

Wohnung, Wohnraum zeitweise mieten - vorübergehender Gebrauch; (§ 549 Abs.2. Nr. BGB)

Wird Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet, dann hat der Mieter praktisch keinen Kündigungsschutz.

Charakteristikum:

Wesentliches Merkmal für eine zeitweise, vorübergehend mögliche Anmietung ist, dass Mieter in einer Wohnung keinen "*Lebensmittelpunkt*" begründen wollen, der Zweck der Überlassung von Wohnraum von kurzer Dauer, für einen vorübergehenden Wohnbedarf ist. Mieter haben in solchen Fällen ihren Lebensmittelpunkt woanders, benötigen aus einem bestimmten Grund nur zeitweise die Überlassung von Wohnraum.

Im Streitfall, ob eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch vorliegt, kommt es auf die genauen Einzelheiten an:

Auch eine Wohnung kann zu vorübergehendem Gebrauch angemietet werden, wenn der Mieter die Wohnung nur für ein paar Monate benötigt.

Vermieter kann nicht einfach zum vorübergehenden Gebrauch den Mietvertrag befristen

- Der Vermieter kann nicht einfach in den Vertrag schreiben, er vermiete nur zum vorübergehenden Gebrauch, und damit den Mietvertrag zeitlich befristen.
- Es kommt darauf an, ob **tatsächlich nur ein vorübergehender Wohnbedarf** beim Mieter gegeben ist.

Vorübergehende, zeitweise Anmietung einer Wohnung, Wohnraum

Typische Beispiele für eine vorübergehende, zeitweise Gebrauchsüberlassung von Wohnraum sind:

- das Mieten von Hotelzimmern,
- Privatunterkünften,
- Ferienwohnungen, Ferienhäusern.

Beispieldefinitionen

- Ein vorübergehender Wohnbedarf ist z.B. bei Monteuren (Monteurzimmer, Monteurwohnungen) gegeben, die bis zur Fertigstellung eines Bauvorhabens mieten
- Seminarteilnehmer, der bis zum Ende einer Fortbildung mietet
- Studenten, die an einem Austauschsemester teilnehmen, usw.

(Studenten und Auszubildende fallen aber ansonsten nicht in die Gruppe dieser Personen, denn diese haben ihren Lebensmittelpunkt in der Regel in der gemieteten Wohnung.)

2. Mietdauer

(1) Der Mietvertrag beginnt am 14.05.2022 und endet am 14.11.2022.

(2) Die Wohnung ist gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB lediglich zum vorübergehenden Gebrauch vermietet.

Der Vermieter vermietet das Mietobjekt grundsätzlich ausschließlich im Rahmen eines vorübergehenden G e b r a u c h s .

Auf Seiten des Mieters besteht ein vorübergehender Sonderbedarf, welcher durch die Anmietung der voll möblierten Mietsache im Rahmen des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB gedeckt werden soll. Der Mieter bestätigt einen vorübergehenden Sonderbedarf wie folgt:

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

3. Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich insgesamt 500.00 €.

Hierin enthalten sind die Nettokaltmiete inklusive des Möbliierungszuschlags und sämtliche Nebenkosten inkl. B e t r i e b s - , H e i z - , W a r m w a s s e r , G E Z , S t r o m - u n d I n t e r n e t k o s t e n

Wenn Mieter/innen in der Wohnung tatsächlich ihren Lebensmittelpunkt begründen wollen, liegt kein vorübergehender Wohnbedarf vor. Bei einer Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch darf die Überlassung des Wohnraums nur von kurzer Dauer sein und muss einen zeitlich befristeten sogenannten Sonderbedarf abdecken wie Arbeitseinsatz, Urlaub, Tagung, Messe, Fortbildung, Kur und Ähnliches. In solchen Fällen haben Mieter/innen ihren Lebensmittelpunkt woanders und dann ist eine vorübergehende zeitweise Vermietung möglich. Gerade bei als befristet deklarieren Mietverträgen, die eine Verlängerung vorsehen und wo kein offensichtlicher Grund für die kurze Vertragsdauer vorliegt und/oder angegeben ist, lohnt sich für Betroffene eine entsprechende Überprüfung ihres Mietvertrags. Denn im besten Fall stellt sich heraus, dass tatsächlich das ganz normale Mietrecht anzuwenden ist.

Weiteres Merkmal: Die verlangte Miete ist keine Inklusivmiete. Das gilt zum zB. wenn Strom, Telefon u.ä. vom Mieter separat vertraglich angemeldet werden muss. Dieses Merkmal deutet daraufhin, dass es sich um die Gründung eines Lebensmittelpunkt handelt, weil separate vertragliche Bindungen im Zusammenhang mit dem „Wohnen“ eingegangen werden. Hier wäre der Begriff „vorübergehend“ genau zu prüfen. Ebenso fehlende Möblierung:

Auch bei der Anmietung einer unmöblierten Wohnung, kann der Begriff „vorübergehend“ in Zweifel gezogen werden, weil davon auszugehen, dass der „Zeit-Mieter“ sich für einen eng befristeten Zeitraum extra einrichten muss. Für den Mieter bedeutet dies regelhaft, Kauf, Transport, Abtransport (bei Auszug) von Mobiliar, was in der Regel dem Betriff vorübergehend zuwiderläuft.