

# Zeitmietvertrag: Was Vermieter bei befristeten Verträgen beachten sollten

---

Die zeitliche Befristung eines Mietvertrages unterliegt klaren, gesetzlich vorgegebenen Regeln. Was Sie als Vermieter beim Abschluss eines Zeitmietvertrages beachten müssen, damit dieser rechtsgültig ist, erfahren Sie in folgendem Beitrag.

## Die Befristung bedarf konkreter Gründe

**Mietverträge werden grundsätzlich auf unbestimmte Zeit und unbefristet abgeschlossen.**

Liegen jedoch **relevante Gründe** vor, die im [§ 575 BGB](#) klar definiert sind, ist es aber auch möglich, den Mietvertrag zeitlich zu begrenzen. Andere als die im Gesetz angeführten Gründe stellen keine legale Grundlage für einen sogenannten qualifizierten Zeitmietvertrag dar.

Als Vermieter dürfen Sie einen [Mietvertrag](#) **ausschließlich** aus diesen drei Gründen befristen:

- Sie möchten die Wohnung nach Ablauf der Frist selbst nutzen
- Sie möchten die Immobilie nach dem Ende des Mietvertrages grundsanieren oder abreißen
- Sie möchten die Wohnung einem Mitarbeitenden als Werkswohnung zur Verfügung stellen

**Nur wenn einer dieser drei Gründe vorliegt, sind Sie als Vermieter berechtigt, einen Mietvertrag zeitlich zu befristen.**

Darüber hinaus müssen die **Gründe für die Befristung** nicht nur allgemein formuliert, sondern **explizit ausgeführt** werden.

## Gesetzliche Anforderungen beachten

Als Vermieter sollten Sie darauf achten, dass sowohl der Befristungsgrund als auch die Formulierung der Begründung **den gesetzlichen Anforderungen entspricht**.

➔ Kommt es hierbei zu **Fehlern**, ist die **Befristung ungültig**.

**Ihr Mieter genießt dann die Rechte, die ihm in einem regulären unbefristeten Mietvertrag zustehen.**

Eine [Kündigung](#) des Vertrages bedarf dann eines konkreten, im Mietrecht vorgesehenen Grundes.

## Befristung wegen Umbau, Sanierung oder Abriss

Ein weiterer im Gesetz vorgesehener Grund für die Befristung eines Mietvertrages ist die Absicht, die Immobilie grundlegend zu [sanieren](#), umzubauen oder komplett abzureißen. Doch auch hier gibt es eine **Einschränkung**.

Die beabsichtigten Bauarbeiten müssen so umfangreich sein, dass ein **Fortbestehen des Mietverhältnisses** nur unter deutlich **erschwerten Bedingungen** oder **gänzlich unmöglich** wäre.

Beim Abschluss eines Zeitmietvertrages muss lediglich die **Absicht** bestehen, entsprechende Baumaßnahmen durchzuführen. Konkrete Pläne müssen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorliegen.

## Befristung wegen Nutzung als Werkswohnung

Für private Vermieter kommt die Nutzung als Werkswohnung als Befristungsgrund naturgemäß eher selten in Betracht. Ganz ausgeschlossen ist er jedoch nicht. Besitzen Sie eine Immobilie mit mehreren Mietwohnungen und möchten Sie in Zukunft eine dieser Wohnungen einem **Hausmeister** zur Verfügung stellen, ist auch dies ein zulässiger Grund zur Befristung eines Mietvertrages.

## Ausnahmen für besondere Immobilien

Für bestimmte Immobilien dürfen Zeitmietverträge auch dann abgeschlossen werden, wenn kein besonderer Grund vorliegt.

Dies gilt insbesondere etwa für **möblierte Ferienwohnungen**, die grundsätzlich nur für einen begrenzten Zeitraum vermietet werden.

Auch Zimmer in **Studentenwohnheimen** und vergleichbaren Einrichtungen dürfen ohne besonderen Grund befristet vermietet werden.

## Mieter hat Auskunftsrecht

Ihr Mieter kann darüber hinaus frühestens **vier Monate vor Ablauf** des befristeten Mietverhältnisses von Ihnen verlangen, dass Sie ihn innerhalb eines Monats darüber informieren, ob der Befristungsgrund weiterhin besteht.

Wird diese Frist von Ihnen nicht eingehalten, kann der Mieter auf einer **Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum des Fristversäumnisses** bestehen. Ist der Befristungsgrund in der Zwischenzeit weggefallen, muss der befristete Mietvertrag auf Verlangen des Mieters in ein unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt werden. Auch bei einer Verschiebung der Pläne auf einen späteren Zeitpunkt kann der Mieter eine diesem Zeitraum entsprechende Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen.

# Keine zeitliche Obergrenze für befristete Mietverträge

Ein Zeitmietvertrag kann sowohl über **wenige Monate** als auch über **mehrere Jahre** abgeschlossen werden. **Eine zeitliche Obergrenze für die Befristung gibt es nicht.**

Während des vereinbarten Zeitraums verzichten sowohl der Vermieter als auch der Mieter auf ihr gesetzliches Kündigungsrecht. Die im Vertrag festgeschriebene Mietdauer ist somit faktisch gleichzeitig eine **Mindestmietdauer**.

Der Kündigungsverzicht ist jedoch dann ungültig, wenn er einen Zeitraum von vier Jahren überschreitet. Der BGH hat in einem [Urteil aus dem Jahr 2005](#) festgestellt, dass ein derart langer Verzicht selbst dann eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellt, wenn beide Parteien auf ihr Kündigungsrecht verzichten.

## Außerordentliche Kündigung bei Zeitmietverträgen

Das eingeschränkte Kündigungsrecht berührt jedoch nicht das Recht des Vermieters, eine außerordentliche Kündigung auszusprechen. Dies ist immer dann möglich, **wenn der Mieter seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt.**

Bleiben über Monate die [Mietzahlungen](#) aus oder stellt ein Verbleib des Mieters in der Wohnung eine **Gefährdung** für die anderen Bewohner des Hauses dar, können Sie als Vermieter trotz des generellen Verzichts auf Ihr Kündigungsrecht eine außerordentliche Kündigung aussprechen.

Der **Mieter** hingegen kann nur dann vorzeitig aus einem Zeitmietvertrag aussteigen, wenn der Verbleib in der Wohnung für ihn eine **unzumutbare Härte** darstellen würde. Dies wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn der Mieter nach einem Unfall auf einen Rollstuhl angewiesen ist und seine Wohnung im Dachgeschoss aufgrund eines nicht vorhandenen Aufzugs für ihn un erreichbar ist.

Eine [Erhöhung der Miete](#) bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete können Sie bei einem Zeitmietvertrag nur dann vornehmen, wenn diese Option **explizit im Mietvertrag festgeschrieben** ist. Wurde auf eine entsprechende Formulierung verzichtet, gilt über die gesamte Laufzeit die im Mietvertrag [vereinbarte Miete](#).