



Befristung von Wohnraummietverträgen

Der Autor:
Rechtsanwalt Christian Philippi
Fachanwalt für Mietrecht und
Wohnungseigentumsrecht

Der Immobilienerwerb gehört seit jeher zu den gängigen Kapitalanlagen. Wer sein Objekt nicht selbst bewohnt oder zu gewerblichen Zwecken nutzt, hat - z.B. zur Absicherung einer langfristigen Finanzierung - ein vitales Interesse an einer langfristigen Bindung seines Mieters. Aber auch für den Mieter ist es von Interesse zu wissen, unter welchen Voraussetzungen er auf bestimmte Zeit an einem Mietvertrag festgehalten werden kann, sei es, weil sich seine persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse in absehbarer Zeit ändern oder gar, weil er möglicherweise bereits einen Zeitmietvertrag unterschrieben hat und diesen vorzeitig beenden will.

Ein auf bestimmte Zeit eingegangenes Mietverhältnis endet grundsätzlich erst mit Ablauf dieser Zeit. Vermieter und Mieter können während der Dauer der Befristung dem jeweiligen Vertragspartner nicht wirksam ordentlich kündigen. Hierin liegt - je nach Interessenlage - der Vor- oder Nachteil des so genannten Zeitmietvertrages.

Die vom Gesetz an den Vermieter gerichteten Anforderungen, eine wirksame Befristung auf den Weg zu bringen, sind sehr streng. Der Vermieter muss nach Ablauf der Mietzeit eine bestimmte Verwendungsabsicht haben. Hierzu gehört die Eigennutzung, bestimmte Baumaßnahmen und der Betriebsbedarf.

- Eigennutzung liegt vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will.
- Baumaßnahmen im o.g. Sinne liegen vor, wenn der Vermieter die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.
- Betriebsbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die Wohnung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Vermieter kann sich auf die Verwendungsabsicht nur dann berufen, wenn er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt.

Auf Grund der hohen Anforderungen an eine wirksame Befristung eines Wohnraummietverhältnisses stellt sich die Frage nach den Gestaltungsmöglichkeiten einer Mietvertragsurkunde, um bei Nichtvorliegen eines Befristungsgrundes ein ähnliches Ergebnis zu erzielen. Es ist an einen vertraglichen Ausschluss der ordentlichen Kündigungsmöglichkeit für einen bestimmten Zeitraum zu denken. Anlass für die Überlegung gibt bereits der Gesetzesentwurf der Bundesregierung vom 09.11.2000, da es dort wie folgt heißt: "Liegt bei Vertragsschluss kein Befristungsgrund auf Vermieterseite vor, so kann dem Interesse des Mieters an einer langfristigen Bindung des Mietverhältnisses vertraglich dadurch Rechnung getragen werden, dass die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag schließen und für einen vertraglich festgelegten Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht beiderseits ausschließen."

Auch bei einer Podiumsdiskussion während des Deutschen Mietgerichtstages 2002 wurde die Zulässigkeit eines befristeten Kündigungsausschlusses bei an sich unbefristeten Mietverhältnissen - auch von der Vertreterin des Bundesjustizministeriums - mehrheitlich bejaht. Inwieweit die von den Vertragsparteien gewählte Ausschlussklausel einer gerichtlichen Überprüfung Stand hält, hängt jedoch nicht zuletzt von einer exakten Formulierung ab. In einem Urteil des Landgerichts Krefeld vom 26.02.2003 gingen die Richter sogar von der Unwirksamkeit der Ausschlussklausel aus; die Mietvertragsparteien hatten nämlich nur einen einseitigen Kündigungsverzicht zu Lasten des Mieters vereinbart.

Zunächst hat auch der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 22.12.2003 klar gestellt, dass ein

individual-vertraglicher zeitlich begrenzter Verzicht auf das gesetzliche Kündigungsrecht – hier ein einseitiger Verzicht des Mieters – durchaus wirksam sein kann. Mit Urteil vom 06.04.2005 hat der Bundesgerichtshof schließlich klargestellt, dass ein formularmäßiger Kündigungsverzicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters von Wohnraum in der Regel dann unwirksam ist, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt. Eine unwirksame

Befristung oder eine unzulässige Ausschlussklausel hat zur Folge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt, jederzeit gekündigt werden kann, mithin genau das, was die Vertragsparteien gerade nicht wollten. Wer hier keine unnötigen Risiken eingehen will, sollte auf eine fachkundige Beratung nicht verzichten.