

Die Befristung von Mietverträgen

Insbesondere für den Vermieter ist die Befristung von Mietverträgen regelmäßig vorteilhaft. Denn während der Befristungszeit ist eine ordentliche Kündigung nicht zulässig. Für eine Kündigung bedarf jeder Vertragspartner vielmehr eines wichtigen Grundes. Nach Ablauf der Befristung wiederum ist keine Kündigung erforderlich, da das Mietverhältnis durch Zeitablauf beendet ist (§ 542 Abs. 2 BGB). Bei der Vereinbarung von Befristungen ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Gesetz hierfür verschiedene Zulässigkeitsvoraussetzungen aufstellt. Werden diese nicht eingehalten, ist das Mietverhältnis nicht durch die Befristung beendet und es existiert ein unbefristeter Mietvertrag.

Zu unterscheiden ist bei der Zulässigkeit von Befristungen zwischen Wohnraum- und Gewerberaummietverträgen.

Bei Wohnraummietverträgen ist nach § 575 BGB nur in besonderen Ausnahmefällen eine Befristung zulässig. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Vermieter schon bei Abschluss des Mietvertrages weiß, dass er die Wohnung später wegen Eigenbedarfs oder grundlegender Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten selber benötigt. Diese Gründe müssen allerdings schon im Mietvertrag aufgeführt werden. Natürlich müssen daneben die Gründe auch noch bei Ende der Befristung vorliegen.

Will man als Vermieter trotz dieser Einschränkung eine langfristige Bindung, besteht die Möglichkeit im Mietvertrag zu regeln, dass beide Parteien auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten. Dies ist – bis auf wenige Ausnahmen – bis zu einer Höchstfrist von vier Jahren zulässig. Diese vier Jahre berechnen sich übrigens nicht ab Mietvertragsbeginn, sondern ab Mietvertragsabschluss.

Bei Gewerberaummietverträgen ist dies anders. Hier ist eine Befristung generell zulässig. Praktisch einzige Wirksamkeitsvoraussetzung ist nach § 550 BGB lediglich, dass dieser Mietvertrag schriftlich abgeschlossen wird. Hier steckt aber der Teufel im Detail. Denn dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB unterfallen lediglich Abreden von nicht nur untergeordneter Bedeutung. Hierzu zählen beispielsweise die Bezeichnung des Mietobjekts im Vertrag, die Parteien des Mietverhältnisses, der Vertragsbeginn, die Ausgangsmiete im Vertrag, Mieterhöhungen, Mietsenkung und Flächenreduzierung. Der Schriftform bedürfen hingegen solche Abreden nicht, die für den Vertragsinhalt nur nebensächliche Bedeutung haben. Beispiele hierfür sind die Hausordnung, die Grundrisszeichnung oder der Lageplan, wenn das Mietobjekt im Mietvertrag selbst ausreichend beschrieben wird oder die nachträgliche Vereinbarung einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages bei Stellung eines Nachmieters.