

## **Vorsicht bei Zeitmietverträgen**

### **Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Árpád Farkas, Vorsitzender des BWE Kreisverband Aachen e.V.**

Wieder einmal hat der Bundesgerichtshof eine Entscheidung veröffentlicht, die es dem rechtsunkundigen Vermieter schwer macht, die Wirksamkeit und den Bestand der von ihm abgeschlossenen Mietverhältnisse sicher beantworten zu können. In der am 15.07.2009 verkündeten Entscheidung (Aktenzeichen VIII ZR 107/08) hatte der Bundesgerichtshof den zweijährigen Kündigungsverzicht des Mieters einer Studentenwohnung für unwirksam erklärt.

Nach einer Darstellung des Inhalts der neuen BGH-Entscheidung wird diese zum Anlass genommen, kurz über die Möglichkeiten aber auch die Gefahren des Zeitmietvertrages nach aktueller Gesetzeslage zu informieren.

#### **1. Die BGH-Entscheidung**

Zum Wintersemester 2006 mietete ein Student an der Universität Erlangen-Nürnberg in einem Studentenwohnheim ein Zimmer. Der Formularvertrag des Vermieters enthielt die Klausel:

„Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2006. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Dauer. Es wird vereinbart, dass das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Parteien bis zum 15.10.2008 ausgeschlossen ist.“

Der Student kündigte im Juni 2007 wegen "unzumutbarer gesundheitsgefährdender unhygienischer Zustände im (gemeinsamen) Sanitärbereich" das Mietverhältnis außerordentlich fristlos. Die Parteien stritten seit der Räumung der Wohnung über die Verpflichtung des Studenten, bis zum 15.10.2008 Miete zu zahlen.

Amtsgericht und Landgericht sprachen dem klagenden Vermieter lediglich die Mietzinsbeträge für die Monate August bis Oktober 2007 zu. Diese Auffassung bestätigte der Bundesgerichtshof indem er den in dem Formularvertrag vereinbarten Kündigungsverzicht für unwirksam erklärte.

#### **- Kündigungsverzicht grundsätzlich zulässig -**

Zwar erwähnte der Senat noch einmal ausdrücklich, dass der wechselseitig vereinbarte Kündigungsverzicht für zwei Jahre grundsätzlich auch durch Formularvertrag wirksam erfolgen könne. Allerdings wies er gleichzeitig daraufhin, dass eine generell zulässige Klausel unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und damit unwirksam sein kann.

Solch eine unangemessene Benachteiligung des Mieters liegt nach Auffassung des BGH immer dann vor, wenn der Einschränkung der Mobilität und Flexibilität des

Mieters durch den Kündigungsverzicht kein entsprechender Vorteil gegenübersteht, z.B. eine Staffelmietvereinbarung nach § 557a BGB. Die Befugnis des Mieters, vorzeitig aus dem Vertragsverhältnis ausscheiden zu dürfen gegen Stellung eines Nachmieters ist nach Auffassung des BGH jedenfalls kein Vorteil, „weil es im Einzelfall durchaus fraglich ist, ob es ... [dem Mieter] gelingen würde, einen Nachmieter zeitgerecht zu finden.“ Gerade bei der Vermietung von Wohnungen an Studenten sei darüber hinaus wegen möglicher Änderungen der Studienrichtungen oder –orte ein erhöht schutzwürdiges Interesse des Mieters an Mobilität und Flexibilität zu erkennen. Dieses Interesse dürfe der Vermieter nicht einfach ignorieren, um einseitig sein Interesse an geringerer Fluktuation in seinem Wohnheim durchzusetzen.

## **2. Die Rechtslage bei Zeitmietverträgen**

Seit dem 01.09.2001 und dem Mietrechtsreformgesetz hat sich auch auf dem Gebiet der Zeitmietverträge einiges geändert. Wie immer muss zwischen Mietverträgen über Wohn- und solchen über Gewerberaum unterschieden werden.

### **2.1. Zeitmietverträge über Wohnraum**

#### **- Einfache Zeitmietverträge -**

Einfache Zeitmietverträge über Wohnraum können nur noch bei solchen Mietverhältnissen abgeschlossen werden, die nicht dem Mieterschutz unterliegen. Nach § 549 Abs. 2 BGB sind dies z.B. Mietverträge über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, Wohnraum der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist oder auch Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim.

#### **- Kündigungsverzicht -**

Gegen dieses Ergebnis der Mietrechtsreform wurde vielfach versucht, die Wirkungen eines einfachen Zeitmietvertrages dadurch herzuleiten, dass die Vertragsparteien für einen festen Zeitraum wechselseitig auf ihr ordentliches Kündigungsrecht verzichteten. Der Bundesgerichtshof akzeptierte zunächst einen Kündigungsverzicht, der in einer individualvertraglichen Mietvereinbarung enthalten war (vgl. BGH Urteil vom 12.02.2003 - VIII ZR 81/03). Etwas später ließ er dann auch einen wechselseitig erklärten Kündigungsausschluss in formularmäßigen Mietverträgen als wirksam passieren (BGH Urteil vom 30.06.2004 - VIII ZR 389/03; BGH Urteil vom 14.07.2004 - VIII ZR 294/03). Später grenzte der BGH die Zulässigkeit des formularmäßig vereinbarten Kündigungsverzichts jedoch auf maximal vier Jahre ein (BGH Urteil vom 06.04.2005 - VIII ZR 27/04). Vorläufige Spitze einer sogar recht Vermieter freundlichen Rechtsprechung bildete die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 13.11.2005 (VIII ZR 154/04), in der er sogar einen einseitig erklärten Kündigungsverzicht des Mieters nur zu Gunsten des Vermieters für wirksam erklärte.

#### **- Qualifizierte Zeitmietverträge -**

Zulässig auch nach der Reform bleiben qualifizierte Zeitmietverträge. Ihnen ist gemeinsam, dass der Mieter keinen Bestandsschutz genießt und zeitliche Befristungen demnach möglich sind. Die nach altem Recht noch geltende Begrenzung auf fünf Jahre wurde aufgehoben. § 575 BGB zählt die Voraussetzungen einer zulässigen Befristung bei Wohnraummietverhältnissen auf. Zulässig soll ein befristeter Abschluss des Mietverhältnisses danach nur sein, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen nutzen will, die Räume beseitigen oder wesentlich ändern bzw. Instand setzen will oder die Wohnung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten möchte.

## **2.2. Zeitmietverträge über Gewerberaum**

Auch nach der Mietrechtsreform ist es bei Gewerberaum einschränkungslos zulässig, Zeitmietverträge abzuschließen. Es verbleibt bei der Grundregel des § 542 Abs. 2 BGB, wonach das Mietverhältnis noch außerordentlich beendet werden kann. Zeitmietverträge über Gewerberäume sind auch dann zulässig, wenn gleichzeitig Wohnung und Gewerbe vermietet werden. Allerdings ist es hierbei Voraussetzung, dass der gewerbliche Anteil überwiegt.

## **2.3. Schriftformerfordernis**

### **- Achtung Schriftform -**

Auf die Tücken des Schriftformerfordernisses nach § 550 BGB sei hier nicht im Detail eingegangen. Nur so viel: Die Befristung von Mietverhältnissen über eine Dauer von länger als einem Jahr bedarf der Schriftform. Das Schriftformerfordernis verlangt, dass alle wesentlichen Vertragsbestimmungen eigenhändig von den Vertragsparteien unterschrieben sind. Hieraus entstanden in der Praxis eine Fülle von Problemen bei ungenauen Bezeichnungen und missverständlichen Formulierungen. Probleme, die allesamt für den Vermieter mit einem bösen Erwachen enden können. Während der Vermieter auf die wirksame Befristung und die Mietzinszahlungsverpflichtung bis zum Vertragsende vertraut, kündigt der Mieter und zahlt nur noch Miete bis zum Ablauf der Kündigungsfrist. Wurde dem Schriftformerfordernis nicht genügt, ist die Befristung unwirksam, das Mietverhältnis damit ordentlich kündbar und der Restzahlungsanspruch des Vermieters nicht gegeben. Ein Schaden für den Vermieter, der schnell in die mehrere tausend Euro gehen kann.

## **2.4. Sonstige Vereinbarungen**

### **- Kettenzeitmietverträge -**

Kettenzeitmietverträge sind nicht mehr zulässig. Vielmehr wird bereits der erste Vertrag der Kette als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Nach seinem Wortlaut endet er nämlich durch Zeitablauf, ohne dass er einen gesetzlich anerkannten Befristungsgrund ausweist. Damit werden auch alle weiteren geplanten Verträge der Kette gegenstandslos.

### - Verlängerungsklausel -

Ist ein Zeitmietvertrag zulässig, kann dieser auch mit einer Verlängerungsklausel versehen werden. Danach verlängert sich das Mietverhältnis automatisch befristet oder unbefristet, wenn nicht ein Vertragsteil vor Ablauf der ursprünglich festgesetzten Laufzeit die Fortsetzung ablehnt.

### - Optionsklauseln -

Auch Optionsklauseln erfreuen sich in der Praxis großer Beliebtheit. Danach können Zeitmietverträge die zusätzliche Vereinbarung beinhalten, dass einer oder beide Parteien das Recht eingeräumt ist, den Vertrag durch einseitige Erklärung zu verlängern. Dieses Optionsrecht gebietet also zur Vertragsverlängerung ein Tätigwerden. Verlängerungsklausel und Optionsrecht können kombiniert vereinbart werden.

### 3. Das Fazit

Der Vermieter sollte beim Abschluss von Zeitmietverträgen vorsichtig vorgehen. Zwar sind solche Verträge bei Gewerberaum einschränkungslos zulässig. Schon bei der Wohnraummiete gibt es jedoch zahlreiche Anforderungen, die sich allzu schnell als Fallstricke herausstellen. Allen Zeitmietverträgen gemeinsam ist das Problem des Schriftformerfordernisses nach § 550 BGB. Ohne kompetente juristische Beratung – am besten durch einen BWE-Fachmann vor Ort – sollte man sich den Abschluss eines Zeitmietvertrages lieber zwei Mal überlegen.