

Befristetes Mietverhältnis

Überblick

Von einer Befristung des Mietverhältnisses spricht man, wenn das Mietverhältnis nach den Bestimmungen im Mietvertrag nach Ablauf einer bestimmten oder bestimmbaren Zeit ohne weitere Erklärung enden soll. Eine derartige Befristung ist seit dem 1.9.2001 nur noch beim Geschäftsraummietverhältnis möglich. Bei der Wohnraummiete bestimmt dagegen **§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB**, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt, wenn die Voraussetzungen für einen qualifizierten Zeitmietvertrag nicht gegeben sind (s. "Zeitmietvertrag")

1 Rechtslage ab 1.9. 2001

Achtung

Einfacher Zeitmietvertrag

Nach dem seit 1.9.2001 geltendem Recht ist es nicht mehr möglich, einen "einfachen" Zeitmietvertrag (also einen befristeten Mietvertrag ohne Befristungsinteresse) abzuschließen.

Der Grund für diese Regelung ist in der komplizierten Konstruktion des bisherigen **§ 564c Abs. 1 BGB a.F.** zu sehen. Danach kommt der Mieter nur dann in den Genuss des Kündigungsschutzes nach **§ 564b BGB a.F.**, wenn er spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangt. Das Fortsetzungsverlangen wurde in der Vergangenheit in vielen Fällen - sei es aus Rechtsunkenntnis, sei es aus Vergesslichkeit - nicht gestellt, sodass das Mietverhältnis mit dem Ablauf der Vertragszeit beendet worden ist und der Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verpflichtet war. Diese für den Mieter nachteilige Rechtsfolge soll durch die Neufassung vermieden werden.

In der Literatur wird die Frage diskutiert, ob die Parteien statt einer Befristung einen Kündigungsausschluss vereinbaren können, oder ob eine solche Vereinbarung als Umgehung des **§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB** zu bewerten ist (so insbes. Kandelhard in: Herrlein/Kandelhard, Mietrecht **§ 575 Rdn. 36**: "Ein Mietvertrag unter Ausschluss der ordentlichen Kündigung ist nichts anderes als ein befristeter Mietvertrag mit anderem Namen."). Ebenso wird die Ansicht vertreten, dass ein befristeter Kündigungsausschluss unter gewissen Umständen wie eine vertraglich verlängerte Kündigungsfrist zulasten des Mieters wirke; deshalb wird auch ein Verstoß gegen **§ 573c Abs. 4 BGB** angenommen oder in Erwägung gezogen.

Nach einer vermittelnden Auffassung ist ein Kündigungsausschluss wirksam, wenn der Vermieter ein Wahlrecht zwischen der Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses und einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit einräumt (Derleder in: NZM 2001, 649) oder wenn der Kündigungsausschluss auf Verlangen oder im Interesse des Mieters erfolgt (Derleder in: NZM 2001, 649; Rips/Eisenschmid, Neues Mietrecht S. 138). Ist der Kündigungsausschluss in Form einer Allgemeinen Geschäftsbedingung geregelt, so wird die Vereinbarung außerdem an **§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB** gemessen, weil das Recht des Mieters, sich innerhalb kurzer Frist vom Vertrag zu lösen, durch den Kündigungsausschluss tangiert werde (Gather in: NZM 2001, 57; Rips/Eisenschmid, Neues Mietrecht S. 138); nach dieser Ansicht ist die Mobilität des Mieters als gesetzliches Leitbild der Reformgesetzgebung anzusehen (Rips/Eisenschmid, Neues Mietrecht S. 138; s. dazu auch Derleder in: NZM 2001, 649).

Nach der hier vertretenen Ansicht ist die Regelung des **§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB** unter Berücksichtigung dieses Gesetzeszwecks auszulegen. Deshalb gilt Abs. 1 S. 2 nur für solche Mietverhältnisse, die durch Zeitablauf, also ohne Kündigung, enden. Dazu gehören in erster Linie die einfachen befristeten Mietverträge (Mietverträge auf bestimmte Zeit) i.S.v. **§ 542 Abs. 2 BGB**. Alle anderen Mietverhältnisse, auf die bereits nach bisherigem Recht die Regelung des § 564c BGB a.F. unanwendbar war, fallen nicht unter Abs. 1 S. 2 der Neufassung.

Soll ein Mietverhältnis eine bestimmte Mindestlaufzeit haben, so stehen den Parteien - außer dem qualifizierten Zeitmietvertrag i.S.v. **§ 575 Abs. 1 S. 1 BGB** - im Wesentlichen zwei Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung:

1.1 Der zeitlich befristete Kündigungsausschluss

Er liegt vor, wenn die Parteien vereinbaren, dass die ordentlich befristete Kündigung für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen sein soll. Nach Ablauf der im Vertrag bestimmten Zeit kann das Mietverhältnis nach **§ 573 BGB** gekündigt werden. Der Schutzzweck des **§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB** wird nicht tangiert, weil das Mietverhältnis nicht durch Zeitablauf endet.

1.2 Das befristete Mietverhältnis mit Verlängerungsklausel

Eine solche Vertragsgestaltung liegt vor, wenn die Parteien das Mietverhältnis befristen und zugleich vereinbaren, dass es sich bei Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn es nicht gekündigt wird. Ein solches Mietverhältnis kann während der Zeit der Befristung nicht im Wege der **ordentlichen Kündigung** beendet werden. Nach Ablauf der Befristung haben beide Parteien das Recht zur ordentlichen Kündigung. Der Schutzzweck des Abs. 1 S. 2 wird auch bei dieser Vertragsgestaltung nicht tangiert, weil das Mietverhältnis nicht durch Zeitablauf endet.

1.3 AGB-Klauseln

Achtung

Versteckte Klauseln

Das am 1.1.2002 in Kraft getretene Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts hebt das AGB-Gesetz auf. Die Bestimmungen des ABGB werden in das BGB integriert und sind dort in den §§ 305-310 BGB geregelt. Tiefgreifende Veränderungen sind in diesem Bereich mit der Reform nicht vorgenommen worden, sodass es im Wesentlichen bei der bisherigen Rechtslage bleibt.

Mietverhältnisse der hier beschriebenen Art können gegen **§ 305c Abs. 1 BGB** (überraschende Klausel) verstoßen, wenn sich die Befristung in der Vertragsurkunde an versteckter Stelle befindet.

Die Vorschrift des **§ 307 BGB** (Verstoß gegen das Prinzip fairer Vertragsgestaltung) kann verletzt sein, wenn lediglich eine Partei an eine Mindestlaufzeit gebunden ist. Eine Bindung beider Vertragsparteien ist dagegen unbedenklich.

Die Vereinbarung einer Mindestlaufzeit nützt beiden Parteien: Der Vermieter kann allzu häufige Mieterwechsel vermeiden. Der Mieter kommt in den Genuss eines vertraglichen Bestandsschutzes, der weiter reicht als die gesetzliche Regelung. Die Mobilität des Mieters wird durch die Vereinbarung einer Mindestlaufzeit zwar beschränkt; im Falle eines notwendigen Ortswechsels kann der Mieter aber nach wie vor die Zustimmung des Vermieters zur vorzeitigen Vertragsauflösung verlangen.

1.4 Missglückte Zeitmietverträge

Missglückte Zeitmietverträge i.S.v. **§ 575 Abs. 1 S. 1 BGB** können in einen befristeten Kündigungsausschluss umgedeutet werden, weil dies i.d.R. den Vorstellungen beider Vertragsparteien entspricht.

2 Übergangsregelungen

In **Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB** ist geregelt, dass auf befristete Mietverträge, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, die bisherigen **§ 564c, § 564b, § 556a bis c, § 565a Abs. 1** und **§ 570 BGB** anzuwenden sind. Diese Mietverhältnisse müssen also nach dem bis zum 31.8.2001 geltenden Recht abgewickelt werden.

Hierfür gelten folgende Regelungen

Ein befristetes Mietverhältnis kann während der Laufzeit des Vertrags

1. durch eine Mietaufhebungsvereinbarung,
2. durch eine außerordentliche **fristlose Kündigung** oder
3. durch eine **außerordentliche befristete Kündigung** beendet werden.

Die **ordentliche befristete Kündigung** während der Vertragszeit ist ausgeschlossen. Eine vorzeitige Besitzaufgabe durch den Mieter lässt den Mietanspruch unberührt. Der Vermieter ist zur vorzeitigen Weitervermietung nicht verpflichtet (LG Gießen, NJW-RR 1995, 395; a.A. LG Braunschweig, WuM 1998, 220). Mit dem Ablauf der Vertragszeit endet das Mietverhältnis ohne weiteres.

Hinweis

Fortsetzungsverlangen

Für die Wohnraummiete ist in **§ 564c Abs. 1 BGB a.F.** allerdings bestimmt, dass der Mieter eines befristeten Mietverhältnisses spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen kann, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietvertrages hat. Das berechnete Interesse richtet sich ebenso wie bei unbefristeten Mietverträgen nach **§ 564b BGB a.F.** (s. "**ordentliche Kündigung**").

In der Rechtsprechung (LG Hamburg, WuM 1992, 252; LG Berlin, GE 1993, 157) wird hierzu die Ansicht vertreten, dass der Vermieter sein berechtigtes Interesse an der Vertragsbeendigung gegenüber dem Mieter schriftlich darlegen muss; hierbei sind die Formvorschriften des **§ 564b Abs. 3 BGB a.F.** zu beachten. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter vom Grund der Befristung Kenntnis gehabt hat (LG Berlin, a.a.O.).

Außerdem kann der Mieter beim Vorliegen besonderer Härtegründe Vertragsfortsetzung nach der Sozialklausel verlangen (s. "**Kündigungswiderspruch**").

In materiell-rechtlicher Hinsicht werden die befristeten und die unbefristeten Mietverträge gleich behandelt. Soweit bei unbefristeten Mietverträgen der Kündigungsschutz und der Kündigungswiderspruch ausgeschlossen ist, gilt dies auch für befristete Mietverträge.

Das Fortsetzungsverlangen des Mieters nach **§ 564c BGB a.F.** bedarf keines Grundes und keiner Begründung; es muss nur schriftlich und fristgemäß gestellt werden. Für die

Erklärung nach § 556b BGB a.F. gelten die Ausführungen zum Stichwort "Kündigungswiderspruch".

Praxis-Tipp

Keine Hinweispflicht

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Mieter auf die Möglichkeit des Fortsetzungsverlangens nach § 564c BGB a.F. hinzuweisen.

Die Obliegenheit zum Hinweis auf den Widerspruch nach § 556b BGB a.F. besteht dagegen auch beim befristeten Mietverhältnis (OLG Hamm, RE v. 26.7.1991, WuM 1991, 423 = ZMR 1991, 375). Dies führt zu folgendem Ergebnis: Weist der Vermieter den Mieter nicht auf die Möglichkeit des Widerspruchs hin und gibt der Mieter kein schriftliches Fortsetzungsverlangen ab, so endet das Mietverhältnis zum Ablauf der Befristung. Der Mieter kann im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits nicht verlangen, dass das Mietverhältnis mangels eines Beendigungsinteresses nach § 564c Abs. 1 BGB a.F. auf unbestimmte Zeit fortzusetzen sei. Der Mieter kann allerdings Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556b Abs. 1 BGB a.F. auf bestimmte oder unbestimmte Zeit verlangen, wenn in seiner Person bestimmte Härtegründe vorliegen (s. "Kündigungswiderspruch").

Erteilt der Vermieter rechtzeitig (ca. drei Monate vor Vertragsbeendigung) den Hinweis nach § 564a Abs. 2 BGB a.F. und verlangt der Mieter daraufhin fristgemäß (zwei Monate vor Vertragsende) schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses, so liegt hierin ein Fortsetzungsverlangen nach § 556b BGB a.F. und zugleich ein Fortsetzungsverlangen nach § 564c Abs. 1 BGB a.F. Dies hat zur Folge, dass sich das befristete Mietverhältnis in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit umwandelt, wenn der Vermieter kein berechtigtes Interesse an der Vertragsbeendigung i.S.v. § 564b BGB a.F. geltend machen kann (s. "**ordentliche Kündigung**"). Fehlt ein solches Interesse, so kommt es auf das Vorliegen von Härtegründen nicht an. Hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Vertragsbeendigung, so ist in der zweiten Stufe zu prüfen, ob das Mietverhältnis deshalb nach § 556b BGB a.F. fortzusetzen ist, weil das Interesse des Mieters am Bestand des Mietvertrags höherrangig ist als das Interesse des Vermieters an der Vertragsbeendigung.

Gibt der Mieter trotz eines Hinweises durch den Vermieter kein fristgerechtes und formwirksames Fortsetzungsverlangen ab, so endet das Mietverhältnis auf jeden Fall zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt.