

Grundsätzlich sind im Mietrecht (vgl. § 542 BGB) zwei Arten von Verträgen zu unterscheiden:

- Der unbefristete Mietvertrag (er endet durch Kündigung),
- der befristete Mietvertrag, auch Zeitmietvertrag genannt (er endet durch Zeitablauf).

In diesem Info geht es um den Zeitmietvertrag und um den Kündigungsausschluss bei unbefristeten Mietverhältnissen.

1. Zeitmietvertrag (§ 575 BGB)

Es gibt bei Vertragsabschlüssen ab 1.9.2001 nur noch den **qualifizierten Zeitmietvertrag** ohne Verlängerungsmöglichkeit (§ 575 BGB). Der einfache Zeitmietvertrag ist gesetzlich grundsätzlich ausgeschlossen (Ausnahme: Wohnraum ohne Bestandsschutz der in § 549 Absatz 2 und 3 BGB genannten Art).

§ 575 BGB - Zeitmietvertrag

(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
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

und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Andernfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

(3) Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

1.1 Verwendungs-, Befristungsgrund

Für die Wirksamkeit eines Zeitmietvertrages muss zunächst ein zulässiger Verwendungszweck mietvertraglich festgehalten sein. Andere als im Ge-

setz genannte Verwendungszwecke sind nicht zulässig.

Es gibt mithin drei zulässige Verwendungszwecke:

- Eigenbedarf,
- Abriss oder Umbau und
- Vermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten.

Die **Verwendungsabsicht** muss **bei Vertragsbeginn** bestehen (LG München I v. 13.01.1993 - 14 T 20454/92 -, WuM 94, 543).

Rechtsprechung zur Verwendungsabsicht „Eigenbedarf“:

- Auch im Falle eines wegen Eigenbedarfs für den Sohn geschlossenen Zeitmietvertrages ist das Räumungsverlangen des Vermieters **rechtsmissbräuchlich**, wenn während der Vertragszeit eine andere Wohnung im selben Haus frei wird und er diese Wohnung nicht dem Mieter zur Anmietung anbietet. Insoweit besteht hinsichtlich der Verpflichtung des Vermieters zum Anbieten der freigewordenen Wohnung kein Unterschied, ob die Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs ausgesprochen oder ob wegen des Eigenbedarfs ein Zeitmietvertrag abgeschlossen wird (LG Nürnberg v. 21.08.1992 - 7 S 2034/92 -, ZMR 92, H.12/XV).
- Der Mieter kann die Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn bei Vertragschluss die Befristung nur mit dem Zusatz „wegen Eigenbedarfs“ erläutert wird (LG Berlin v. 27.04.1995 - 62 S 18/95 -, GE 96, 127).
- Der wegen beabsichtigter Eigennutzung befristete Mietvertrag muss den zukünftigen Bewohner so bezeichnen, dass der Mieter die Zugehörigkeit zu dem privilegierten Personenkreis erkennen kann (AG Potsdam v. 21.6.2004 - 24 C 583/03 -, WuM 04, 491).
- Nicht ausreichend ist der Hinweis darauf, dass das Mietverhältnis über den vereinbarten Zeitraum hinaus „gegebenenfalls“ wegen Eigennutzung nicht fortgesetzt werden kann (AG Düsseldorf v. 23.6.2005 - 42 C 17566/04 -, NZM 05, 702; NZM 06, 160).

Rechtsprechung zur Verwendungsabsicht „Abriss“:

- Die Angabe im Mietvertrag, dass das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll, ist zur Mitteilung des Befristungsgrundes eines auf bestimmte Zeit eingegangenen Mietverhältnisses ausreichend (BGH v. 18.4.2007 - VIII ZR 182/06 -, WuM 07, 319).

Rechtsprechung zur Verwendungsabsicht „Umbau/Instandsetzung“:

- Über die Zulässigkeit der vom Vermieter beabsichtigten Baumaßnahmen bestimmt das Vorliegen der entsprechenden **öffentlich-rechtlichen Genehmi-**





- gungen**, wobei maßgeblicher Zeitpunkt die vereinbarte Beendigung des Mietverhältnisses ist (LG Berlin v 25.06.1987 - 62 S 482/86 -, MM 88, 186).
- Werden die Arbeiten nicht konkret angeführt, sondern nur mögliche Arten von Modernisierungen genannt, so erfüllt eine solchermaßen ungenaue Ankündigung nicht die Hinweispflicht (LG Berlin v. 26.04.1990 - 62 S 498/89 -, GE 90, 1037).
 - Es muss sich um bauliche Maßnahmen handeln, die mittels eines Duldungsanspruchs nach § 554 BGB nicht durchgesetzt werden können. Die Angaben des Vermieters über den künftigen Verwendungszweck bei Abschluss eines Zeitmietvertrages mussten so **konkret** sein, dass der Mieter ihre Rechtserheblichkeit überprüfen kann. Aus ihnen muss sich auch ergeben, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses die beabsichtigte bauliche Maßnahme erheblich erschweren würde. Schlagwortartige Beschreibungen oder bloße Bestimmbarkeit der Verwendungsabsicht reichen nicht aus (LG Hamburg v. 19.05.1992 - 316 S 333/91 -, WuM 92, 375).
 - Die Anfangsmitteilung muss die beabsichtigten Maßnahmen derart identifizierbar bestimmen, dass ihnen zu entnehmen ist, in welcher Weise die vermietete Wohnung erheblich verändert werden soll und aufgrund welcher Umstände während der Bauzeit die Wohnung nicht bewohnt werden kann (AG Hamburg v. 16.03.1994 - 40 b C 2010/93 -).
 - Ist ein Wohnungsmietvertrag befristet abgeschlossen und diese Befristung damit begründet, dass der Vermieter umfangreiche Renovierungs- und Umbaumaßnahmen an Fenstern, Türen, Fußböden, Wandbelag und E-Installationen in allen Räumen mit Ablauf der Befristung vornehmen will, so verstößt es gegen Treu und Glauben, wenn er bei Beendigung des Mietverhältnisses Kosten zur Durchführung von **Schönheitsreparaturen** geltend macht (LG Hamburg v. 14.06.1996 - 311 S 164/95 -, WuM 98, 663).
 - Liegt ein befristeter Mietvertrag vor und ist der Umbau der Räumlichkeiten für die Zeit nach dem Ablauf der Mietzeit geplant, so kann sich auch der **Erwerber** der Räumlichkeiten auf die Vorschrift des § 575 BGB berufen (LG Berlin v. 15.10.1998 - 62 S 275/98 -, ZMR 99, 30; GE 99, 110).
 - Die Mitteilung des Befristungsgrundes soll es dem Mieter ermöglichen, die Berechtigung der Befristung zu überprüfen. Deshalb muss der Vermieter bei einer Befristung des Mietverhältnisses wegen einer wesentlichen Veränderung oder Instandsetzung der Räume die geplanten Maßnahmen so genau angeben, dass der Mieter beurteilen kann, ob diese Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden und damit eine Befristung nach § 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB rechtfertigen (**BGH** v. 18.4.2007 - VIII ZR 182/06 -, WuM 07, 319).
 - Die Wiedergabe des **Gesetzeswortlauts** oder sonstiger Leerformeln ist nicht ausreichend. Vielmehr muss ein konkreter Lebensvorgang so ausführlich bezeichnet werden, dass er identifizierbar und von anderen Gründen (Sachverhalten) unterschieden werden kann (AG Mitte v. 1.4.2008 - 5 C 470/07 -).

Rechtsprechung zur Verwendungsabsicht „Vermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten“:

Es ist keine Rechtsprechung ersichtlich.

1.2 Laufzeit

Die bis 1.9.2001 geltende Befristung auf fünf Jahre für qualifizierte Zeitmietverträge ist entfallen. Sämtliche Zeiträume **bis 30 Jahre** sind möglich (§ 575 Absatz 1 i.V.m. § 544 BGB). Grenzen für allzu lange bzw. kurze Zeiträume können sich aber im *Einzelfall* aus § 138 Abs. 1 BGB bzw. § 307 BGB ergeben (Derleder NZM 01, 649 (655)). Beispiel: einem 80-jährigen Witwer wird ein Zeitmietvertrag mit zweijähriger Laufzeit angeboten; mit einem Auszubildenden oder mit einem jungen Paar, das bei der Geburt von Kindern eine größere Wohnung nehmen müsste, wird eine Laufzeit von 20 Jahren vereinbart.

1.3 Änderung des Befristungsgrundes

Die Auswechslung des Befristungsgrundes ist zwar unzulässig, nicht aber die Auswechslung eines Sachverhaltes bei Beibehaltung des gleichen Befristungsgrundes, z.B. Eigenbedarf für den Sohn statt für die Tochter (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 9.11.2000, Drucksache 13/4553, Seite 180; dagegen mit beachtlichen Argumenten Derleder NZM 01, 649 (656)).

1.4 Formvorschriften

Der Hinweis auf den Befristungsgrund beim Zeitmietvertrag (§ 575 Absatz 1 BGB) erfolgt in Schriftform (§ 126 BGB). Im übrigen muss der Zeitmietvertrag schon wegen der Rechtsfolge des § 550 Satz 1 BGB schriftlich abgeschlossen werden. Der schriftliche Hinweis muss nicht im Mietvertrag selbst enthalten sein, es genügt ein sonstiges Schreiben, dass der Schriftform des § 126 BGB genügt und das spätestens bei Vertragsabschluss dem Mieter zugeht (vgl. auch Feuerlein GE 01, 970 (972)).

1.5 Auskunftsanspruch

Der Mieter hat frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung einen Anspruch gegen den Vermieter auf **Auskunft** binnen Monats, ob der Befristungsgrund noch weiter besteht; eine Pflicht, ohne Aufforderung mitzuteilen, ob der Verwendungszweck noch besteht, gibt es für den Vermieter nicht mehr (§ 575 Absatz 2 BGB).

1.6 Entfallen des Befristungsgrundes

Wenn der Befristungsgrund erst nach Ablauf der Mietzeit oder überhaupt nicht eintritt bzw. entfallen ist, kann sich der Mieter mit der Beendigung des Mietverhältnisses abfinden **oder** er kann eine





Verlängerung um einen entsprechenden Zeitraum bzw. (bei gänzlichem Wegfall des Befristungsgrundes) auf unbestimmte Zeit verlangen (§ 575 Abs. 3 BGB; vgl. BGH v. 18.4.2007 - VIII ZR 182/06 -, WuM 07, 319.). Entspricht der Vermieter diesem verlangen nicht, dann muss der Mieter Klage auf Fortsetzung des Mietverhältnisses erheben (Feuerlein GE 01, 970 (972)).

1.7 Sozialklausel und Räumungsfrist

Die Sozialklausel des § 574 BGB gilt nach Ablauf des Zeitvertrages nicht.

Auch wenn der Mieter wegen Zweifeln an der Berechtigung des Mietvertragsendes sich verklagen lässt, kann er nicht mehr darauf hoffen, dass ihm das Gericht eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO oder nach § 794 a ZPO zuspricht. Nur in ganz außergewöhnlichen Härtefällen kann einmal die Räumungsvollstreckung ausgesetzt werden (§ 765 a ZPO).

1.8 Vorzeitige Kündigung durch Mieter

Der befristete Mietvertrag schließt die ordentliche Kündigung für beide Vertragsparteien aus (BGH v. 16.9.2008 - VIII ZR 112/08 -, WuM 09, 48).. Der Mieter kann lediglich dann vorzeitig kündigen, wenn er

- einen Grund für eine fristlose Kündigung hat,
- das Gesetz ihm ein Sonderkündigungsrecht gewährt (siehe dann § 575 a BGB) oder
- er ein berechtigtes Interesse auf Vertragsauflösung hat und einen zumutbaren Nachmieter präsentiert.

Die Einzelheiten hierzu entnehmen Sie bitte unserem Info Nr. 22.

§ 575 a BGB -

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

(1) Kann ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden, so gelten mit Ausnahme der Kündigung gegenüber Erben des Mieters nach § 564 die §§ 573 und 573 a entsprechend.

(2) Die §§ 574 bis 574 c gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung verlangt werden kann.

(3) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats (gesetzliche Frist). § 573 a Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

ches unbefristetes Mietverhältnis.

1.10 Tipps

1. Vorsicht, wenn Sie einen Mietvertrag unterschreiben, der zu einem bestimmten Termin ausläuft.
2. Wenn Sie einen befristeten Vertrag unterschreiben, sehen Sie im Mietvertrag nach, ob dort die Absicht des Vermieters schriftlich festgehalten wurde, wie er das Objekt nach Ablauf der Mietzeit nutzen will.
3. Verlassen Sie sich niemals auf eine mündliche Zusage, wenn im Mietvertrag etwas anderes steht.

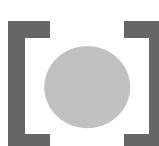
2 Zeitmietvertrag nach altem Recht

Für Mietvertragsabschlüsse **vor dem 1.9.2001** gilt das alte Recht des § 564 c BGB a.F. weiter:

§§ 564 Abs. 1, 564 c BGB in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung sind auf alle Zeitmietverträge weiterhin anzuwenden, die vor dem 1. September 2001 geschlossen worden sind, auch wenn die vereinbarte Mietzeit erst danach begonnen hat (BGH v. 19.9.2006 - VIII ZR 336/04 -, WuM 06, 620).

Die damaligen Zeitmietverträge „mit Kündigungsrecht“, also mit der Verlängerungsmöglichkeit nach Ablauf der festen Mietzeit gemäß § 564 c Absatz 1 BGB [alt], haben vollen Bestandsschutz. Der Mieter kann deshalb in der Zukunft nach wie vor von seinem **Anspruch auf Verlängerung** Gebrauch machen, indem er zwei Monate vor Beendigung der fest vereinbarten Mietzeit dem Vermieter gegenüber schriftlich sein Fortsetzungsverlangen erklärt. Dieser Mietvertrag läuft dann auf unbestimmte Zeit, wenn nicht der Vermieter einen Kündigungsgrund nach § 564 b BGB [alt] hat und entsprechend kündigt.

Zeitmietverträge mit **Verlängerungsklausel** (Beispiel: „Der Mietvertrag läuft bis zum 31.12.2001 und verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr, wenn er nicht drei Monate vor Ablauf gekündigt wird.“) nach § 565 a BGB [alt] werden ebenfalls nach den bisherigen Vorschriften abgewickelt. Die Verlängerungsklausel nach Ablauf der festen Mietzeit bleibt gültig (BGH v. 23.6.2010 - VIII ZR 230/09 -, WuM 10, 508). Die Geltung des alten Mietrechts kann daher Jahre oder auch Jahrzehnte dauern, wenn sich z.B. durch Eintritt von Familienangehörigen nach Tod des Mieters ein „alter“ Zeitmietvertrag immer wieder automatisch verlängert.





Das Recht für solche Altmietverträge kann im Rahmen dieses Infos nicht eingehender dargestellt werden. Bitte wenden Sie sich an eine unserer Rechtsberatungsstellen.

3. Kündigungsausschluss

Obwohl der **einfache Zeitmietvertrag** seit dem 1.9.2001 ausdrücklich nicht mehr im Gesetz vorgesehen ist, kann er in Form des Kündigungsausschlusses faktisch fortleben. Das heißt, trotz des § 575 BGB ist der Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages mit einem langjährigen Kündigungsausschluss („... darf erstmalig ordentlich gekündigt werden zum ...“) für beide Parteien möglich.

Der Unterschied zum nicht mehr zulässigen einfachen Zeitmietvertrag besteht allerdings darin, dass nach Ablauf des Kündigungsausschlusses das Mietverhältnis automatisch weiter als unbefristetes läuft, ohne dass die Parteien eine rechtserhebliche Erklärung abgeben müssen.

3.1 Individualvereinbarungen

Mit Urteil vom 22. Dezember 2003 (- VIII ZR 81/03 -, MM 04, 119 mit Anmerkung in MM 04, 97) hat der BGH entschieden, dass auch in nach dem 1. September 2001 abgeschlossenen auf unbestimmte Zeit laufenden Mietverträgen das Kündigungsrecht des Mieters ausgeschlossen werden darf. Dieses Urteil hatte eine **Individualvereinbarung** über den Kündigungsverzicht des Mieters zum Gegenstand gehabt. Diese Rechtsprechung hat der BGH später bestätigt: Ein individualvertraglich vereinbarter, wechselseitiger Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrecht für die Dauer von **10 Jahren** ist grundsätzlich zulässig (BGH v. 13.10.2010 - VIII ZR 98/10 -, WuM 10, 752).

Ist zugleich eine **Staffelmiete** mietvertraglich vereinbart, kommt die Sondervorschrift des § 557 a Abs. 3 BGB zum Zuge: Übersteigt die Dauer des in einem Staffelmietvertrag individualvertraglich vereinbarten Kündigungsverzichts des Mieters den nach § 557 a Abs. 3 BGB zulässigen Zeitraum von **vier Jahren**, so ist der Kündigungsverzicht gemäß § 557 a Abs. 4 BGB nicht insgesamt, sondern nur insoweit unwirksam, als seine Dauer den genannten Zeitraum überschreitet (BGH v. 14.6.2006 - VIII ZR 257/04 -, WuM 06, 445).

3.2 Formularklauseln

In den weit überwiegenden Fällen wird der Kündigungsausschluss aber in Gestalt einer **Formularklausel** vereinbart sein: Hierzu hat der BGH entschieden:

- In einem Mietvertrag über Wohnraum ist ein - auch beiderseitiger - formularmäßiger Kündigungsver-

zicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters in der Regel unwirksam, wenn seine Dauer mehr als **vier Jahre** beträgt (BGH v. 6.4.2005 - VIII ZR 27/04 -, WuM 05, 346).

- Ein einseitiger - formularmäßig erklärter - Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters von Wohnraum benachteiligt den Mieter nicht unangemessen (§ 307 BGB), wenn er zusammen mit einer nach § 557 a BGB zulässigen Staffelmiete vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als **vier Jahre** seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt (BGH v. 23.11.2005 - VIII ZR 154/04 -, WuM 06, 97; BGH v. 12.11.2008 - VIII ZR 270/07 -, WuM 09, 45).
- Übersteigt die Dauer des in einem Staffelmietvertrag formularmäßig vereinbarten Kündigungsverzichts den in § 557 a Abs. 3 BGB genannten Zeitraum von vier Jahren, so ist die Formularklausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB insgesamt unwirksam (BGH v. 25.1.2006 - VIII ZR 3/05 -, WuM 06, 152; MM 06, 111).
- Die formularvertragliche Vereinbarung eines einseitigen Kündigungsverzichts des Mieters (Hier: „Es wird vereinbart, dass der Mieter auf sein ordentliches Kündigungsrecht ein Jahr lang, ab Mietbeginn, verzichtet ...“) ist - bei fehlender Vereinbarung einer Staffelmiete - unwirksam (BGH v. 19.11.2008 - VIII ZR 30/08 -, WuM 09, 47).
- Ein Kündigungsrechtsausschluss von **zwei Jahren** im Formularmietvertrag über Wohnräume in einem **Studentenwohnheim** ist wegen unangemessener Benachteiligung des studentischen Mieters nach § 307 I BGB unwirksam, weil der Wohnheimbetreiber das berechtigte Interesse des Studierenden an Flexibilität/Mobilität nicht ausreichend berücksichtigt (BGH v. 15.7.2009 - VIII ZR 307/08 -, WuM 09, 587).
- Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn er einen Zeitraum von vier Jahren - gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann - überschreitet (BGH v. 8.12.2010 - VIII ZR 86/10 -, WuM 11, 35).
- Eine Formularklausel zum Kündigungsausschluss ist unwirksam, wenn sie den noch zulässigen Bindungszeitraum von vier Jahren um drei Monate verlängert, indem sie bestimmt, dass „die Kündigung erstmals nach Ablauf des bezeichneten Zeitraums“ zulässig erklärt werden kann (BGH 2.3.2011 - VIII ZR 163/10 -, WuM 11, 294).

Wichtig: Ein nicht wirksam befristeter Wohnraummietvertrag kann in der Regel nicht in einen Mietvertrag mit vereinbartem Kündigungsverzicht umgedeutet werden (vgl. LG Stuttgart v. 27.6.2007 - 5 S 333/06 -, WuM 07, 582; AG Düsseldorf v. 18.1.2008 - 21 C 170001/06 -, ZMR 08, 538).

