
- Nachteil: Mieter sind für die Laufzeit des Mietvertrages gebunden.
- Besonderheit: Auf bestehende Zeitmietverträge ist „altes“ Mietrecht anzuwenden.

Zeitmietvertrag mit automatischer Verlängerung

(Auslaufmodell!)

Nach altem Mietrecht (also bis zum 1. 9. 2001) konnten auch Zeitmietverträge vereinbart werden, die sich bei Ablauf automatisch um einen bestimmten Zeitraum (meist ein Jahr) verlängerten. Seit der Mietrechtsreform können solche Verträge nicht mehr geschlossen werden. Bereits bestehende Verträge dieser Art bleiben aber gültig.

Aus Mietersicht bedeuten solche Verträge: Der Kündigungsschutz gilt genauso, wie in unbefristeten Mietverträgen. VermieterInnen können nur kündigen, wenn ein gesetzlich anerkannter Grund vorliegt (siehe Ratgeber „Kündigung durch VermieterInnen“). Einziger Unterschied: Die Kündigung ist immer nur zu dem im Vertrag vereinbarten Ablaufdatum möglich, meistens also zu einem bestimmten Stichtag im Jahr.

Letzteres gilt auch für die Kündigung durch MieterInnen. Auch sie können den Vertrag nur zu dem bestimmten Datum beenden. Unterschied: Sie brauchen keinen speziellen Kündigungsgrund.

Vorzeitiger Auszug

Gleichgültig, ob der Mieter einen „normalen“ Zeitmietvertrag, einen „qualifizierten“ Zeitmietvertrag oder einen der zuletzt beschriebenen „Ketten-Zeitmietverträge“ abgeschlossen hat, ein Problem bleibt: Will er vor Ablauf der jeweiligen zeitlichen Befristung ausziehen und das Mietverhältnis beenden, hat er nur folgende Möglichkeiten:

- Der Mieter trifft eine Vereinbarung mit dem Vermieter, dass er ausziehen kann. Bei einem derartigen „Mietaufhebungsvertrag“ ist er auf das Entgegenkommen des Vermieters angewiesen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages

- Der Mieter stellt einen Nachmieter, der bereit ist, in den laufenden Mietvertrag einzutreten. Das Recht, bei Stellung eines Nachmieters vorzeitig ausziehen zu können, haben MieterInnen aber nur, wenn dies vertraglich vereinbart ist oder in ganz bestimmten Ausnahmefällen. Weitere Informationen dazu im Ratgeber „Nachmieter“.
- Der Mieter kann sich auf ein Sonderkündigungsrecht berufen, zum Beispiel dann, wenn der Vermieter die Miete erhöht (siehe hierzu den Ratgeber „Mieterhöhung“) oder bei Modernisierungen (siehe Ratgeber „Modernisierung“).
- Der Mieter hat das Recht zur fristlosen Kündigung, beispielsweise dann, wenn die Wohnung in einem katastrophalen Zustand ist oder Gesundheitsgefahren drohen.
- Besteht ein Anspruch auf Untervermietung und wird die Erlaubnis dazu vom Vermieter generell verweigert, hat man auch mit einem Zeitmietvertrag ein außerordentliches Kündigungsrecht (siehe Ratgeber „Untermiete“).

Kündigungsausschluss

Dass seit dem 1. September 2001 nicht mehr ein Mietvertrag mit fester Laufzeit vereinbart werden kann, ohne dass gleichzeitig geregelt und festgelegt wird, dass nach Ablauf der Befristung der Mieter unweigerlich ausziehen muss, ist aus Mietersicht eine Verschlechterung. Für beide Vertragsseiten brachte der einfache Zeitmietvertrag durchaus Vorteile mit sich. Insbesondere für Mieter eines Einfamilienhauses oder einer Einliegerwohnung war die Vereinbarung einer festen Laufzeit häufig der einzige wirklich sichere Schutz vor Vermieterkündigungen.

Deshalb stellt sich die Frage, wie ein vergleichbarer Schutz per Mietvertrag sicherzustellen ist. Zulässig ist zum Beispiel, dass beide Vertragspartner gegenseitig auf ihr Kündigungsrecht verzichten - allerdings maximal für die Dauer von vier Jahren. Wenn Sie sich über eine bestimmte Klausel in ihrem Vertrag unsicher sind: Suchen Sie sicherheitshalber die Rechtsberatung auf!

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.