

V O R T R A G

Im Rahmen des Fachtages
der VSK Vermieterschutzkartei Deutschland
Köln, den 8. März 2007

Der Zeitmietvertrag

Referent

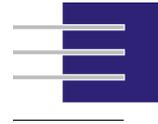
Dr. Ralf Stark

Rechtsanwalt

u n d

Dozent für Arbeitsrecht,
Öffentliches Recht und Zivilprozessrecht

Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen
Rechtsanwälte Steuerberater
Breite Straße 147 - 151, D-50667 Köln
Tel. +49 (0)221 / 27 24 7-0
Fax +49 (0)221 / 27 24 7-77
Mail kanzlei@drstark.de
Web www.drstark.de



Überblick*

I.

Einführung: Der Zeitmietvertrag

1. Sinn und Zweck des Zeitmietvertrages
2. Bindung der Vertragsparteien ohne Befristung

II.

Rechtliche Zulässigkeit des Zeitmietvertrages nach neuem Recht

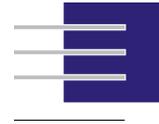
1. Die Voraussetzungen des Zeitmietvertrages nach neuem Recht
 - a) Schriftliche Mitteilung des Befristungsgrundes
 - b) Befristungsgründe
 - aa) Vermieter will die Wohnung für sich oder (Familien-)Angehörigen nutzen (Eigenbedarf)
 - bb) Vermieter will die Räume beseitigen, Instandsetzen pp.
 - cc) Vermieter will die Räume einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten
 - c) Auskunftsverlangen des Mieters
 - d) Entfallen und Wechsel des Befristungsgrundes
2. Rechtsfolgen bei Fehlen der Voraussetzungen
3. Kündigung des Zeitmietvertrages
 - e) Ausschluss der ordentlichen Kündigung
 - f) Zulässigkeit der außerordentlichen Kündigung
 - g) Fortgeltung der sog. Sozialklauseln
4. Zeitmietverträge ohne Befristungsgrund

III.

Rechtliche Zulässigkeit des Zeitmietvertrages nach altem Recht

1. Fortsetzungsverlangen des Mieters
2. Ausschluss des Fortsetzungsverlangens
3. Zeitmietverträge mit Verlängerung um eine bestimmte Zeit
4. Der qualifizierte Zeitmietvertrag

*) Dieser Beitrag ist in Kürze über die Website des Referenten (www.drstark.de) , hier unter der Rubrik „Information“, abrufbar.



I. Einführung: Der Zeitmietvertrag

1. Sinn und Zweck des Zeitmietvertrages

Mietverträge können auf bestimmte oder unbestimmte Zeit abgeschlossen werden. Ein Mietvertrag über eine bestimmte Zeit liegt vor, wenn das Mietzeitende kalendermäßig bestimmt oder bestimmbar ist. Dementsprechend endet ein Mietverhältnis, welches auf bestimmte Zeit eingegangen ist mit dem Ablauf dieser Zeit, es sein denn, es wurde in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder das Mietverhältnis wurde verlängert.

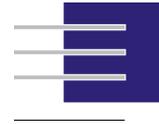
Sowohl der Vermieter als auch der Mieter können ein legitimes Interesse daran haben, dass das Mietverhältnis nur auf bestimmte Zeit abgeschlossen wird:

Der Vermieter hat mitunter ein Interesse daran, dass er nicht in kurzer Zeit erneut einen neuen Mieter suchen muss. Der Mieter begehrt oftmals eine Sicherheit darüber, dass er für eine überschaubare Zeit nicht mit einer Eigenbedarfskündigung zu rechnen hat. Seit dem 01.09.2001 ist jedoch ein einfacher Zeitmietvertrag nicht mehr möglich.

2. Bindung der Vertragsparteien ohne Befristung

Das legitime Interesse an einer längerfristigen Bindung der Vertragsparteien kann jedoch dadurch erreicht werden, dass die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag abschließen und für einen vertraglich festgelegten Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht beidseitig ausschließen.

Dementsprechend wurde höchstrichterlich entschieden, dass derartige Vereinbarungen sogar dann zulässig sind, wenn nur der Mieter für eine bestimmte Zeit auf sein gesetzliches Kündigungsrecht verzichtet. Dies wurde von dem Bundesge-



richtshof damit begründet, dass durch den vereinbarten Kündigungsverzicht die einzuhaltenden Kündigungsfristen nicht verlängert wurden.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass ein Kündigungsverzicht, auch wenn er beidseitig erfolgte, dann eine **unangemessene Benachteiligung** des Mieters darstellt, wenn seine **Dauer mehr als vier Jahre beträgt**. Um sich hier keinen unnötigen Risiken auszusetzen, sollte daher ein derartiger Verzicht **nicht länger als drei Jahre betragen**.

Wurde ein Kündigungsverzicht wirksam vereinbart, so schließt sich nach Ablauf des festgelegten Zeitraums die nunmehr dreimonatige Kündigungsfrist des Mieters an (§ 573c Abs. 1 S.1 BGB). Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate (§ 573c Abs. 1 S.2 BGB).

II.

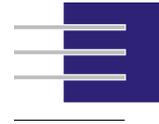
Rechtliche Zulässigkeit des Zeitmietvertrages nach neuem Recht

1. Die Voraussetzungen des Zeitmietvertrages nach neuem Recht

Seit dem 01.09.2001 können Zeitmietverträge nur noch unter eng normierten Voraussetzungen abgeschlossen werden. Im Unterschied zur alten Rechtslage ist jedoch die bisherige Befristung von nicht mehr als fünf Jahren weggefallen. Danach können **Zeitmietverträge** im Unterschied zur früheren Rechtslage **grundsätzlich für jede beliebige Zeitdauer abgeschlossen werden**.

a) Schriftliche Mitteilung des Befristungsgrundes

Bei jedem der nachfolgend dargestellten Befristungsgründe gilt, dass dem **Mieter bei Vertragsschluss die Gründe für die Befristung schriftlich mitgeteilt werden müssen** (§ 575 Abs. 1 S.1 2.HS BGB). Denn nach der Intention des Gesetzgebers soll der Mieter wissen, aus welchem Grund der Mietvertrag zu



dem vereinbarten Zeitpunkt enden soll. Hierfür genügt es nicht, dass der Vermieter lediglich auf den Gesetzeswortlaut Bezug nimmt oder ihn bloß formelhaft wiederholt. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter einen konkreten Lebenssachverhalt darlegt, der eine Unterscheidung von anderen Interessenten und eine spätere Überprüfung ermöglicht.

b) Befristungsgründe

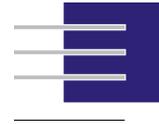
Folgende Befristungsgründe sind zulässig:

- wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes nutzen will (§ 575 Abs. 1 Nr. 1 BGB),
- wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder in Stand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliches erschwert würden (§ 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB),
- wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

aa) Vermieter will die Wohnung für sich oder (Familien-)Angehörigen nutzen (Eigenbedarf)

Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes nutzen (Eigenbedarf).

Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes benötigt. Bei einer Mehrheit von Vermietern genügt es, wenn der Eigenbedarf für einen von ihnen besteht. Der Eigenbedarf muss sich auf den Bedarf zum Wohnen beziehen. Andere Bedürfnisse, wie gewerbliche oder berufliche Interessen, sind rechtlich irrelevant. Zu den Familienangehörigen zählen die Kinder, die Enkel, der Ehegatte (auch der getrennt lebende Ehegatte, solange der Scheidungsantrag noch



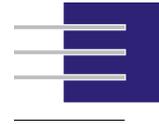
nicht gestellt ist), die Eltern, die Großeltern, ebenso Schwiegerkinder, Schwiegereltern, Stiefkinder, Pflegekinder und Pflegeeltern.

Andere Verwandte (beispielsweise Schwager und Neffen) gehören nur dann zu den Familienangehörigen, wenn **besondere Umstände** hinzutreten, die eine enge Bindung des Vermieters zu dieser Person rechtfertigen. **Angehörige des Haushaltes** sind solche Personen, die der Vermieter bereits vor Ausspruch der Kündigung auf Dauer in seiner Wohnung aufgenommen hat. Dazu zählen die Lebenspartner, dessen Kinder und Pflegekinder, sowie Hilfspersonen. Handelt es sich bei dem Angehörigen um einen ausländischen Staatsbürger, setzt die Kündigung wegen Eigenbedarf des Weiteren voraus, dass diese Person ein Aufenthaltsrecht am Ort der Mietwohnung hat.

bb) Vermieter will die Räume beseitigen, Instandsetzen pp.

Der zweite Befristungsgrund liegt vor, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern respektive instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden (vgl. § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

In diesem Fall muss der Vermieter die geplanten baulichen Änderungen so genau bezeichnen, dass das Ausmaß der vorzunehmenden Arbeiten hinsichtlich Art und Dauer der Störung für den Mieter beurteilt werden kann. Danach reichen abstrakte Angaben, wie beispielsweise Kernsanierung, nicht aus. Entscheidend ist, ob die Durchführung der Maßnahmen ohne Mieter wesentlich erleichtert sein würden. Will der Vermieter Wohnraum beseitigen (Abbruch), wesentlich verändern oder instand setzen, müssen die beabsichtigten Maßnahmen baurechtlich zulässig sein. Etwaige erforderliche baurechtliche Genehmigungen müssen spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen.

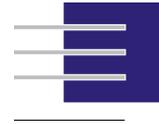


cc) Vermieter will die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten

Ein weiter Befristungsgrund liegt vor, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume an einen zur **Dienstleistung Verpflichteten** vermieten will (sog. Werkswohnung).

Unter einer Werkswohnung wird Wohnraum verstanden, der im Hinblick auf ein Arbeitsverhältnis einem Arbeitnehmer überlassen ist. Dabei wird im Zivilrecht weiter danach differenziert, ob es sich um Wohnraum handelt, welcher mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet wird oder Wohnraum, welcher im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen wird. In der Judikatur wird der erste Fall als **Werksmietwohnung** und der zweite Fall als **Werksdienstwohnung** bezeichnet. Eine **Werksmietwohnung** liegt vor, wenn neben dem Arbeitsvertrag ein selbstständiger Mietvertrag geschlossen wird. Hierbei kann Vermieter sowohl der Arbeitgeber als auch ein Dritter sein. Demgegenüber liegt eine **Werksdienstwohnung** vor, wenn neben dem Arbeitsvertrag kein gesonderter Mietvertrag geschlossen wird. Hierbei ist die Wohnraumüberlassung regelmäßig ein Teil der Vergütung für die Arbeitsleistung.

Damit ist bei der Vermietung einer Werksmietwohnung auch nach neuer Rechtslage ein Zeitmietvertrag dann möglich, wenn der Vermieter die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit an einen anderen Arbeitnehmer vermieten will. Gegenstand des Vertrages ist zwingend eine Werkswohnung. Hierbei genügt es nicht, wenn der Mieter nur einer nebenberuflichen Tätigkeit für den Vermieter nachgeht, wie beispielsweise Hausmeister oder Reinigungsdienste, nur nebenher erledigt. Un- erheblich ist ferner, ob es sich um eine werkeigene oder werkfremde Wohnung handelt und, ob das Unternehmen die Werkswohnung an einen Dritten zum Zwecke der Untervermietung an eigene Arbeitnehmer angemietet hat. Die Befugnis zum Abschluss von Zeitmietverträgen ist hier deshalb geschaffen und erhalten worden, um Anreize für Unternehmen zu schaffen, in den Bau von Werkwohnungen zu investieren.



Bemerkenswert in diesem Zusammenhang ist, dass es nach der Neufassung des § 575 Abs. 1 Nr. 3 BGB nunmehr möglich ist, eine Werkwohnung auch an einen Nichtwerkangehörigen dann befristet zu vermieten, wenn sie jedenfalls nach Fristablauf wieder an einen Werkangehörigen vermietet werden soll. Auf diese Weise können Wohnräume, die an sich Werkwohnungen sind, zur Vermeidung von unnötigen Leerständen zwischenzeitlich anderweitig vermietet werden.

c) Auskunftsverlangen des Mieters

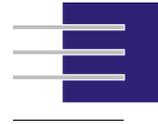
Gemäß § 575 Abs. 2 BGB kann der Mieter vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung fordern, dass der Vermieter ihm binnen einer Frist von einem Monat Auskunft darüber erteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. **Erfolgt die Auskunftserteilung des Vermieters verspätet, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den entsprechenden Zeitraum der Verspätung einfordern.**

Demgegenüber besteht eine Mitteilungspflicht des Vermieters nicht (mehr). Äußert sich der Vermieter auf ein entsprechendes Auskunftsverlangen des Mieters gar nicht, so kann der Mieter in der Wohnung bleiben. In diesem Fall gilt das Mietverhältnis gemäß § 545 BGB als auf unbestimmte Zeit verlängert.

d) Entfallen und Wechsel des Befristungsgrundes

Entfällt der Befristungsgrund nach Abschluss des Mietvertrages, kann der Mieter eine Verlängerung des Vertrages auf unbestimmte Zeit verlangen.

Ein Wechsel des Befristungsgrundes ist unzulässig. Demgegenüber ist eine Veränderung des zugrunde liegenden Lebenssachverhaltes innerhalb des gleichbleibenden Befristungsgrundes (beispielsweise wollen nunmehr die Großeltern, statt die Tochter die Wohnung nutzen) zulässig.



2. Rechtsfolgen bei Fehlen der Voraussetzungen

Wurde ein Zeitmietvertrag ohne einen gesetzlichen Befristungsgrund geschlossen oder aber bestand zwar ein gesetzlicher Befristungsgrund, dieser wurde indes dem Mieter nicht hinreichend (und/oder schriftlich) mitgeteilt, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

3. Kündigung des Zeitmietvertrages

a) Ausschluss der ordentlichen Kündigung

Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurde, endet ohne weiteres mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder verlängert wurde. **Einer gesonderten Kündigung bedarf es daher nicht.** Während der Vertragslaufzeit ist eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen.

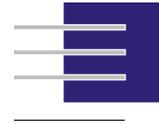
b) Zulässigkeit der außerordentlichen Kündigung

Möglich ist aber eine außerordentliche Kündigung. Danach können auch Zeitmietverträge außerordentlich unter Beachtung der gesetzlichen Frist gekündigt werden (vgl. § 575a Abs. 1 BGB). Dies ist beispielsweise der Fall, wenn

- der Mieter die Mietsache trotz einer Abmahnung des Vermieters weiterhin vertragswidrig nutzt (§ 541 BGB),
- der Vertrag über 30 Jahre geschlossen wurde (vgl. § 544 BGB),
- ein Erbe in das Mietverhältnis eingetreten ist, bei dem ein wichtiger (Ablehnungs-) Grund vorliegt (vgl. § 563 Abs. 4 BGB),
- es treten keine Erben oder Lebenspartner bei Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein (vgl. § 564 BGB i.V.m. § 563 BGB).

c) Fortgeltung der Sozialklauseln

Eine außerordentliche Kündigung unter Beachtung der gesetzlichen Frist ist jedoch immer nur dann möglich, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat, es sei denn, es handelt sich um ein Mietver-



hältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus (vgl. § 573a BGB).

Wurde von der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung Gebrauch gemacht, so gelten die sogenannten Sozialklauseln der §§ 574 – 574c BGB auch für den Zeitmietvertrag. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass die **Fortsetzung des Mietverhältnisses in diesem Fall maximal bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung eingefordert werden kann** (vgl. § 575a Abs. 2 BGB). Entsprechendes gilt für die Möglichkeiten gerichtlichen Räumungsschutzes (vgl. §§ 721 Abs. 7, 794a Abs. 5 ZPO). Die Kündigung ist hier bei Wohnraum gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB spätestens am 15. des Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig (vgl. § 575 a Abs. 3 BGB).

4. Zeitmietverträge ohne Befristungsgrund

Von den vorstehend beschriebenen Beschränkungen sind solche Mietverhältnisse ausgenommen, die ohnehin keinen Bestandsschutz genießen. Dies ist der Fall bei

- **einer Kündigung in einem Zweifamilienhaus**
Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch ohne Vorliegen eines berechtigten Interesses kündigen.
- **Teilkündigung von Nebenräumen**
Der Vermieter kann nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume (beispielsweise Keller und Trockenräume) oder Teile eines Grundstücks (beispielsweise Garten) ohne ein berechtigtes Interesse kündigen.
- **Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet**
Ein vorübergehender Gebrauch liegt nicht schon bei einer vertraglichen Befristung der Gebrauchsüberlassung vor. Entscheidend hierbei ist, dass nach dem Gebrauchszweck das Ende des Mietverhältnisses entweder zeitlich genau bestimmbar oder von einer Bedingung abhängig ist, deren Eintritt in naher Zukunft gewiss ist (beispielsweise Hotelzimmer, Ferienwohnung, Unter-



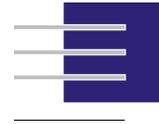
- künfte für die Dauer einer Messe pp., nicht aber die Anmietung für die Dauer der Ausbildung).
- **Kündigung von Wohnraum innerhalb einer Vermieterwohnung**
Die Beschränkungen gelten ebenfalls nicht für Wohnraum, welcher Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat.
 - **Wohnraum zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf**
Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, steht nicht unter der Beschränkung des § 575 BGB, wenn der Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von der genannten Vorschrift hingewiesen wurde.
 - **Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim**
Ein Studentenwohnheim liegt vor, wenn das Gebäude vom Eigentümer dem studentischen Wohnen gewidmet und nach baulicher Anlage und Ausstattung dazu geeignet ist. Ein Jugendwohnheim liegt vor, wenn es sich bei den Bewohnern um Jugendliche im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen handelt, es sich also um Personen zwischen dem 14. und 18. Lebensjahr handelt (vgl. § 1 Abs. 2 JGG).

III.

Rechtliche Zulässigkeit des Zeitmietvertrages nach altem Recht

1. Fortsetzungsverlangen des Mieters

Nach der vor dem **01.09.2001** geltenden Rechtslage war der Abschluss von Zeitmietverträgen ohne die Angabe von Befristungsgründen möglich. Wurde dementsprechend ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit abgeschlossen, so kann der **Mieter** spätestens **zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen**. Diese Erklärung muss schriftlich abgegeben werden. **Wird diese (Ausschluss-) Frist versäumt, ist das Fortsetzungsverlangen des Mieters ausgeschlossen**. Seitens des Vermieter



besteht gegenüber dem Mieter keine Verpflichtung auf diese (Ausschluss-) Frist hinzuweisen.

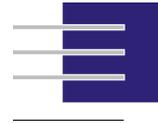
Macht der Mieter sein Fortsetzungsverlangen geltend, so ist dieser seitens des Mieters nicht besonders zu begründen.

Bei Geltendmachung des Fortsetzungsverlangens kann der **Vermieter** dem nur **widersprechen**, wenn er ein **berechtigtes Interesse** an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Dies ist der Fall, wenn

- der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
- der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörende Person oder seine Familienangehörigen benötigt,
- der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde,
- der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks dazu verwenden will
 - Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder
 - den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücken auszustatten.

Die schriftliche Erklärung des Vermieters muss dem **Mieter spätestens am letzten Tage der Laufzeit des Mietvertrages zugehen**. Weiterhin ist erforderlich, dass diese Erklärung in Form und Inhalt einer ordentlichen Kündigung entspricht und damit ebenso wie diese begründet wird.

Legt der Vermieter sein berechtigtes Interesse dar, kann der Mieter dennoch die **Fortsetzung des Mietverhältnisses** einfordern, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine **unbillige Härte** bedeuten würde, welche auch unter Würdigung der berechtigten Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen ist. **Im Unterschied zu der Möglichkeit des Fortsetzungsverlangens be-**



steht hier eine Verpflichtung des Vermieters auf die Möglichkeit dieses „gesteigerten Fortsetzungsverlangens“ hinzuweisen. Weist der Vermieter darauf nicht hin, so kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses noch in der Gerichtsverhandlung eines Räumungsrechtsstreits geltend gemacht werden.

Äußert sich der Vermieter zu dem Fortsetzungsverlangen des Mieters **nicht** und wird das Mietverhältnis (stillschweigend) fortgesetzt, so gilt das **Mietverhältnis** als auf **unbestimmte Zeit verlängert**.

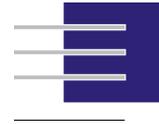
2. Ausschluss des Fortsetzungsverlangens

Ein Fortsetzungsverlangen des Mieters ist auch bei einer **unbilligen Härte** dann **ausgeschlossen**, wenn

- Wohnraum nur zur vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- der Wohnraum Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und der Mieter den vermieteten Wohnraum ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenstände auszustatten hat und der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
- es sich um Wohnraum handelt, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist,
- es sich um Wohnraum in Ferienwohnungen handelt,
- es sich um Wohnraum handelt, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder in Ausbildung befindlichen Personen zu überlassen.

3. Zeitmietverträge mit Verlängerung um eine bestimmte Zeit

Ein Zeitmietvertrag mit einer Verlängerung auf bestimmte Zeit liegt vor, wenn das Mietverhältnis für eine bestimmte Zeit abgeschlossen wird und es sich ohne weiteres um (beispielsweise) ein Jahr verlängern soll, falls es nicht zuvor gekündigt wird. Hier bestand lange Zeit Rechtsunsicherheit darüber, ob in diesem Fall eine befristete Verlängerung eintritt oder ob sich dieser Vertrag in ein Mietverhältnis auf unbe-



stimmte Zeit umwandelt. Diese vormals höchst umstrittene Rechtsfrage ist zwischenzeitlich geklärt. Danach ist von der Wirksamkeit einer derartigen Bestimmung auszugehen, so dass sich **das Mietverhältnis jeweils zeitlich befristet verlängert**.

4. Der qualifizierte Zeitmietvertrag

Ein qualifizierter Zeitmietvertrag liegt vor, wenn

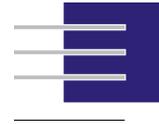
- die Laufzeit des Mietvertrages mehr als fünf Jahre beträgt
- u n d**
- der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will

o d e r

- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder in instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.

Hinsichtlich des maßgeblichen Personenkreises sowie Art und Umfang der baulichen Änderung kann auf die Ausführungen zu den Befristungsgründen nach neuem Recht verwiesen werden. Daneben wurde durch das 4. Mietrechtsänderungsgesetz die Möglichkeit des Abschlusses eines qualifizierten Zeitmietvertrages für die Fälle eröffnet, dass es sich um eine Werkmietwohnung handelt. Auch insoweit kann auf die Ausführungen zu den Befristungsgründen nach neuem Recht verwiesen werden.

Der Vermieter muss dem Mieter seine vorgenannten **Absichten bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt haben**. Des Weiteren muss der **Vermieter dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitteilen, dass die dargelegte Verwendungsabsicht noch besteht**. Der bloße Verweis auf den bereits bei Vertragsschluss mitgeteilten Sachverhalt genügt nur dann, wenn dies seinerzeit umfassend und zweifelsfrei mitgeteilt wurde. Wird vom Vermieter keine diesbezüg-



liche Erklärung abgegeben fehlt es an den Voraussetzungen des Zeitmietvertrages. Die Folge hiervon ist, dass zwischen den Parteien ein gewöhnlicher Zeitmietvertrag besteht, der Mieter also die Möglichkeit hat, form- und fristgerecht die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit zu verlangen.

Erfolgt demgegenüber die Erklärung des Vermieters (rechtzeitig), so kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht einfordern, da die Voraussetzungen eines qualifizierten Zeitmietvertrages gegeben sind. Er ist sodann zum Auszug verpflichtet. Ebenso wenig kann er sich auf die Sozialklauseln (vgl. § 556b BGB a.F.) berufen oder eine gerichtliche Räumungsfrist beantragen. Es besteht hier nur die Möglichkeit eines Vollstreckungsschutzes nach der Härteklausel des § 765a ZPO.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass dem Vermieter eine Mitteilungspflicht obliegt, falls sich seine Verwendungsabsicht im Laufe des Mietverhältnisses erledigt. Unterlässt er eine diesbezügliche Anzeige, so macht er sich schadensersatzpflichtig.