

Risiken des Zeitmietvertrages bei der Wohnraummiete

I. Einführung

Ein Zeitmietvertrag ist ein befristeter Mietvertrag, bei dem das Mietverhältnis mit dem Ablauf der Zeit endet, für die es eingegangen ist, ohne daß es einer Kündigung bedarf. So lautet die gesetzliche Regelung in § 564 I BGB, die der grundsätzlichen Rechtslage auch bei sonstigen befristeten Vertragsverhältnissen entspricht.

Dies verleitet Vermieter wie auch Mieter und manchmal sogar Juristen - jedenfalls dann, wenn sie nicht ständig mit mietrechtlichen Problemen befaßt sind - häufig zu unrichtigen Annahmen mit „schmerzlichem Erwachen“ oft erst nach dem Ende eines zeit- und kostenaufwendigen Rechtsstreits. Vermieter gehen z.B. davon aus, daß der Abschluß eines Zeitmietvertrags - und sei es auch zur „Erprobung“ des Mieters vor Abschluß eines unbefristeten Mietvertrags - gewährleistet, daß der Mieter in jedem Fall spätestens nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit ausziehen muß oder daß damit der Mieter zumindest für die Vertragslaufzeit an die Wohnung gebunden ist und ständige Mieterwechsel verhindert werden. Mieter sind gewissermaßen umgekehrt z.B. der Auffassung, sie müssen zwingend zum vertraglich festgelegten Ende der Mietzeit die Wohnung räumen, könnten aber gegebenenfalls auch früher ausziehen, sofern sie nur kündigen oder zumindest drei Nachmieter stellen. Sonstige Nachteile während der Laufzeit eines befristeten Mietverhältnisses gegenüber einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit vermuten die Vertragsparteien meist nicht.

Dieser Beitrag soll dazu dienen, einen Überblick über die Risiken bei einem Zeitmietvertrag - beschränkt auf die Wohnraummiete - sowohl für Vermieter als auch Mieter zu geben und die wichtigsten zu regelnden Problempunkte auf der Grundlage der aktuellen Rechtsprechung anzusprechen.

II. Voraussetzungen eines Zeitmietvertrags

Nach der bereits genannten gesetzlichen Grundregel des § 564 I BGB setzt ein Zeitmietvertrag voraus, daß das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen wird. Es bedarf folglich einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung über die Mietzeit, andernfalls liegt kein Zeitmietvertrag vor (so z.B. bei einem Mietvertrag, bei dem nur der Mietzins für einen bestimmten Zeitraum unverändert bleiben soll). Wann ist nun die Vertragsdauer in diesem Sinne auf bestimmte Zeit festgelegt?

1. Befristung

Die Mietzeit ist zunächst dann bestimmt, wenn der Tag der Beendigung des Mietverhältnisses kalendermäßig genau festgelegt oder aufgrund des Vertragsinhalts hinreichend bestimmbar ist, so daß es keiner Kündigung oder sonstiger Erklärungen der Mietvertragsparteien bedarf, um das Mietverhältnis zu beenden. Dies kann etwa durch Angabe eines bestimmten Kalendertags, eines variablen Festtags für ein bestimmtes Jahr oder auch durch Vereinbarung einer festen, nach Tagen, Monaten oder Jahren bemessenen Frist ab dem kalendermäßig festgelegten Beginn des Mietverhältnisses geschehen.

Die Fristbestimmung muß aber nicht ausdrücklich erfolgen, sondern kann sich auch aus der Vertragsauslegung ergeben, sofern die Vertragsdauer zumindest bestimmbar ist. Heranzuziehen ist daher z.B. der Vertragszweck, aus dem sich etwa dann eine Befristung ergeben kann, wenn die Wohnung für eine bestimmte Saison, für eine

Messe oder einen sonstigen, nach der Verkehrssitte bestimmbar Zeitraum, wie etwa ein Semester, dem Mieter überlassen wird 6 . Dagegen ist die Vermietung z.B. für die Dauer eines Studiums wegen der großen zeitlichen Schwankungsbreite kein in diesem Sinne bestimmbarer Zeitraum 7 . Ein Zeitmietvertrag liegt somit auch ohne kalendermäßig bestimmte Zeit immer dann vor, wenn sich die Mietzeit nach einem von vornherein zeitlich begrenzten Gebrauchszweck des Mieters richtet 8 . An einer wirksamen Befristung fehlt es dagegen, wenn die Parteien vereinbaren, daß das Mietverhältnis zwar nach einer bestimmten Zeit enden soll, dann aber ein neuer Mietzins festzulegen sei 9 .

2. Verlängerungsregelung

Ein Mietvertrag mit Verlängerungsklausel 10 ist zunächst ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Vertrag, der sich automatisch erneut einmal oder mehrfach auf bestimmte oder auch auf unbestimmte Zeit verlängert 11 , wenn nicht zumindest eine der beiden Vertragsparteien - i.d.R. innerhalb einer festgelegten Frist - vor Ablauf der ursprünglichen Vertragslaufzeit die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnt 12 . Über die rechtliche Einordnung dieser Erklärung besteht Streit: Trotz der häufigen - untechnischen - Bezeichnung als Kündigung soll damit lediglich die Willensbekundung gemeint sein, mit der die Fortsetzung des Vertrags abgelehnt wird 13 . Dieser Meinungsstreit bleibt ohne praktische Bedeutung. Nach § 565a I BGB sind nämlich alle Kündigungsvorschriften unmittelbar anwendbar , von der Schriftform und dem Begründungserfordernis des § 564a I BGB 15 über die einzuhaltenden Fristen des § 565 II oder III BGB 16 bis hin zum Erfordernis des berechtigten Interesses nach § 564b BGB 17 und der Geltung der Sozialklausel gem. §§ 556a, 556c BGB, ohne die Einschränkungen des § 556b II BGB 18 . Oft wird dies in die Verlängerungsregelung mit aufgenommen 19 . Abweichende Vereinbarungen zuungunsten des Mieters sind nur nach § 565a III BGB zulässig.

§ 564c I BGB ist auf diese Vertragsgestaltung nicht anwendbar 20 , außer das Mietverhältnis soll sich nach der Verlängerungsklausel lediglich einmal um eine feste bestimmte Zeit verlängern 21 . Ist die Zahl der Verlängerungen aber gewissermaßen umgekehrt unbegrenzt, kann das Mietverhältnis nur nach § 565a I BGB enden 22 .

3. Option

Während bei einer Verlängerungsklausel mindestens eine Vertragspartei aktiv werden muß, um das Mietverhältnis zu beenden, wird eine Option dadurch gekennzeichnet, daß der berechtigte Vertragspartner etwas tun muß, um das Mietverhältnis zu verlängern. Ein Mietvertrag mit Optionsrecht ist daher ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Vertrag, der die Vereinbarung enthält, daß eine Partei berechtigt ist, ihn durch einseitige Erklärung einmal oder mehrfach über die ursprünglich vereinbarte Mietzeit hinaus um den in der Optionsklausel 23 vorgesehenen Zeitraum oder auf unbestimmte Zeit zu verlängern. Unter den Voraussetzungen des § 566 BGB bedarf die Optionsvereinbarung der Schriftform 25 .

Die Optionsausübung kann von der Einhaltung einer Frist abhängig gemacht werden, die sich auch aus der Vertragsauslegung ergeben kann 26 . Andernfalls kann das Optionsrecht noch bis zum Ablauf der Mietzeit ausgeübt werden 27 , was durch ausdrückliche und zweifelsfreie Erklärung 28 aller Berechtigten 29 geschehen muß. Allein die bloße Weiterzahlung des Mietzinses z.B. genügt nicht, sofern den Parteien der Ablauf des Mietverhältnisses nicht bewußt war 30 .

Wird das Optionsrecht ausgeübt, erlischt es. Ein erneutes Optionsrecht bedarf einer

eindeutigen Vereinbarung 31 . Dies gilt auch bei mehrfach vereinbarten Verlängerungsoptionen. Zeitlich nachfolgende Optionsrechte können nur dann wirksam ausgeübt werden, wenn zeitlich frühere Verlängerungsoptionen rechtzeitig ergriffen worden waren. Andernfalls wandelt sich das Mietverhältnis nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Laufzeit wegen nicht rechtzeitiger Optionsausübung in ein unbefristetes um, so daß eine erneute Befristung durch ein neues Optionsrecht einer schriftlichen Ergänzungsvereinbarung bedarf (§ 566 S. 2 BGB) 32 .

Wird die Option nicht wahrgenommen, endet das Mietverhältnis nach § 564 I BGB durch Zeitablauf 33 . § 565a BGB findet keine Anwendung. § 564c I BGB greift uneingeschränkt dann ein, wenn der Vermieter sein Optionsrecht nicht ausübt 35 . Nimmt der Mieter sein Optionsrecht nicht wahr, gilt § 564c I BGB nach einer Meinung in jedem Fall 36 , nach anderer Auffassung jedenfalls dann, wenn die Optionsvereinbarung eine Vertragsverlängerung nur unter ungünstigeren Bedingungen für den Mieter zuläßt als nach der gesetzlichen Regelung (Verstoß gegen §§ 564c I 2, 564b VI BGB) 37 .

4. Kombination

Verlängerungsklausel und Option können in einem Zeitmietvertrag verbunden werden. Lehnt keine der Parteien die Vertragsfortsetzung ab, wird das Mietverhältnis schon aufgrund der Verlängerungsklausel fortgesetzt 38 . Andernfalls kann eine Vertragspartei durch unverzügliche Ausübung ihres Optionsrechts (jedoch nicht vor Ablauf der Kündigungsfrist) die Ablehnungserklärung der anderen Seite wirkungslos machen und damit verhindern, daß das Mietverhältnis endet 39 .

5. Laufzeit von mehr als 30 Jahren

Mietverträge mit einer vereinbarten Laufzeit von mehr als 30 Jahren - und sei es durch Optionseinräumung oder Ausschluß des Kündigungsrechts einer Partei für diesen Zeitraum, sofern dies individualvertraglich vereinbart wurde - genießen ab diesem Zeitpunkt den Bestandsschutz eines unbefristeten Mietverhältnisses. Ungeachtet einer etwa abweichenden vertraglichen Regelung ist ein derartiger Mietvertrag erstmals 30 Jahre nach Überlassung der Mietsache an den Mieter bzw. vom Abschluß einer entsprechenden Verlängerungsvereinbarung an gem. § 567 S. 1 BGB mit gesetzlicher Frist kündbar unter Beachtung der §§ 564a und b, 556a und c BGB. Ein Rückgriff auf § 564c BGB scheidet daher aus.

6. Mietvertrag auf Lebenszeit

Ein nach § 566 BGB schriftlich zu vereinbarenden Mietvertrag auf Lebenszeit unterliegt nicht der Kündigungsmöglichkeit nach § 567 S. 1 BGB; vielmehr bleibt gem. § 567 S. 2 BGB die Kündigung auch nach Ablauf von 30 Jahren unzulässig. Die Rechtsnatur eines derartigen Vertrags ist umstritten. Nach einer Meinung soll es sich um einen unbefristeten und damit zu kündigenden Vertrag handeln, nach der anderen um einen Vertrag unter einer auflösenden Bedingung. Mit der h. M. ist aufgrund der Tatsache, daß der Tod sicher eintreten wird und nur ungewiß ist, wann, von einem befristeten Mietverhältnis auszugehen 50 .

War der Vertrag an die Lebenszeit des Vermieters (oder eines Dritten) geknüpft, gelten die §§ 564c I, 556b BGB mit der Maßgabe, daß sämtliche Fristen erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses durch den Tod zu laufen beginnen 51 . Bei einem Mietverhältnis auf Lebenszeit des Mieters ist zu differenzieren: Existieren Eintrittsberechtigte i.S. von § 569a I oder II BGB, die von ihrem Widerspruchsrecht keinen Gebrauch machen, setzt sich das Mietverhältnis mit diesen nicht erneut auf

Lebenszeit, sondern auf unbestimmte Zeit fort mit vollem Kündigungsschutz 52 . Wird das Mietverhältnis mit beiden Eheleuten an die Lebenszeit des einen gebunden, setzt es sich gem. § 569b BGB mit dem anderen, überlebenden Ehegatten ebenfalls auf unbestimmte Zeit fort 53 . Gibt es keine Eintrittsberechtigten, endet das Mietverhältnis nach § 564 I BGB mit dem Tod des Mieters; eine irgendwie geartete Rechtsposition kann in diesem Fall nicht vererbt werden, so daß kein Fortsetzungsanspruch des oder der Erben besteht.

7. Mietvertrag bis zum Eintritt eines bestimmten Ereignisses

Die Einordnung eines derartigen Mietverhältnisses hängt davon ab, ob dieses zukünftige bestimmte Ereignis nach dem Willen der Parteien (also nicht etwa im naturwissenschaftlichen Sinne) mit Gewißheit eintreten wird oder ob sein Eintritt ungewiß ist. Im zuerst genannten Fall handelt es sich um einen befristeten, ansonsten um einen auflösend bedingten Mietvertrag 55 .

Für den befristeten Mietvertrag gelten die §§ 564c, 556b BGB, auch wenn das mit Gewißheit eintretende Ereignis in der Hand nur einer Vertragspartei liegt (z.B. Hausbau 56).

Als auflösende Bedingungen kommen demgegenüber z.B. in Betracht: Beendigung des Arbeitsvertrags bei Werks-wohnungen 57 , Auszug des Mitmieters 58 , Versetzung des Mieters 59 , Verlust des Bleiberechts in Deutschland, Verlust der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft oder sonstigen Organisation, von der die Wohnung angemietet wurde 60 , die Beendigung des Hauptmietverhältnisses 61 oder der Abbruch bzw. die Sanierung der Mietsache 62 . Da es sich nicht um eine Beendigung durch Zeitablauf, sondern aufgrund sonstiger Umstände handelt, greifen die Regelungen über den Zeitmietvertrag nicht ein 63 . Nach § 565a II BGB gilt vielmehr das Mietverhältnis ab dem Bedingungseintritt als auf unbestimmte Zeit verlängert und bedarf daher zur Beendigung der Kündigung. Allerdings ist bei dem somit geltenden Wohnraumkündigungsschutz (Kündigungsfrist des § 565 II BGB ab Beginn der Überlassung der Mietsache 65) die Einschränkung des § 565a II 2 BGB zu beachten und zwar auch dann, wenn der Vermieter nicht den ersten zulässigen Termin nach Bedingungseintritt ergreift 66 . Von den in § 565a III BGB genannten Ausnahmen abgesehen, ist eine abweichende Vereinbarung nur zugunsten des Mieters zulässig. Umstritten ist in diesem Zusammenhang, ob das Wohnraummietverhältnis auch vor Bedingungseintritt gekündigt werden kann. Eine Meinung verneint dies 67 , nach anderer Auffassung soll die Kündigung schon vor Eintritt der Bedingung erklärt werden können, die Frist aber erst mit Bedingungseintritt zu laufen beginnen 68 . Richtigerweise ist zu differenzieren: Handelt es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis, kann jederzeit, also auch vor Bedingungseintritt, gekündigt werden, sofern nicht, etwa gerade durch die Vereinbarung der auflösenden Bedingung, Anhaltspunkte dafür bestehen, daß das Kündigungsrecht ausgeschlossen wurde. § 565a BGB will nur die Vertragsbeendigung gerade durch den Bedingungseintritt verhindern, so daß die Kündigungswirkung erhalten bleibt, wenn während der Kündigungsfrist die Bedingung eintritt 69 . War das Mietverhältnis dagegen befristet, ist eine Kündigung vor Zeitablauf unwirksam 70 . Tritt die Bedingung allerdings vor Ablauf der Mietzeit ein, wandelt sich der Zeitmietvertrag in ein unbefristetes Mietverhältnis um 71 .

8. Befristung durch richterlichen Gestaltungsakt

a) Hausratsverordnung.

Die Hausratsverordnung erlaubt dem Hausratsrichter nach billigem Ermessen unter besonderer Berücksichtigung des Wohls der Kinder und der Erfordernisse des Gemeinschaftslebens (§ 2 HausratsVO) die Rechtsverhältnisse an der Ehwohnung zu gestalten (§ 5 HausratsVO), auch durch Begründung befristeter Mietverhältnisse 72 . Dem Mieter wird dabei nach allgemeiner Auffassung der Schutz der Sozialklausel zugebilligt, nach h. M. aber nicht der Bestandsschutz des § 564c I BGB 73 . Im wesentlichen stützt sich die h. M. zur Begründung auf eine Entscheidung des BayObLG. Dort wurde die Einschränkung des Bestandsschutzes aber zum einen auf die damals nur befristete Geltung des Art. 1 § 2 WKSchG gestützt und zum anderen nur auf Zeitmietverträge bezogen, die nach § 5 II HausratsVO begründet werden. Darunter fallen Mietverhältnisse, die zugunsten eines Ehegatten an der im Eigentum des anderen oder im Miteigentum beider stehenden Ehwohnung (§ 3 HausratsVO) bzw. Teilwohnung (§ 6 II HausratsVO) begründet werden 75 , folglich von vornherein nicht die Umgestaltung bestehender Mietverhältnisse auch durch Befristung oder rückwirkenden Eintritt des verbleibenden Ehegatten nach Kündigung gem. § 5 I HausratsVO 76 . Nachdem nunmehr § 564c I BGB als Dauerrecht ausgestaltet ist und die Gründe für eine Befristung keine Rolle spielen, läßt sich die Ausnahme vom Bestandsschutz nicht mehr rechtfertigen 77 , wobei dem Umstand, daß das Mietverhältnis mit dem ehemaligen Ehegatten im eigenen (Mit-) Eigentum zwangsweise begründet wurde, bei der Prüfung berechtigter Interessen angemessen zu berücksichtigen sein wird. Dabei kommt hinzu, daß die h. M. bei der Begründung eines unbefristeten Mietverhältnisses nach § 5 II HausratsVO den Bestandsschutz des § 564b BGB hinnehmen muß.

b) Sozialklausel.

Wird ein Mietverhältnis dagegen aufgrund der Sozialklausel nach den §§ 556a III, 556b BGB durch Gerichtsurteil auf bestimmte Zeit verlängert, ist für die Frage der Vertragsfortsetzung allein § 556c BGB maßgebend. § 564c I BGB, der den Bestandsschutz auf einer völlig anderen Ebene des Wohnraumkündigungsschutzes (nämlich der des § 564b BGB: Erfordernis eines berechtigten Interesses) gewährleistet, die im Rahmen der Sozialklausel gewissermaßen schon durchschritten ist, findet daher keine Anwendung 78 .

9. Kettenmietvertrag

Die wiederholte Befristung eines Mietverhältnisses wird als Kettenmietvertrag bezeichnet. Dient der so vermietete Wohnraum der Befriedigung des allgemeinen Wohnbedarfs des Mieters, etwa mangels anderweitiger Bleibe, liegt kein Mietverhältnis zu vorübergehendem Gebrauch vor, selbst wenn bloß eine relativ kurze Mietzeit vereinbart ist 79 . Etwas anderes gilt nur bei kurzfristiger Gebrauchsüberlassung aus besonderem Anlaß, deren Entzug den Mieter nicht schwer treffen kann 80 . Kettenmietverträge sind daher auch bei noch so kurzer Laufzeit der aneinandergereihten Befristungen grundsätzlich nicht nach §§ 564c I 2, 564b VII Nr. 1 BGB vom Bestandsschutz befreit.

Nach einer Mindermeinung sind Kettenmietverträge, die unter Ausnutzung einer beengten Wohnungsmarktlage zustande kommen, nach § 138 BGB nichtig, insbesondere wegen „der Umgehung der Vorschriften des 2. WKSchG und des § 565 BGB“ 81 . Die h. M. hat dagegen keine Bedenken gegen die Zulässigkeit von Kettenmietverträgen 82 . Auch nach der Rechtsprechung sind Mietverträge, die für dieselbe Wohnung mehrfach nacheinander ausdrücklich nur für ein Jahr geschlossen

werden, grundsätzlich wirksam, da der Mieter sich nicht auf den jeweils vom Vermieter vorgesehenen Neuabschluß eines Mietvertrags einzulassen braucht, wenn er das Verlängerungsrecht gem. § 564c I BGB form- und fristgemäß ausübt⁸³. In diesem Fall wird das Mietverhältnis auf der Grundlage des letzten befristeten Vertrags zu den dort vereinbarten Bedingungen auf unbestimmte Zeit fortgesetzt. Auch dem unkundigen Mieter könne es durchaus zugemutet werden, sich über den Fortsetzungsanspruch des § 564c I BGB rechtzeitig zu informieren, so daß die Unkenntnis hierüber dem Kettenmietvertrag kein sittenwidriges Gepräge geben könne⁸⁵. Dies kann in der Praxis zu nicht unerheblichen Problemen und auch Ungerechtigkeiten führen⁸⁶. Rechtsprechung und Schrifttum stützen sich dabei, zum Teil ohne dies besonders zu betonen, auf die ganz überwiegende Meinung, daß der Vermieter nicht verpflichtet ist, den Mieter rechtzeitig auf sein Fortsetzungsrecht aus § 564c I BGB hinzuweisen, wodurch die Rechtsstellung des Mieters entscheidend verkürzt wird⁸⁷. Da eine analoge Anwendung der §§ 556a VI 2, 564a II BGB nicht in Betracht kommt⁸⁸, ist bei der Beurteilung, ob durch einen Kettenmietvertrag unzulässig in unabdingbare Schutzrechte des Mieters eingegriffen wird, je nach den konkreten Umständen eine differenzierte Einzelfallentscheidung erforderlich⁸⁹. Immerhin besteht hier die „naheliegende Möglichkeit, daß diese Vertragsgestaltung einer Umgehung der unabdingbaren Schutzrechte des Mieters in § 564b VI BGB und § 10 I MHRG Vorschub leistet“.

Allerdings ist festzuhalten, daß ohne Neuabschluß eines weiteren befristeten Mietvertrags das Rechtsverhältnis als normaler Zeitmietvertrag zu beurteilen ist.

10. Nachträgliche Änderung der Laufzeit

Die Vertragsparteien können wirksam ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit nachträglich befristen oder ein befristetes Mietverhältnis nachträglich auf unbestimmte Zeit verlängern, wobei sich diese zuletzt genannte Rechtsfolge auch aus § 568 BGB ergeben kann. Es ist auch möglich, einen einfachen befristeten Mietvertrag durch gegenseitige Vertragsänderung in ein qualifiziertes Zeitmietverhältnis umzuwandeln oder ein solches in einen befristeten Vertrag. Allerdings ist bei der ersten Alternative die vertragliche Höchstdauer zu beachten (vgl. dazu im einzelnen nachstehend unter V 2a aa).

III. Risiken beim Vertragsabschluß

Bereits die bisherigen Darlegungen haben vor allem bei den besonderen Vertragsgestaltungen Risiken für beide Vertragspartner aufgezeigt, die bereits beim Abschluß bzw. der inhaltlichen Ausgestaltung eines Zeitmietvertrags zu beachten sind. Nachstehend werden die sich aus dem AGB-Gesetz ergebenden weiteren Probleme in diesem Zusammenhang besonders behandelt.

1. Grenzen der Vereinbarung einer Befristung durch das AGB-Gesetz

Die üblichen Wohnraummietvertragsformulare geben keine vorformulierte bestimmte Vertragslaufzeit vor. Vielmehr können die Vertragspartner eine bestimmte Laufzeit einsetzen, sofern sie nicht alternativ hierzu einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abschließen wollen. Fraglich ist daher, ob hierin überhaupt eine Allgemeine Geschäftsbedingung i.S. von § 1 AGBG liegt.

Sind Regelungen in Formularverträgen ergänzungsbedürftig, ohne daß dadurch ihr sachlicher Gehalt beeinflußt werden würde, dann berührt das Ausfüllen dieser Vertragsbestimmungen, etwa im Verlauf der Vertragsverhandlungen, ihren AGB-

Charakter nicht 91 . Etwas anderes gilt bei individuell ausgehandelten Ergänzungen, die selbst den wesentlichen Inhalt der Klausel festlegen, wie z.B. die Länge der Vertragsdauer 92 . Enthält das Vertragsformular eine offene Stelle hinsichtlich der Vertragslaufzeit, die von den Vertragsparteien in freier Entscheidung als selbständige Ergänzung auszufüllen ist, ohne daß vom Verwender vorformulierte Entscheidungsvorschläge hinzugefügt wurden, so stellt dieser Formulareteil in der Regel keine Allgemeine Geschäftsbedingung dar 93 .

Grundsätzlich bergen daher Befristungen in Wohnraummietvertragsformularen keine AGB-rechtlichen Risiken. Anders stellt sich dies aber dann dar, wenn der Verwender konkrete Vorgaben für eine bestimmte Vertragsdauer vorgegeben hat. Liegt eine derartige vorformulierte Vereinbarung einer bestimmten Vertragslaufzeit bei Dauerschuldverhältnissen vor, trifft § 11 Nr. 12a AGBG eine Beschränkung mit der Begrenzung auf eine Laufzeit von maximal 2 Jahren. Diese Vorschrift erfaßt nach ihrem Wortlaut aber ausschließlich Verträge, welche die regelmäßige Lieferung von Waren oder die regelmäßige Erbringung von Dienst- oder Werkleistungen zum Gegenstand haben, sofern es sich nicht um die Lieferung „als zusammengehörig verkaufter Sachen“ nach § 23 II Nr. 6 AGBG handelt. Dazu gehören Gebrauchsüberlassungsverträge wie Miete, Pacht oder Leasing nicht 95 . Eine Inhaltskontrolle findet in diesen Fällen nur nach § 9 AGBG statt 96 .

Besteht danach für eine Laufzeit von mehr als 2 Jahren ein Bedürfnis, begegnen entsprechende Befristungen keinen Bedenken 97 . Dies ist bei der Wohnraummiete grundsätzlich der Fall 98 . Problematisch kann allenfalls ein Verstoß gegen das ebenfalls unter § 9 AGBG fallende Transparenzgebot sein, etwa wenn die Laufzeit eines Wohnraummietvertrags aus den entsprechenden Klauseln nicht überschaubar ist 99 .

2. Auswirkungen der Unklarheitenregelung des § 5 AGBG

Aus unklaren oder widersprüchlichen Angaben gerade in den üblichen Formularmietverträgen kann sich ein weiteres Risiko ergeben, das sich nach § 5 AGBG allein zu Lasten des Verwenders auswirkt 100 .

Enthält ein vorformulierter Wohnraummietvertrag neben einer ausgefüllten Vereinbarung über eine bestimmte Vertragslaufzeit eine Klausel, in der - z.B. angelehnt an § 565 II BGB - Kündigungsfristen abhängig von der Überlassungszeit der Mietsache aufgeführt werden, bleibt offen, ob die Parteien einvernehmlich ein befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis gewollt haben. Läßt die Vertragsgestaltung insoweit auch bei oberflächlicher Lektüre für jeden durchschnittlich gebildeten Vertragspartner des Verwenders eine eindeutige und unmißverständliche Auslegung des Inhalts zu, daß sich die Kündigungsfristen nur auf Kündigungen beziehen, die nach Ablauf der festen Mietvertragslaufzeit ausgesprochen werden, bleibt es bei der wirksamen Befristung und damit beim Ausschluß einer ordentlichen Kündigung 101 . Gleiches gilt, wenn das Kündigungsrecht ausdrücklich auf Mietverhältnisse beschränkt ist, die auf unbestimmte Zeit abgeschlossen sind 102 . Könnte sich die vorformulierte Kündigungsregelung dagegen auch auf die feste Vertragslaufzeit beziehen - oder ist dies zumindest unklar -, kann der Zeitmietvertrag trotz vereinbarter Befristung ordentlich gekündigt werden 103 . Angesichts dieser Unsicherheiten ist eine klare und unmißverständliche vertragliche Regelung anzuraten, aus der eindeutig hervorgeht, daß die Vorschriften über die Kündigung nicht für den Zeitraum der Befristung gelten.

IV. Risiken bei der Mieterhöhung

Während der Laufzeit eines Zeitmietvertrags sind gegenüber einem Mietverhältnis auf

unbestimmte Zeit in der Regel keine Besonderheiten zu beachten - mit einer aus § 1 S. 3 MHRG resultierenden Ausnahme für Mieterhöhungen.

Die Parteien des Mietvertrags können die Möglichkeit einer Mieterhöhung vertraglich ausschließen. Ein derartiger Ausschluß kann auch stillschweigend vereinbart werden oder sich aus den Umständen ergeben. § 1 S. 3 MHRG stellt als wichtigsten Fall für einen solchen, sich aus den Umständen ergebenden Ausschluß die Vereinbarung eines befristeten Mietverhältnisses mit einem festen Mietzins heraus. Dies resultiert aus der früheren Rechtslage, bei der sich ein Mieter gegen Änderungskündigungen des Vermieters, mangels gesetzlicher Anspruchsgrundlagen damals die einzige Möglichkeit zur Durchsetzung von Mieterhöhungen, am besten durch die Vereinbarung einer festen Vertragslaufzeit schützen konnte - ein Schutz, der auch nach Einführung des MHRG erhalten bleiben sollte 105 . Bei § 1 S. 3 MHRG handelt es sich nach überwiegender Meinung um eine gesetzliche Vermutung, die widerlegt werden kann, so daß auch während eines Zeitmietvertrags Mieterhöhungen nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe möglich bleiben 106 .

Wann wird nun eine derartige Ausschlußvereinbarung vermutet? Nach ursprünglich einhelliger Meinung war ein „fester“ Mietzins i.S. des § 1 S. 3 MHRG vereinbart, wenn der Zeitmietvertrag keinen Erhöhungsvorbehalt enthält 107 . Nunmehr soll die bloße (auch handschriftliche) Einfügung eines bestimmten Geldbetrags als Mietzins in einen Formularvertrag mit bestimmter Laufzeit hierfür nicht ausreichen, wenn sonstige, auf die Vereinbarung eines festen Mietzinses hindeutende Hinweise fehlen 108 . Man verlangt also außer der Befristung noch weitere Vereinbarungen. Diese Auffassung überzeugt nicht. Abgesehen davon, daß die soeben dargelegte Entstehungsgeschichte des § 1 S. 3 MHRG zu Unrecht nicht berücksichtigt wird 109 , würde § 1 S. 3 MHRG insoweit seinen Anwendungsbereich verlieren, wenn über das Fehlen eines Erhöhungsvorbehalts hinaus weitere Umstände erforderlich wären, die „diese Vereinbarung hinreichend deutlich zum Ausdruck bringen.“ Dadurch wird das Tatbestandsmerkmal „fester Mietzins“ auch nicht überflüssig, da bei einem Zeitmietverhältnis mit Erhöhungsvorbehalt eben keine feste Miethöhe vereinbart ist 110 . Ein sich aus den Umständen ergebender Ausschluß der Mieterhöhung ist z.B. weiter angenommen worden bei Mietverträgen auf Lebenszeit des Mieters 111 , bei Ausschluß des Kündigungsrechts des Vermieters für eine bestimmte Zeit 112 , bei auflösend bedingten Mietverhältnissen 113 oder bei Vereinbarung einer Option oder Verlängerungsklausel. Eine Mieterhöhung nach Ausübung der Option soll danach nur bei entsprechender ausdrücklicher Vereinbarung möglich sein. Bei einem befristeten Mietverhältnis mit Verlängerungsklausel soll der Ausschluß der Mieterhöhung nur für die ursprünglich vereinbarte Mietzeit gelten, im Zweifel aber nicht mehr für den Verlängerungszeitraum 115 . Dabei macht es keinen Unterschied, ob eine Verlängerung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit vorgesehen ist 116 . Nach einer Entscheidung des OLG Hamm 117 soll in einem solchen Fall schon vor Ablauf der Befristung ein Mieterhöhungsverlangen zulässig sein mit dem Ziel, daß die Erhöhungswirkung schon alsbald nach Ablauf der festen Mietzeit eintritt; die Fristen nach § 2 III und IV MHRG laufen dann schon während der Dauer der Befristung. Der BGH hat allerdings für den ähnlichen Fall des Zugangs eines Mieterhöhungsverlangens während der Sperrfrist nach § 2 I 1 Nr. 1 MHRG eine derartige Vorwirkung abgelehnt 118 . Es erscheint daher fraglich, ob die Auffassung des OLG Hamm 119 noch Bestand haben wird.

Eine einmal getroffene Vereinbarung eines Mieterhöhungsausschlusses kann auch wieder aufgehoben werden. Eine solche Aufhebung ergibt sich aber noch nicht

schlüssig daraus, daß der Mieter eine Mieterhöhung akzeptiert hat 120 . Ob aus wiederholten Zustimmungen zu Mieterhöhungen ein entsprechender Vertragswille des Mieters zu folgern ist 121 , ist eine Auslegungsfrage.

Ein Erhöhungsvorbehalt kann in jedem Fall individualvertraglich vereinbart werden 122 , aber auch durch Formulklausel 123 selbst an einer anderen Stelle als der Vereinbarung der Befristung. Allerdings darf diese Formulklausel wegen § 4 AGBG nicht einer individuellen Vereinbarung über die Befristung des Mietvertrags mit festem Mietzins widersprechen 125 . Der Erhöhungsvorbehalt muß weiter in jedem Fall nach zwei Richtungen eindeutig sein: einmal hinsichtlich der Erhöhungsmöglichkeit selbst und zum anderen in bezug auf die Befristungsabrede; die Erhöhungsklausel muß sich auf den Zeitmietvertrag beziehen 126 . Andernfalls kann zu Lasten des Verwenders § 5 AGBG eingreifen. Daher reichen folgende Klauseln nicht aus 127 :

„Der Vermieter kann während der vereinbarten Vertragszeit die gesetzlich zugelassenen Mieterhöhungen verlangen“ 128 . (Damit wird auch auf § 1 S. 3 MHRG verwiesen.)

„Für sonstige Mieterhöhungen gelten die gesetzlichen Vorschriften und Fristen“ 129 . (Auch hier ist § 1 S. 3 MHRG mit eingeschlossen.)

„Der Vermieter hat einen sofortigen Anspruch auf die preisrechtlich zulässige Miete“ 130 .

Offengelassen wurde die Wirksamkeit bei folgender Klausel:

„Der Vermieter ist berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zwecke der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen.“ (Damit soll zusätzlich zu den Vorgaben des MHRG Voraussetzung für eine Mieterhöhung sein, daß sich seit Beginn des Mietverhältnisses die ortsüblichen Mieten insgesamt erhöht haben) 131 .

Barthelmess 132 schlägt folgende zulässige Klausel vor:

„Ist das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit vereinbart, so ist der Vermieter gleichwohl berechtigt, die Miete nach den Bestimmungen des Miethöhegesetzes während der Vertragslaufzeit zu erhöhen.“

Daneben kann sich der Erhöhungsvorbehalt auch aus der unwirksamen Vereinbarung einer Staffelmiete 133 oder einer Mietanpassungsvereinbarung ergeben, allerdings beschränkt auf den durch diese unwirksamen Absprachen vorgegebenen Rahmen, sofern das MHRG weitergehende Mieterhöhungsmöglichkeiten erlauben würde 135 .

Eine weitere Folge der Vereinbarung eines Zeitmietvertrags mit festem Mietzins soll darin bestehen, daß die von der obergerichtlichen Rechtsprechung angenommene gleitende Nichtigkeit der Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStrG 136 zu Lasten des Vermieters keine Anwendung finden soll 137 .

V. Risiken bei der Vertragsbeendigung

Die Hauptrisiken für Vermieter wie auch Mieter treten im Zusammenhang mit der Beendigung eines Zeitmietvertrags auf. Muß der Mieter zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses wirklich in jedem Fall ausziehen? Zur Beantwortung dieser Frage ist danach zu differenzieren, ob es sich um den Regelfall eines befristeten Mietverhältnisses mit Bestandsschutz oder um den Sonderfall eines qualifizierten Zeitmietvertrags ohne Bestandsschutz handelt.

Gemeinsam ist beiden Arten von Zeitmietverträgen, daß die grundsätzliche

Vertragsbeendigung durch Zeitablauf nach § 564 I BGB eine ordentliche Kündigung nicht nur entbehrlich macht, sondern während der Vertragslaufzeit grundsätzlich ausschließt. Dagegen ist die außerordentliche fristlose wie auch befristete Kündigung auch während eines Zeitmietverhältnisses zulässig, wenn deren jeweilige Voraussetzungen gegeben sind 138 .

1. Zeitmietvertrag mit Bestandsschutz

Der Gesetzgeber wollte sicherstellen, daß die Regelung des § 564b BGB über den Kündigungsschutz nicht durch die Vereinbarung befristeter Mietverhältnisse umgangen wird, und hat daher § 564c I BGB anstelle des fast wortgleichen Art. 2 des 2. WKSchG als Dauerregelung in das BGB aufgenommen 139 . Im Ergebnis sind befristete und unbefristete Mietverhältnisse damit hinsichtlich des Bestandsschutzes gleichgestellt.

a) Fortsetzungsverlangen nach § 564c I BGB.

aa) Bestandsschutz. Der Gesetzgeber hat den Bestandsschutz von Zeitmietverträgen nicht etwa dahingehend ausgestaltet, daß sich das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragszeit gewissermaßen automatisch kraft Gesetzes fortsetzt. Vielmehr muß der Mieter tätig werden und nach § 564c I 1 BGB spätestens zwei Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen. In diesem Fortsetzungsverlangen liegt dogmatisch ein Vertragsangebot i.S. von § 145 BGB, das auf eine Vertragsänderung dahin gerichtet ist, den befristeten Mietvertrag nach dem vertraglich vorgesehenen Endtermin auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Es muß auch dann erklärt werden, wenn es der Vermieter schon zuvor abgelehnt hat, den Vertrag fortzusetzen. Bei einem form- und fristgerechten Fortsetzungsverlangen ist der Vermieter verpflichtet, in die Vertragsänderung (es handelt sich nicht um einen neuen Mietvertrag) einzuwilligen. Aufgrund der über § 564c I 2 BGB entsprechenden Geltung des § 564b BGB 143 darf der Vermieter ein ordnungsgemäßes Fortsetzungsverlangen nur ablehnen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Das Abwehrrecht des Vermieters gegen das Verlangen des Mieters, den befristeten Mietvertrag in ein unbefristetes Mietverhältnis umzuwandeln, ist demnach in gleicher Weise an das Vorliegen berechtigter Interessen gebunden wie die ordentliche Vermieterkündigung bei einem unbefristeten Mietverhältnis.

Die bereits erwähnte Verweisung in § 564c I 2 BGB auf § 564b BGB erfaßt diese Vorschrift in allen ihren Absätzen 145 . § 564c I BGB gilt also nicht für Mietverhältnisse der in § 564b VII BGB bezeichneten Art. Bei einem befristeten Mietverhältnis über Einliegerwohnraum braucht der Vermieter in seiner Widerspruchserklärung kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses darzulegen, sondern kann sich auf den in § 564b IV 4 BGB vorgesehenen Hinweis beschränken. Das Mietverhältnis endet dann - vorbehaltlich § 556b BGB - entsprechend § 564b IV 2 BGB drei Monate nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit 146 . Eine von § 564c I BGB zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist gem. § 564b VI BGB unwirksam. Ohne Fortsetzungsverlangen endet das befristete Mietverhältnis durch Zeitablauf. Ein Fortsetzungsverlangen bedarf der Schriftform gem. § 126 BGB; ein Telefax-Schreiben genügt für diese materiellrechtliche Willenserklärung 148 nicht 149 . Gründe braucht der Mieter auch auf Nachfrage des Vermieters nicht anzugeben 150 . Tut er es dennoch, soll dies nach überwiegender Auffassung ein Fortsetzungsverlangen nach § 564c I BGB, welches gegenüber § 556b BGB das stärkere Recht gewährt, nicht

unwirksam machen, sofern sich aus dem Wortlaut keine gegenteilige Auslegung ergibt, etwa wenn sich der Mieter ausdrücklich auf § 556b BGB beruft. Sein Fortsetzungsverlangen muß sich aber auf den Abschluß eines Vertrags auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit richten. Verlangt der Mieter hingegen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur zu geänderten Bedingungen oder bloß auf bestimmte Zeit, so liegt darin ein nicht durch § 564c I BGB privilegierter Antrag auf Vertragsänderung, den der Vermieter ohne weiteres ablehnen darf 152 . In diesen Fällen kommt aber eine Auslegung dahin in Betracht, daß die Erklärung als Fortsetzungsverlangen nach §§ 556a bzw. b BGB angesehen werden kann.

Bei Beendigung des Zeitmietverhältnisses steht dem Mieter ungeachtet dessen Räumungsschutz gem. §§ 721, 794a ZPO und Vollstreckungsschutz gem. § 765a ZPO zu. Bezieht sich das Begehren des Mieters allein auf diese Vorschriften handelt es sich um kein Fortsetzungsverlangen nach § 564c I BGB 154 . Zweifel gehen allein zu Lasten des Mieters; der Vermieter muß nicht nachfragen 155 .

bb) Verspätetes Fortsetzungsverlangen. Trotz des materiellrechtlich gleichwertigen Bestandsschutzes von befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen liegt die Tücke für den Mieter bei Zeitmietverträgen im Verfahren, da Rechtsunkenntnis zu einem Rechtsverlust führen kann 156 . Das Fortsetzungsverlangen des Mieters muß dem Vermieter wie dargelegt spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses zugehen (§ 130 BGB), wobei § 193 BGB gilt 157 . Eine Karenzzeit von drei Tagen besteht aber nicht 158 . Im Streitfall obliegt dem Mieter die Darlegungs- und Beweislast für den rechtzeitigen Zugang 159 .

Ein verspätetes Fortsetzungsverlangen ist unwirksam und kann nicht nachgeholt werden. Es handelt sich hier um eine Ausschlußfrist 160 , so daß auch eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ausscheidet 161 . Wird die Frist versäumt, verliert der Mieter sein Fortsetzungsrecht aus § 564c I BGB 162 . Nur in Ausnahmefällen kann das Fortsetzungsrecht trotz Versäumung der Ausschlußfrist unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) noch nachträglich geltend gemacht werden, etwa dann, wenn der Vermieter den Mieter von der Stellung eines rechtzeitigen Fortsetzungsverlangens abgehalten hat 163 . Im übrigen kann auch umgekehrt ein Fortsetzungsverlangen des Mieters treuwidrig sein, wenn er seinen Auszug zum Ablauf der Mietzeit ausdrücklich zugesagt und der Vermieter daraufhin entsprechend disponiert hat 164 .

Nach allgemeiner Meinung ist der Vermieter entgegen der Regelung der §§ 564a II, 556a VI 2 BGB hinsichtlich des Fortsetzungsanspruchs nach § 564c I BGB nicht verpflichtet, den Mieter auf den bevorstehenden Ablauf der Frist des § 564c I 1 BGB und die Möglichkeit eines schriftlichen Fortsetzungsverlangens hinzuweisen 165 . Eine fehlende Belehrung durch den Vermieter hat daher auf den Fristablauf keinen Einfluß; § 556a VI 2 BGB findet auch keine analoge Anwendung 166 . Allerdings kann ein verspätetes Fortsetzungsverlangen in ein Fortsetzungsverlangen nach §§ 556b, 556a BGB umgedeutet werden, wobei dann aber auch die Frist des § 556a VI BGB zu beachten ist.

cc) Einverständnis des Vermieters. Der Vermieter kann das im Fortsetzungsverlangen liegende Vertragsangebot des Mieters formlos annehmen 169 . Das Mietverhältnis wird dann auf unbestimmte Zeit, ansonsten aber zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortgesetzt, welche die Parteien natürlich einvernehmlich ändern können (bei erneuter Befristung ist gegebenenfalls § 566 BGB zu beachten) 170 . Dabei ist es ohne

Bedeutung, ob der Vermieter sein Einverständnis vor oder erst nach Ablauf der vertraglich vorgesehenen Mietzeit erklärt 171 . Umstritten ist allerdings, was gilt, wenn der Vermieter bis zum Ende der Mietzeit nicht reagiert (vgl. näher unter 3). Nach einer Meinung soll dann ein Verlängerungsvertrag durch stillschweigende Annahme nach § 151 BGB schlüssig zustande kommen 172 . Richtigerweise ist aber bloßes Schweigen, also allein der unterlassene Widerspruch des Vermieters, keine Willenserklärung und reicht daher für die Annahme einer konkludenten Zustimmung nicht aus 173 .

dd) Widerspruch des Vermieters. Demgegenüber muß der Widerspruch des Vermieters gegen das Fortsetzungsverlangen des Mieters nach § 564c I BGB form- und fristgerecht erfolgen (§ 564b III BGB analog). Der Verlängerungswiderspruch bedarf der Schriftform und ist zu begründen 174 . Als berechnete Interessen des Vermieters, die einer Vertragsfortsetzung auf unbestimmte Zeit entgegenstehen, werden daher nur die Gründe berücksichtigt, die in dem Verlängerungswiderspruch angegeben sind, soweit sie nicht nachträglich entstanden sind. Der Verlängerungswiderspruch muß dem Mieter spätestens am letzten Tage des Mietverhältnisses zugehen 175 . Ein mündlicher oder verspäteter Widerspruch ist wirkungslos, könnte aber gegebenenfalls als Fortsetzungsanspruch nach § 568 BGB umgedeutet werden 176 . In diesem Fall steht dem Mieter ein Anspruch auf Vertragsfortsetzung nach § 564c I BGB zu 177 . Ein Nachschieben von Gründen ist nur unter denselben engen Voraussetzungen, wie bei der Kündigung möglich (d.h. ein nachträglich, vor Wegfall des angegebenen Grundes entstandener, gleichartiger Grund) 178 .

Ist die Ablehnung danach rechtmäßig, endet das Mietverhältnis durch Zeitablauf, allerdings kann sich der Mieter immer noch auf die Sozialklausel berufen (vgl. hierzu näher unter b) 179 . Andernfalls muß der Mieter zur Durchsetzung seiner Rechte aus § 564c I BGB gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen.

ee) Gerichtliche Geltendmachung. Der Mieter kann seinen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 564c I BGB durch Leistungsklage gegen den Vermieter auf Abgabe einer Zustimmungserklärung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses erzwingen. Die Wirkung eines obsiegenden Urteils tritt nach § 894 ZPO mit materieller Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Ablaufs der vereinbarten Vertragszeit erst mit der formellen Rechtskraft ein 180 . Aus prozeßökonomischen Gründen kann es sich in einem derartigen Fall für den Vermieter empfehlen, Widerklage auf Räumung zu erheben 181 , unter den Voraussetzungen des § 530 I ZPO auch noch in der Berufungsinstanz. Hat der Vermieter umgekehrt bereits Räumungsklage erhoben, ist der Mieter nach h. M. gehalten, seinen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses hiergegen durch Widerklage auf Abgabe der Zustimmungserklärung geltend zu machen 182 . Entgegen der abweichenden Auffassung kann der Mieter den Fortsetzungsanspruch nicht als bloße Einwendung erheben 183 , da die Fortsetzung erst vollzogen werden muß 184 . Weiter kommt hinzu, daß nach § 308a ZPO eine Vertragsfortsetzung durch richterlichen Gestaltungsakt nur im Rahmen der Sozialklausel möglich ist 185 . Das Gericht kann aber erforderlichenfalls nach § 139 ZPO verpflichtet sein, den Mieter auf eine richtige Antragstellung hinzuweisen 186 .

b) Sozialklausel gem. § 556b BGB.

Aus § 564b V BGB folgt, daß das Fortsetzungsrecht des § 564c I BGB - wie bereits kurz dargelegt - nicht die weitergehenden Schutzrechte des Mieters verdrängt, von denen nur zu seinen Gunsten abgewichen werden kann (§§ 556b I 2, 556a VII BGB). Der

Mieter kann folglich zusätzlich oder alternativ aufgrund der Sozialklausel nach §§ 556b, 556a BGB die befristete oder unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses, gegebenenfalls zu veränderten Bedingungen, schriftlich geltend machen 187 . Auf Verlangen der Vermieters hat er weiter nach §§ 556b I 2, 556a V 2 BGB unverzüglich Auskunft über die Gründe seines Fortsetzungsbegehrens zu erteilen, andernfalls können ihn Kostennachteile nach § 93b II ZPO treffen 188 . In diesem Verlangen liegt zugleich ein Widerspruch gegen die Beendigung des Mietverhältnisses 189 , so daß eine gesonderte Widerspruchserklärung daneben nicht erforderlich ist, zumal § 556b I 2 BGB lediglich „im übrigen“ auf die „sinngemäße“ Geltung von § 556a BGB verweist 190 . Anders als beim Fortsetzungsverlangen des Mieters nach § 564c I BGB, muß der Mieter sein Begehren aber nicht - wie ausgeführt - gerichtlich geltend machen (er kann aber auf Fortsetzung des Mietverhältnisses klagen, wobei der Vermieter dann dagegen Räumung im Wege der Widerklage begehren sollte). Eine entsprechende Einrede etwa im Räumungsprozeß genügt 191 .

Das Fortsetzungsrecht aus § 564c I BGB ist für den Mieter das günstigere Recht. Einem Fortsetzungsverlangen nach § 556b BGB kommt daher im Regelfall erst dann Bedeutung zu, wenn der Vermieter das Fortsetzungsverlangen des Mieters aus § 564c I BGB wegen berechtigter Interessen abwehren kann 192 . Dennoch ist dem Mieter, zumal für das Fortsetzungsverlangen nach § 556b BGB in § 556a VI 1 BGB ebenfalls eine Zwei-Monatsfrist bestimmt ist, bei deren Nichteinhaltung der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses ohne weiteres ablehnen darf, zu empfehlen, bereits bei Äußerung des Fortsetzungsverlangens nach § 564c I BGB hilfsweise auch die Fortsetzung nach § 556b BGB zu verlangen 193 . Dies sollte aus Mietersicht aber erst kurz vor Ablauf der Zwei-Monatsfrist geschehen; andernfalls kann der Vermieter Zeit gewinnen, indem er Klage auf künftige Räumung nach §§ 257, 259 ZPO erhebt 194 . Ist unklar, ob der Mieter eine Fortsetzung nach § 564c I BGB oder aufgrund der Sozialklausel des § 556b BGB anstrebt, ist im Zweifel von der für den Mieter günstigeren Alternative auszugehen 195 .

Gegenüber der Verweisung in § 556b I 2 BGB auf § 556a BGB ist die Einschränkung des § 556b II BGB zu beachten: Hat der Mieter schon bei Abschluß des Mietvertrags die Umstände positiv gekannt, welche das Interesse des Vermieters an der fristgemäßen Rückgabe der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit begründet haben, sind zugunsten des Mieters nur solche Härtegründe zu berücksichtigen, die nachträglich eingetreten sind. Aus Sicht des Vermieters ist daher eine entsprechende Fixierung derjenigen Umstände, die ihn zum Abschluß eines Zeitmietverhältnisses bewogen haben, im Mietvertrag zu Beweis Zwecken sinnvoll 196 .

Nach § 564a II BGB soll der Vermieter den Mieter auf die Möglichkeit des Widerspruchs nach § 556a BGB sowie auf die Form und die Frist des Widerspruchs rechtzeitig hinweisen. Dies gilt über §§ 556b I 2 BGB auch bei Zeitmietverträgen 197 . Hat der Vermieter diesen Hinweis nicht rechtzeitig erteilt, so kann der Mieter nach § 556a VI 2 BGB den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären. Belehrt der Vermieter aber den Mieter entsprechend und verlangt dieser daraufhin die Vertragsfortsetzung unter Beachtung der Zwei-Monatsfrist, besteht aus Vermietersicht die Gefahr, daß dieses Begehren nicht lediglich nach § 556b BGB beurteilt wird, sondern möglicherweise über § 564c I BGB erneut den Bestandsschutz eröffnet 198 .

Die in der Regel befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund der Sozialklausel erfolgt entweder durch Einigung der Parteien oder durch richterlichen

Gestaltungsakt, gegebenenfalls auch rückwirkend. Nach §§ 556b I 2, 556a I 3, 564a I 2 BGB hat dabei eine Interessenabwägung zwischen den Gründen des Mieters für sein Fortsetzungsbegehren nach § 556b BGB und den vom Vermieter unverzüglich dem Mieter mitzuteilenden Gründen, weshalb er dessen Begehren zurückweist, zu erfolgen, soweit die Gründe nicht nachträglich entstanden sind 199 . Berufet sich der Vermieter dabei auf Beendigungsgründe, die er dem Mieter vor oder bei Vertragsschluß so konkret (unter dem Gesichtspunkt der positiven Kenntnis) nicht mitgeteilt hatte, so entfällt für den Mieter die Beschränkung des § 556b II BGB 200 . Reagiert der Vermieter nicht, riskiert er nicht nur den Erfolg des Fortsetzungsbegehrens des Mieters nach § 556b BGB, sondern - selbst bei erfolgreichem Räumungsverfahren - die Kostenfolge des § 93b I ZPO.

c) Wiederholte Anwendung der Sozialklausel nach § 556c BGB.

Ändern sich die für eine befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund der Berufung des Mieters auf die Sozialklausel durch Einigung oder Urteil maßgeblichen Umstände entweder auf Mieter- oder Vermieterseite wesentlich oder treten erwartete Umstände nicht ein, kann der Mieter - gegebenenfalls mehrfach - schriftlich spätestens zwei Monate vor der erneuten Beendigung wiederum Fortsetzung des Mietverhältnisses in der Regel um bestimmte Zeit, ausnahmsweise sogar unbefristet 201 , verlangen 202

Erfolgte die Verlängerung durch Urteil auf unbestimmte Zeit, kann der Mieter nach § 556c II 1 BGB (mangels Verweisung ohne Beachtung einer Form oder Frist) bei unveränderten Umständen oder nur unerheblichen Veränderungen einer erneuten Kündigung des Vermieters widersprechen 203 . Bei erheblichen veränderten Umständen - diese sind vom Vermieter zu beweisen 204 - kommt ein Kündigungswiderspruch nebst Fortsetzungsverlangen gem. § 556c II 2 BGB aber ausschließlich nach § 556a BGB in Betracht 205 . Wird das Mietverhältnis aufgrund Einigung der Vertragsparteien - und sei es im Rahmen eines Prozeßvergleichs - auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, fehlt es an einer gesetzlichen Regelung. Nach überwiegender Meinung gilt dann ebenfalls § 556a BGB 206 .

2. Zeitmietvertrag ohne Bestandsschutz

Die bisher dargestellten Befristungsfälle führten zu dem soeben behandelten Zeitmietvertrag mit sogenanntem Bestandsschutz. Daneben gibt es aber auch befristete Mietverhältnisse ohne Bestandsschutz in Form des besonderen oder qualifizierten Zeitmietvertrags. Dieser ist in § 564c II BGB geregelt.

a) Voraussetzungen.

Ein qualifizierter Zeitmietvertrag liegt nur vor, wenn die nachfolgend dargestellten zwingenden 207 Voraussetzungen erfüllt sind, die kumulativ gegeben sein müssen 208 , sonst wird das Mietverhältnis lediglich als einfacher Zeitmietvertrag behandelt 209 . Die Darlegungs- und Beweislast hierfür trägt der Vermieter 210 .

aa) Vertragliche Höchstdauer. Nach § 564c II 1 Nr. 1 BGB darf die Laufzeit des Vertrags fünf Jahre nicht übersteigen. Eine Mindestfrist ist gesetzlich nicht vorgesehen, so daß eine beliebige Laufzeit bis zur Grenze von fünf Jahren vereinbart werden kann 211 . Bei geringer Vertragslaufzeit ist aber zu prüfen, ob nach dem Vertragszweck der allgemeine Wohnbedarf des Mieters abgedeckt werden soll, oder ob es sich um ein Mietverhältnis zu nur vorübergehendem Gebrauch handelt, auf das § 564c BGB angesichts der Verweisung in dessen Abs. 1 S. 2 auf § 564b VII Nr. 1 BGB überhaupt nicht anzuwenden ist 212 . Wird die Laufzeit von höchstens fünf Jahren nach den

vertraglichen Vereinbarungen überschritten, fällt das Mietverhältnis uneingeschränkt unter den Bestandsschutz nach §§ 564c I, 564b BGB 213 .

Wie wird nun diese Fünf-Jahresfrist berechnet? Nach überwiegender Auffassung ist die Fünfjahresfrist ab dem vereinbarten Mietbeginn bis zum vertraglich vorgesehenen Endtermin zu berechnen, unabhängig vom Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags 214 . Anderes gilt aber dann, wenn ein bislang auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Wohnungsmietvertrag in einen Zeitmietvertrag geändert oder aufgehoben und durch einen Zeitmietvertrag ersetzt wird. In diesen Fällen ist der Zeitpunkt der Änderungsvereinbarung maßgebend 215 . Nach einer Meinung im Schrifttum soll für die Einhaltung der Fünf-Jahresfrist die Gesamtwohnzeit maßgebend sein, um der Verwurzelung des Mieters in seinem Wohnquartier Rechnung zu tragen 216 . Nach überwiegender Auffassung soll dagegen unter Heranziehung von Gesetzeswortlaut und Zweck die Fünf-Jahresfrist danach zu berechnen sein, für welche Zeit der geänderte oder neue befristete Mietvertrag „eingegangen worden ist“, so daß es allein auf die Restdauer ankommt 217 . Die h. M. überzeugt nicht 218 . Der Gesetzgeber hat sich gegen die Zulassung eines qualifizierten Zeitmietvertrags auf eine längere Zeit als 5 Jahre mit der Begründung entschieden, damit „der Mieter dann nicht mehr unter den erleichterten Voraussetzungen des Zeitmietverhältnisses die Wohnung verlieren sollte, weil er in deren Umgebung schon stark verwurzelt ist“ 219 . Dies legt entgegen der h. M. die Wertung nahe, daß nach einer Gesamtwohnzeit von mehr als fünf Jahren das Bestandsinteresse des Mieters Vorrang hat. Hinzu kommt, daß die nachträgliche Vereinbarung eines Zeitmietvertrags eine atypische Fallgestaltung ist, auf die der Gesetzeszweck nicht unmittelbar abzielt 220 .

§ 564c II 1 Nrn. 1 und 3 BGB betrifft nur den Neuabschluß eines Vertrags 221 . Die Ausnahme vom Bestandsschutz soll durch die zeitlich eindeutige Begrenzung des Mietverhältnisses Vermietern einen Anreiz bieten, für vorübergehende Zeit Wohnraum zu vermieten, den sie bei Geltung des Bestandsschutzes leerstehen lassen würden 222 . Bei nachträglicher Vereinbarung eines Zeitmietvertrags bestand aber mit dem betreffenden Mieter bereits ein (unbefristetes) Mietverhältnis mit Bestandsschutz. Der Vermieter kann also in derartigen Fällen nicht mehr „durch die Möglichkeit, kurz befristete Wohnungsmietverträge abzuschließen, veranlaßt werden, freien Wohnraum anzubieten und zu vermieten“ 223 .

bb) Verwendungsabsicht des Vermieters. § 564c II 1 Nr. 2 BGB verlangt weiter bestimmte Verwendungsabsichten des Vermieters, die das Gesetz alternativ auf drei Fallgestaltungen abschließend beschränkt. Eine darüber hinausgehende vertragliche Erweiterung ist unwirksam 224 . Diese drei Alternativen schließen sich nach überwiegender Meinung nicht aus, sondern können nebeneinander oder haupt- und hilfsweise geltend gemacht werden 225 . Entfällt daher z.B. eine Verwendungsabsicht während der Vertragslaufzeit, kann sich der Vermieter rechtzeitig vor Vertragsende auf die weiter aufgeführten Verwendungsabsichten berufen 226 .

(1) Eigennutzung. Die zunächst in § 564c II 1 Nr. 2 a BGB genannte Eigennutzungsabsicht des Vermieters unterscheidet sich vom Eigenbedarf i.S. von § 564b II Nr. 2 BGB dadurch, daß der Vermieter die Räume nicht benötigen muß. Der Vermieter muß lediglich den Willen haben, die Räume selbst oder durch ihm nahestehende Personen zu nutzen 227 . Es genügt somit allein der Nutzungswunsch, der nicht begründet zu werden braucht 228 .

Der Kreis der begünstigten Personen stimmt mit demjenigen der

Eigenbedarfskündigung überein 229 . Die Personen müssen zu Beginn des Mietverhältnisses zumindest bestimmbar sein 230 , wobei es genügt, wenn die Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis spätestens am Ende des Mietverhältnisses vorliegt 231 .

Ausweislich des Gesetzeswortlauts muß der Vermieter die - auch einzelnen 232 - Räume zu Wohnzwecken benutzen wollen. Eine gewerbliche Nutzungsabsicht scheidet aus 233 . Allerdings muß sich der Nutzungswunsch nicht darauf beziehen, daß die Wohnräume künftig den Lebensmittelpunkt des Vermieters oder des begünstigten Personenkreises bilden, so daß auch die Nutzung als Zweit- oder Ferienwohnung ausreicht 234 .

(2) Baumaßnahmen. Die zweite, in § 564c II 1 Nr. 2 b BGB genannte Verwendungsabsicht betrifft zwei Gruppen von Baumaßnahmen, einmal die Beseitigung der Mieträume und zum anderen deren wesentliche Veränderung oder Instandsetzung. Im Schrifttum bestehen unterschiedliche Auffassungen, was unter Beseitigung der Mieträume zu verstehen ist. Nach einer Meinung genügt es, wenn die Mietsache nach der Baumaßnahme nicht mehr in ihrer ursprünglichen räumlichen Gestalt vorhanden ist 235 , so daß auch ein teilweiser Abbruch ausreicht 236 . Da die rechtlich zulässige Beseitigung stets die Auflösung des Mietverhältnisses voraussetzt, müsse nicht noch die Erschwerung durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses hinzukommen 237 . Abgesehen davon, daß sich diese - sogleich näher behandelte - weitere Voraussetzung nach dem Gesetzeswortlaut auch auf die Beseitigung der Mieträume bezieht 238 , belegen die Materialien, daß der Gesetzgeber bei dieser Alternative ausschließlich von einem vollständigen Abriß der Mieträume ausging 239 . Dieser wird natürlich so gut wie immer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses erschwert werden, da der Vertragsgegenstand vollständig untergeht, so daß das Mietverhältnis vorher beendet werden muß 240 . Bei einer bloßen Veränderung der Mietsache könnte demgegenüber das Mietverhältnis bestehen bleiben und wäre allenfalls anzupassen, außer die Maßnahmen würden dadurch erheblich erschwert 241 .

Unter die zweite Gruppe von Baumaßnahmen - d.h. eine wesentliche Veränderung oder Instandsetzung der Mieträume - fallen nach den Gesetzesmaterialien 242 einmal Ausbauten, Umbauten sowie sonstige Modernisierungsmaßnahmen i.S. von § 541b BGB 243 , aber zum anderen auch Erhaltungsmaßnahmen gem. § 541a BGB, auch wenn § 564c II 1 Nr. 2 b BGB lediglich die Instandsetzung ausdrücklich erwähnt 244 . Schönheitsreparaturen oder geringfügige Instandhaltungsmaßnahmen werden allerdings nicht erfaßt 245 , wobei der Streit im Schrifttum, ob sich dies bereits aus den vom Gesetz genannten Maßnahmen 246 oder aus der weiteren Tatbestandsvoraussetzung der erheblichen Erschwerung durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses 247 ergibt, rein akademischer Natur ist.

Beide Gruppen von baulichen Maßnahmen müssen öffentlichrechtlich 248 , aber auch zivilrechtlich 249 zulässig (genehmigungsfähig) sein. Die Genehmigung muß dabei noch nicht bei Vertragsschluß, sondern erst bei Vertragsende vorliegen 250 . Unerheblich ist es dagegen, ob die beabsichtigte Baumaßnahme wirtschaftlich sinnvoll ist oder ob der Vermieter ohne deren Durchführung erhebliche Nachteile etwa i.S. von § 564b II Nr. 3 BGB erleiden würde 251 .

Schließlich muß der Fortbestand des Mietverhältnisses, also die unterbliebene Räumung, die Durchführung dieser Baumaßnahmen zwar nicht unmöglich machen 252 , wohl aber erheblich erschweren. Dies kann sowohl aus tatsächlichen, rechtlichen oder

auch aus finanziellen Gründen der Fall sein 253 . Dies gilt z.B. auch dann, wenn der Mieter nicht zur Duldung nach §§ 541a und b BGB verpflichtet oder das Bestehen eines entsprechenden Duldungsanspruchs zweifelhaft ist 254 . Andererseits genügt es, wenn bei bestehender Duldungspflicht des Mieters, also seinem Verbleib in der Wohnung, die baulichen Arbeiten erschwert und dadurch erheblich verzögert oder teurer werden würden 255 .

(3) Dienstverhältnis. Das 4. MietRÄndG hat seit dem 1. 9. 1993 mit § 564c II 1 Nr. 2 c BGB eine weitere Verwendungsabsicht für den Abschluß eines qualifizierten Zeitmietvertrags für den Vermieter einer Werkmietwohnung eröffnet, sofern er diese nach Ablauf der Mietzeit an einen anderen Arbeitnehmer vermieten will. Neben dem Arbeits- oder Dienstvertrag muß dabei ein selbständiger Mietvertrag bestehen, entweder über eine werkseigene Wohnung, eine vom Arbeitgeber angemietete und- oder direkt bzw. über z.B. eine Vermietungsgesellschaft an den Mitarbeiter untervermietete Wohnung oder auch über die Wohnung eines Dritten, an welcher dem Dienstberechtigten ein Belegungsrecht zusteht 256 . Eine Werkdienstwohnung scheidet daher ebenso aus wie die Vermietung an einen betriebsfremden Dritten, selbst wenn die Wohnung dann nach Mietvertragsende einem Arbeitnehmer überlassen werden soll 257 . Im zuletzt genannten Fall liegt zu diesem Zeitpunkt gerade noch keine Werkswohnung vor, sondern soll erst geschaffen werden 258 .

Mit dieser Erweiterung des Anwendungsbereichs soll nach dem Willen des Gesetzgebers erreicht werden, daß sich die Wirtschaftsunternehmen „in stärkerem Maße dem Bau von Werkwohnungen zuwenden“ 259 . Die Beendigung des Dienst- bzw. Arbeitsverhältnisses mit dem Mieter, gegebenenfalls sogar zeitgleich mit der Beendigung des Mietverhältnisses, ist aber nicht erforderlich. Auch bei unbefristeten Dienst- oder Arbeitsverhältnissen kann daher für eine erste Übergangszeit eine Werkmietwohnung zur Verfügung gestellt werden, bis eine andere Miet- oder als Eigentum erworbene Wohnung bezogen werden kann, etwa um auswärtige Kräfte zu gewinnen 260 . Daher ist die Absicht ausreichend, die Wohnung künftig wieder einem Arbeitnehmer - und sei es auch wiederum für denselben Arbeitgeber, dem ein Belegungsrecht zusteht - befristet oder auch auf unbestimmte Zeit zu überlassen 261 . Ein „Benötigen“, etwa sogar schon bei Abschluß des qualifizierten Zeitmietvertrags, ist dagegen nicht erforderlich 262 .

cc) Anfangsmittelung. § 564c II 1 Nr. 3 BGB verlangt schließlich kumulativ weiter, daß der Vermieter dem Mieter bei Abschluß des Mietvertrags seine Verwendungsabsicht(-en) schriftlich mitteilt, um jegliche Zweifel hierüber auszuschließen 263 und eine Art Selbstbindung des Vermieters herbeizuführen 264 . Diese Mitteilung muß nicht in den Mietvertrag aufgenommen werden, so daß ein gesondertes Schreiben ausreicht, sofern es nur in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang vor oder mit dem Vertragsschluß (aber in keinem Fall mehr danach 265) dem Mieter zugeht 266 . Allerdings erscheint die Aufnahme der Mitteilung in den Mietvertrag aus Beweisgründen empfehlenswert 267 . Für die Form gilt § 126 BGB 268 , und zwar auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter hiervon zuvor auf andere Art und Weise Kenntnis - etwa mündlich 269 - gegeben hat 270 . Andernfalls gilt § 564c I BGB 271 .

Die Verwendungsabsicht des Vermieters muß so ausreichend („hinreichend konkret“ 272) bezeichnet werden, daß dem Mieter eine Nachprüfung möglich ist 273 . Hieran sind strenge 274 bzw. erhebliche 275 Anforderungen zu stellen. Die bloße Wiederholung des Gesetzeswortlauts genügt - ähnlich wie bei § 564a I 2 BGB - nicht 276 . Eine Aufklärung über die Rechtsfolgen des § 564c II BGB ist dagegen nicht

erforderlich 277 . So reicht bei der beabsichtigten Eigennutzung die Begründung mit „Eigenbedarf“ 278 oder die bloße Berufung auf „familiäre Gründe“ 279 nicht aus. Andererseits ist die namentliche Benennung der Nutzungsberechtigten nicht erforderlich, deren Kreis - auch etwa zwei Gruppen kumulativ wie alternativ 280 - muß aber konkretisiert werden 281 . Inwieweit die Auffassung, die bloße Bezeichnung als Familien- oder Hausstandsangehöriger mit der Möglichkeit der späteren freien Auswahl innerhalb dieser Gruppe reiche nicht aus 282 , jetzt noch angesichts der Regelung in § 564c II 1 Nr. 2 c BGB, bei der ebenfalls der Hinweis auf die Gruppe genügt, aufrecht erhalten werden kann, wird zu Recht in Frage gestellt 283 .

Aus der Mitteilung beabsichtigter Baumaßnahmen muß ersichtlich sein, daß sie von ihrem Umfang her zum Abschluß eines qualifizierten Zeitmietvertrags berechtigen 284 . Bei der Beseitigungsabsicht genügt eine hierauf beschränkte Mitteilung auch ohne nähere Begründung 285 . Bei der geplanten wesentlichen Veränderung oder Instandsetzung reichen dagegen Angaben wie „Modernisierung“ 286 , „grundlegender bzw. wesentlicher Umbau“ 287 oder „Sanierung“ 288 nicht aus. Vielmehr müssen die beabsichtigte Baumaßnahme und deren Auswirkungen auf den Mieter so genau bezeichnet werden, daß Art und Dauer der Störung gegebenenfalls von einem Sachverständigen beurteilt werden können und erkennbar ist, inwieweit die Fortsetzung des Mietverhältnisses hier erheblich erschwerend wirkt 289 , was beim Totalabriß - wie dargelegt - grundsätzlich zu vermuten ist. Dabei ist z.B. die Angabe, die Wohnung würde keinen Strom und kein Wasser mehr haben, nicht ausreichend 290 . Konkrete Baupläne oder Entwürfe müssen allerdings nicht vorliegen 291 . Es können nicht die gleichen Anforderungen wie an die Mitteilungspflicht nach § 541b II BGB gestellt werden 292 .

Abriß, Veränderung und Instandsetzung können alternativ oder eventualiter kombiniert werden, so daß sich der Vermieter die Entscheidung bis zur Beendigung des Zeitmietvertrags vorbehalten kann 293 .

Besteht die Verwendungsabsicht in der betrieblichen Verwendung einer Werkmietwohnung, reicht die Mitteilung des Vermieters aus, daß er die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit einem anderen Arbeitnehmer überlassen möchte 294 . Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses muß der als neuer Mieter vorgesehene Arbeitnehmer weder namentlich bekannt sein noch muß seine dienstliche Stellung genannt werden 295 . Es ist auch nicht erforderlich, daß der spätere Mieter bereits jetzt zum Kreis der Arbeitnehmer gehört 296 . Diese geringeren Anforderungen an die Anfangsmitteilung folgen hier aus dem Gesetzeszweck, auch die beabsichtigte Überlassung einer Werkwohnung an neue Arbeitnehmer zu privilegieren 297 .

dd) Schlußmitteilung. Schließlich muß der Vermieter dem Mieter nach § 564c II 2 BGB mindestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich (§ 126 BGB) mitteilen, daß die Verwendungsabsicht noch besteht. Maßgebend zur Fristwahrung ist der Zugang beim Mieter 298 . Aus dieser Schlußmitteilung muß sich weiter ergeben, daß die Verwendungsabsicht zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung noch verwirklicht werden kann 299 . Spätestens jetzt hat der Vermieter die Personen namentlich zu benennen, für die er den Eigennutzungswunsch geäußert hat (ergänzt um die genaue familiäre Beziehung zum Vermieter) oder der die Werkmietwohnung überlassen werden soll; bei Baumaßnahmen ist darzutun, ob spätestens bis zum Vertragsende mit dem Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen gerechnet werden kann 300 . Nur dann, wenn dies bereits in der Anfangsmitteilung enthalten war, genügt nunmehr die bloße Bezugnahme hierauf 301 .

Die übermittelte Verwendungsabsicht muß mit der in der Anfangsmitteilung genannten Absicht identisch sein; ein Auswechseln des Befristungsinteresses ist unzulässig 302 , sofern sich der Vermieter keine Alternativen vorbehalten hat 303 . Andernfalls entsteht ebenso wie beim Wegfall der Verwendungsabsicht nach der Schlußmitteilung ein Fortsetzungsanspruch des Mieters nach § 564c I BGB, worauf der Vermieter den Mieter hinweisen muß 304 .

Besondere Probleme entstehen beim zwischenzeitlichen Vermieterwechsel, sei es im Wege der Gesamt- oder der Einzelrechtsnachfolge, sei es über § 571 BGB. Die Rechtsfolgen des § 564c II BGB bleiben erhalten, wenn der Rechtsnachfolger oder Erwerber die ursprüngliche Verwendungsabsicht übernimmt und realisiert, etwa die geplanten Baumaßnahmen durchführt oder die Mietsache als Werkmietwohnung verwendet, sofern er Betriebsinhaber ist oder die Verpflichtungen aus einem Werkförderungsvertrag übernommen hat 305 . Schwierigkeiten bereitet dagegen der Eigennutzungswunsch. Nach einer Meinung muß es sich nach wie vor um dieselbe Nutzungsperson bzw. Personengruppe handeln, auch wenn mit dem neuen Vermieter keine Familienangehörigkeit oder Hausstandszugehörigkeit besteht 306 . Nach anderer Auffassung bleibt der neue Vermieter zwar an die mitgeteilte Verwendungsabsicht gebunden, die Eigennutzung ist aber auch durch einer andere Person als die in der Anfangsmitteilung genannte statthaft, sofern diese in der Schlußmitteilung aufgeführt wird 307 . Nach der überwiegenden Auffassung können die bisher benannten Personen nicht zulässigerweise einfach durch den entsprechenden Personenkreis beim neuen Vermieter ersetzt werden 308 . Nach Stempel tritt sogar der Erwerber im Falle des § 571 BGB überhaupt nicht in die ursprüngliche Rechtsposition des bisherigen Vermieters ein, so daß § 564c I BGB gilt 309 .

Der Zeitpunkt, wann der Vermieter frühestens vor Ablauf der Drei-Monatsfrist die Schlußmitteilung abgeben darf, reicht nach den im Schrifttum vertretenen Meinungen von drei Wochen 310 über einen Monat 311 oder ein bis zwei Monate 312 bis zu drei Monaten 313 . Richtigerweise wird man einen zeitlichen Zusammenhang mit dem Vertragsende verlangen müssen, damit der Zweck der Schlußmitteilung, den Mieter an das vereinbarte Vertragsende zu erinnern, erreicht und dem Mieter bis zum Beginn der Drei-Monatsfrist noch präsent ist 314 .

Versäumt der Mieter die Mitteilungsfrist, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Diese Bestimmung wurde erst durch das 4. MietRÄndG eingefügt. Zuvor hatte ein Verstoß gegen die Mitteilungsfrist zur Folge, daß dann nicht mehr ein qualifizierter, sondern ein einfacher Zeitmietvertrag vorlag, auf den § 564c I BGB anwendbar war 315 . Darin sieht der Gesetzgeber jetzt ein unerwünschtes Hindernis für den Abschluß von Zeitmietverträgen 316 . Nunmehr verlängert sich das Mietverhältnis um die Dauer der Verzögerung, sofern diese vom Vermieter nicht verschuldet ist (§ 564c II 2 BGB). Holt der Vermieter vor Ablauf der vorgesehenen Mietzeit die Schlußmitteilung nach, so kann der Mieter verlangen, daß das Mietverhältnis um die Zeit der Verspätung - gerechnet ab Beginn der Drei-Monatsfrist - verlängert wird. Da es sich hierbei begrifflich nicht um ein Fortsetzungsverlangen handelt 317 , gilt die Zwei-Monatsfrist des § 564c I BGB nicht 318 . Eine Frist für das Verlängerungsverlangen besteht vielmehr ebensowenig wie eine Formvorgabe, so daß auch ein mündliches Verlangen ausreicht 319 .

Auf die Rechtslage, wenn der Vermieter keine Schlußmitteilung abgibt und der Mieter den Mietgebrauch fortsetzt, wird unter 3 eingegangen.

ee) Verzögerung der beabsichtigten Verwendung. Verzögert sich die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume ohne sein Verschulden 320 , so kann der Mieter nach § 564c II 2 BGB eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Die Darlegungs- und Beweislast hierfür trägt der Mieter 321 . Die Verlängerung bemißt sich somit nach der Dauer der Verzögerung. Der Mieter kann folglich eine Verlängerung auf bestimmte Zeit bis zu dem Zeitpunkt verlangen, bis zu dem die Verwendungsabsicht des Vermieters voraussichtlich zu verwirklichen ist 322 . Dies kann formlos auch noch am letzten Tag der Mietzeit geschehen 323 . Erfährt der Mieter erst nach Ablauf der Mietzeit von der bereits zuvor feststehenden Verzögerung, kann er aus Schadensersatzgesichtspunkten wegen Verletzung einer Nebenpflicht Wiederbegründung des Mietverhältnisses und dessen Fortsetzung auf bestimmte Zeit verlangen 324 . Stellt sich die vom Vermieter nicht verschuldete Verzögerung erst nach Mietende heraus, hilft allenfalls noch § 568 BGB, falls der Mieter noch nicht ausgezogen ist 325 (weitere Einzelheiten werden unter 3, die vom Vermieter verschuldete Verzögerung nachfolgend dargestellt).

Es schadet nicht, wenn durch die Verlängerung die Höchstfrist von fünf Jahren seit dem Beginn des Mietverhältnisses überschritten wird 326 . Die frühere gegenteilige Regelung in § 564c II 2 Halbs. 2 BGB a.F. ist durch das 4. MietRÄndG ersatzlos gestrichen worden, um die Entstehung eines Anspruchs des Mieters auf unbefristete Fortsetzung bei einer über das fünfte Vertragsjahr hinausreichenden Verzögerung zu verhindern 327 . Der Vermieter ist zur Mitteilung der Verzögerung an den Mieter verpflichtet 328 , und zwar nach der strengeren und daher vorsorglich zu beachtenden Auffassung schriftlich drei Monate vor dem regulären Ende des Mietverhältnisses 329 . Andernfalls greifen - und sei es im Wege des Schadensersatzes wegen Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht 330 - die soeben dargestellten Folgen einer unterbliebenen bzw. verzögerten Schlußmitteilung ein. Einer erneuten Mitteilung über den Fortbestand der ursprünglichen Verwendungsabsicht bedarf es dagegen nicht 331 . Unternimmt der Mieter demgegenüber nichts, endet das Mietverhältnis nach der Grundregel des § 564 I BGB durch Zeitablauf 332 .

Hat der Vermieter die Verzögerung verschuldet, ist das Mietverhältnis als einfacher Zeitmietvertrag nach § 564c I BGB zu behandeln 333 . Darin liegt zugleich eine Schranke für eine beliebig lange Überschreitung der ursprünglichen Höchstdauer von fünf Jahren. Je länger sich die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung verzögert, desto näher liegt die Annahme eines Verschuldens, das auf einem zu vertretenden Planungsfehler beruht 334 . Sofern der Mieter erst nach Ablauf der Zwei-Monatsfrist des § 564c I BGB hiervon erfährt, ist dies nach § 242 BGB oder den Regeln der pVV unschädlich, sofern er das Fortsetzungsverlangen dann unverzüglich schriftlich stellt 335 .

b) Rechtsfolgen.

Ein qualifizierter Zeitmietvertrag endet durch Zeitablauf, ohne daß der Mieter dies verhindern kann. Nach § 564c II 1 BGB kann der Mieter hier keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 564c I BGB oder nach § 556b BGB verlangen, außer auch nur eine der vorgenannten Voraussetzungen wäre nicht erfüllt. Auch die Vorschriften über die Räumungsfrist sind ausgeschlossen (§§ 721 VII, 794a V ZPO). Nicht ausgeschlossen ist lediglich der Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO. Anwendbar ist auch § 568 BGB 336 (vgl. hierzu näher unter 3).

Dies gilt aber nur, wenn das Mietverhältnis durch Zeitablauf endet. Kündigt der

Vermieter zuvor fristlos, ist der gerichtliche Räumungsschutz nach § 721 ZPO nicht ausgeschlossen. Bei Ausspruch einer außerordentlichen befristeten Kündigung (Sonderkündigung) durch den Vermieter während der Laufzeit des qualifizierten Zeitmietvertrags, die eines berechtigten Vermieterinteresses i.S. von § 564b BGB bedarf (z.B. § 569 BGB 337), gilt sogar noch die Sozialklausel des § 556 BGB. Eine Vertragsfortsetzung über den im besonderen Zeitmietvertrag vorgesehenen Endtermin dürfte aber ausscheiden 338.

Hat der Vermieter eine nach § 564c II BGB privilegierte Verwendungsabsicht vorgespiegelt, deren Wegfall oder die Verzögerung ihrer Realisierung nicht angezeigt, können sich Schadensersatzansprüche aus c. i. c., pVV oder unerlaubter Handlung ergeben, die vor Räumung auf befristete oder unbefristete Vertragsverlängerung, danach auf Ersatz sämtlicher finanzieller Einbußen hinsichtlich der bisherigen Wohnung wie auch sämtlicher Aufwendungen im Hinblick auf die neue Wohnung gerichtet sind 339.

3. Weiternutzung durch den Mieter

Bei Untätigkeit des Vermieters eines einfachen Zeitmietvertrags nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit ist § 568 BGB zu beachten, der auch bei befristeten Mietverhältnissen gilt 340, soweit er nicht wirksam vertraglich - auch durch Formularklausel 341 - abbedungen ist 342. Widerspricht der Vermieter nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen 343 der ihm bekannten Fortsetzung des Gebrauchs der Wohnung durch den Mieter, so tritt eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit schon nach § 568 BGB ein, ohne daß es darauf ankommt, ob der Mieter ein ordnungsgemäßes Fortsetzungsverlangen nach § 564c I BGB gestellt hat oder nicht. Ist letzteres der Fall, ist zu prüfen, ob in der Untätigkeit des Vermieters ausnahmsweise eine konkludente Zustimmung gesehen werden kann (vgl. oben V 1a cc) oder ob - bei Vorliegen sowohl des sog. Zeit- wie auch des sog. Umstandsmomentes 344 - gegebenenfalls Verwirkungsgesichtspunkte eingreifen.

Läßt der Vermieter beim besonderen Zeitmietvertrag nach § 564c II BGB den Termin der vertragsmäßigen Beendigung des Mietverhältnisses verstreichen, ohne dem Mieter gegenüber die Schlußmitteilung abgegeben oder sonst reagiert zu haben, gilt nach § 568 BGB das Mietverhältnis ebenfalls als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht der Vermieter seinen entgegenstehenden Willen spätestens binnen einer Frist von zwei Wochen dem Mieter gegenüber erklärt 345. Holt der Vermieter innerhalb dieser Frist die Schlußmitteilung nach, so liegt darin zugleich ein Widerspruch gegen die Gebrauchsfortsetzung nach § 568 BGB, so daß der Mieter dann eine Verlängerung des Mietverhältnisses um drei Monate verlangen kann 346.

Bei dieser Neuregelung des § 564c II 2 BGB hat der Gesetzgeber allerdings nicht beachtet, daß § 568 BGB kein zwingendes Recht ist 347. Haben die Parteien § 568 BGB wirksam vertraglich abbedungen 348, besteht nunmehr eine gesetzliche Regelungslücke, wenn der Vermieter die Schlußmitteilung unterläßt und das Mietverhältnis über die vereinbarte Vertragszeit hinaus fortgesetzt wird 349. Einem dann verzögert geltend gemachten Räumungsbegehren steht der Einwand der Verwirkung entgegen 350. Hiergegen wird vorgebracht, daß das von der Rechtsprechung neben dem Zeitmoment geforderte Umstandsmoment, wonach der Verpflichtete darauf vertrauen darf, der Berechtigte werde ihn nicht mehr in Anspruch nehmen, fehle, wenn der Vermieter durch den Ausschluß des § 568 BGB dem Mieter

gerade deutlich mache, daß das Mietverhältnis in jedem Fall nach Ablauf der Mietzeit enden soll 351 . Dies überzeugt nicht. Zwar wird es sicherlich auf die Umstände des Einzelfalls ankommen. Für das Vorliegen des Umstandsmoments ist aber nicht auf die Geltung von § 568 BGB abzustellen, sondern allein auf die unterbliebene Schlußmitteilung und einen etwa dadurch beim Mieter ausgelösten Vertrauenstatbestand.

Unabhängig davon ist weiter stets zu prüfen, ob die fehlende oder verzögerte Schlußmitteilung ihren Grund darin hat, daß der Vermieter die in der Anfangsmitteilung genannte Verwendungsabsicht aufgegeben hat. Ein Wegfall dieser Verwendungsabsicht hat zur Folge, daß der Mieter nunmehr das Fortsetzungsverlangen nach § 564c I BGB stellen kann 352 . Dies ist allerdings jedoch nur mit der Abweichung möglich, daß die Erklärungsfrist erst mit der sicheren Kenntnis des Mieters vom Wegfall der Verwendungsabsicht zu laufen beginnt 353 .

IV. Anspruch des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus einem Zeitmietvertrag

Mit den bisherigen Ausführungen ist die in der Einführung aufgeworfene Problematik allerdings noch nicht geklärt, ob der Vermieter sicher sein kann, daß ihm der Mieter bis zum Ablauf des Zeitmietvertrags erhalten bleibt und ständige Mieterwechsel vermieden werden bzw. ob sich der Mieter nicht doch vorfristig - abgesehen von Sonderkündigungsrechten (z.B. §§ 541b II 2, 549 I 2, 569 BGB, § 9 MHRG) oder fristlosen Kündigungsmöglichkeiten bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (vgl. §§ 542,544, 554a BGB) - aus dem befristeten Mietvertrag lösen kann.

Abgesehen von den sogleich behandelten Fallkonstellationen soll dem Mieter jedenfalls dann die bei Zeitmietverträgen ansonsten ausgeschlossene Möglichkeit einer ordentlichen, fristgerechten Kündigung eröffnet sein, wenn der Vermieter - gegebenenfalls längerer Auseinandersetzungen überdrüssig - dem Mieter freistellt, „sich ungeachtet des befristeten Mietvertrags kurzfristig nach einer Ersatzwohnung umzusehen“ 354 .

a) Ersatzmietergestellung.

Abgesehen vom nicht sehr häufigen und daher hier nicht näher behandelten Fall der Vereinbarung einer sog. echten oder unechten Ersatzmieterklausel 355 , steht dem Mieter entgegen weit verbreiteter Meinung kein Anspruch zu, vorzeitig aus einem Zeitmietverhältnis auszuschcheiden, wenn er nur einen oder drei akzeptable Nachmieter stellt 356 . Ein derartiger Anspruch besteht - abgeleitet letztlich aus § 242 BGB - ausnahmsweise nur dann, wenn das Interesse des Mieters dasjenige des Vermieters an der vereinbarten Fortsetzung des Vertrags nach entsprechender Interessenabwägung ganz erheblich überragt 357 . Hierfür ist zunächst Voraussetzung, daß dem Mieter ein unverschuldeter und nicht vorhersehbarer Grund zur Seite steht, z.B. berufliche Versetzung (sofern nicht § 570 BGB eingreift) 358 , Familienzuwachs 359 oder Krankheit 360 . Nicht ausreichend sind Gründe, die allein im Risikobereich des Mieters liegen, wie etwa die mangelnde Verwendbarkeit der Mietsache 361 , oder die bei Vertragsschluß absehbar waren 362 . Weiter muß die restliche Vertragslaufzeit mehr als 3 Monate betragen; ein Festhalten am Vertrag für diesen geringen Zeitraum ist in jedem Fall zumutbar 363 . Schließlich muß der Mieter dem Vermieter einen geeigneten und zumutbaren Ersatzmieter benennen, der bereit ist, in das bisherige Mietverhältnis einzutreten und es zu den bisherigen Bedingungen fortzuführen 364 . Dem Vermieter steht insoweit eine angemessene Überlegungsfrist bis zu drei Monaten zu 365 .

Unklar ist, was gilt, wenn der Mieter zwar keinen geeigneten Ersatzmieter gefunden hat, dem Vermieter aber eine Nachvermietung zu den bisherigen Bedingungen mit nur geringem Zeit- und Kostenaufwand möglich ist, etwa weil ihm Mietinteressenten bekannt sind, ohne daß er diesen andere, leerstehende Wohnungen aus seinem Bestand anbieten kann. Stenel 366 hält in diesen Ausnahmefällen den Vermieter aus der jedem Dauerschuldverhältnis innewohnenden Vorgabe, den anderen Vertragspartner vor Schaden zu bewahren, zur vorzeitigen Entlassung des Mieters für verpflichtet.

Hat sich der Vermieter mit der vorzeitigen Entlassung bei Stellung eines geeigneten Ersatzmieters einverstanden erklärt, kommt es nur noch auf das Stellen eines solventen und zumutbaren Ersatzmieters an 367 . Dabei obliegt die Umsetzung der Ersatzmieterstellung nach wie vor allein dem Mieter 368 . Weigert sich der Vermieter grundlos - gegebenenfalls auch ohne die ihm zustehende Überlegungsfrist in Anspruch zu nehmen - trotz Vorliegens dieser Voraussetzungen, den Mieter vorzeitig zu entlassen, kann der Mieter verlangen, so gestellt zu werden, wie wenn er zum Zeitpunkt des Eintritts eines zumutbaren Mietnachfolgers aus dem Mietverhältnis ausgeschieden wäre 369 . Dies gilt auch, wenn der Vermieter an den Ersatzmieter zusätzliche Anforderungen stellt, also vor allem sein Einverständnis mit der vorzeitigen Entlassung von einer Mieterhöhung abhängig macht . Lehnt es der Vermieter von vornherein ab, irgendeinen Ersatzmieter zu akzeptieren, braucht sich der Mieter auch nicht weiter zu bemühen; es gilt dieselbe Rechtslage wie bei der grundlosen Ablehnung eines konkreten Ersatzmieters bzw. der grundlosen Weigerung, den Mieter zu entlassen 371 .

b) Verweigerung der Untermieterlaubnis.

Als Alternative hierzu - und „Geheimtip“ 372 , der bei Nichtanwendung sogar zur Anwaltshaftung führen kann 373 - wird das Sonderkündigungsrecht des Mieters wegen unberechtigter Verweigerung der Untermieterlaubnis durch den Vermieter angesehen 374 .

Grundsätzlich benötigt der Mieter, nicht zuletzt wegen der Personenbezogenheit eines Mietverhältnisses, eine Erlaubnis des Vermieters, wenn er die Mieträume untervermieten will (§ 549 I 1 BGB). Nach § 549 I 2 BGB kann der Mieter das Mietverhältnis bei unberechtigter Verweigerung dieser Erlaubnis, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, außerordentlich mit einer Frist von drei Monaten (vgl. § 565 V, II 1 BGB) kündigen, und zwar unabhängig von der bisherigen Überlassungszeit und z.B. auch während des Laufs der regulären Kündigungsfrist 375 . Dieses Sonderkündigungsrecht gilt insbesondere auch bei Zeitmietverträgen, bei denen eine ordentliche Kündigung ausscheidet 376 . Es kann jedenfalls durch Formulklausel nicht wirksam abbedungen werden 377 . Diese außerordentliche befristete Kündigungsmöglichkeit wird nicht ausgeschlossen, wenn sich die Parteien nach unberechtigter Verweigerung der Untermieterlaubnis von Seiten des Vermieters dennoch um eine Ersatz- bzw. Nachmieterstellung bemühen.

Die vorzeitige Loslösungsmöglichkeit des Mieters vom Zeitmietvertrag besteht aber nur, wenn der Vermieter trotz Benennung eines konkreten Untermietinteressenten - es ist zumindest die Mitteilung des Namens, nicht aber der Vermögens- und Einkommensverhältnisse erforderlich 379 - ohne Grund die Erlaubniserteilung verweigert. Die wirtschaftlichen Verhältnisse beim Untermieter stellen dabei ebensowenig einen Grund dar, wie allein dessen ausländische Staatsbürgerschaft 380 . Dagegen ist der Vermieter nicht verpflichtet, gewissermaßen abstrakt eine von der

Person des potentiellen Untermieters unabhängige, generelle Untermieterlaubnis zu erteilen 381 . Eine entsprechende allgemeine Anfrage des Mieters kann der Vermieter daher gerade deswegen negativ bescheiden, ohne daß dadurch das Sonderkündigungsrecht des Mieters ausgelöst werden würde 382 . Etwas anderes gilt aber dann, wenn der Vermieter eine derartige globale Erlaubniserteilungsbitt des Mieters generell ablehnt, mithin deutlich macht, daß er grundsätzlich seine Zustimmung zu einer Untervermietung verweigert bzw. verweigern wird, unabhängig davon, welche Person(-en) der Mieter konkret als mögliche Untermieter benennt 383 . In diesem Fall wird dem Mieter auch ohne namentliche Benennung eines in Aussicht genommenen Untermieters 384 ebenso das Sonderkündigungsrecht eröffnet, wie dann, wenn der Vermieter innerhalb einer Frist von 10 385 , maximal 14 Tagen 386 überhaupt nicht antwortet. Eine ausbleibende Reaktion - selbst auf eine allgemeine Anfrage des Mieters - kann als generelle Ablehnung gewertet werden 387 . Bittet der Mieter dagegen um Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Mietwohnung, soll er nicht verpflichtet sein, dem Vermieter bereits zu diesem Zeitpunkt einen konkreten Untermieter zu benennen 388 . Die Erteilung einer Untermieterlaubnis unter Bedingungen oder Auflagen gilt im übrigen als Verweigerung 389 .

Diese Möglichkeit einer vorfristigen Loslösung von einem Zeitmietvertrag ist aber für den Mieter nicht ohne Risiko, das von denjenigen, die diese Alternative propagieren, nur selten erwähnt wird: Erteilt der Vermieter die Untervermietungserlaubnis, trägt der Mieter das gesamte Risiko für seinen Untermieter. Für Schäden oder ein sonstiges Fehlverhalten des Untermieters muß der Mieter vor allem gegenüber dem Vermieter wie für eigenes Verschulden einstehen. Zahlungsschwäche oder gar Zahlungsunfähigkeit des Untermieters befreien den Mieter nicht von der Erfüllung seiner weiterhin fortbestehenden (Zahlungs-)Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter. Im Gegenteil: Der Mieter muß gegebenenfalls sogar noch die Kosten einer Räumungsklage wie auch der Räumung selbst tragen. Dies sollte mehr als bislang beachtet werden.

c) Fehlende Schriftform.

Als „Griff in die Trickkiste“ wurde aus Mietersicht schließlich noch die Möglichkeit angesehen, sich wegen Nichteinhaltung der Schriftform gem. §§ 566, 126 BGB vorzeitig von einem Zeitmietvertrag unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist nach § 565 V BGB frühestens für den Schluß des ersten Vertragsjahres gem. § 566 S. 2 BGB zu lösen. Nach der ursprünglichen Rechtsprechung des BGH war diese Möglichkeit dann gegeben, wenn die einzelnen Blätter eines Zeitmietvertrags bei Vertragsschluß nach dem Willen der Parteien nicht körperlich fest miteinander verbunden waren (etwa durch Heften oder Leimen) 390 . Eine Zusammenfassung mittels Büroklammer bzw. Heftstreifens oder das Abheften in einen Ordner erlaubte daher die ordentliche Kündigung eines Zeitmietvertrags, erst recht das bloße Ineinanderlegen von Doppelblättern 391 . Hiervon ist der BGH zum Teil abgerückt und hat es als ausreichend erachtet, wenn sich die Urkundeneinheit, also die Authentizität der in der Regel auf dem letzten Blatt befindlichen Unterschriften i.S. von § 126 II BGB, etwa aus der fortlaufenden Paginierung der Blätter, fortlaufender Numerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitlicher grafischer Gestaltung, inhaltlichem Zusammenhang des Textes oder vergleichbaren Merkmalen zweifelsfrei ergibt.

Damit ist die vorzeitige Loslösungsmöglichkeit des Mieters von einem Zeitmietvertrag wegen fehlender Schriftform zwar eingeschränkt, nicht aber ausgeschlossen: Stornel hat zu Recht darauf hingewiesen, daß die Urkundeneinheit kaum dokumentiert sein dürfte, wenn der Zeitmietvertrag etwa die Seitenzahlfolge 1, 1a, 2, 3, 3a, 3b, 4 usw.

aufweist, wenn andere grafische Gestaltungen (etwa ein wechselndes Schriftbild oder unterschiedliche Schriftarten) oder ein fehlender inhaltlicher Zusammenhang festzustellen ist, wie z.B. bei Vorliegen eines gemischten Vertrags 393 . In derartigen Fällen kann der Mieter somit auch nach der aktuellen BGH-Rechtsprechung den Zeitmietvertrag vorzeitig kündigen. Unklar ist - jedenfalls noch (entsprechende Revisionsverfahren sind derzeit beim BGH anhängig) - weiter, was gilt, wenn dem Zeitmietvertrag Anlagen beigelegt sind, die zum Vertragsinhalt werden sollen, wie z.B. Pläne, Baubeschreibungen, Flächenberechnungen, Hausordnung oder eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten nach Anlage 3 zu § 27 I der II. BerechnungsVO. Wird auf diese Anlagen zwar im unterschriebenen Vertragstext Bezug genommen, sind sie aber weder numeriert (oder stimmt die Bezeichnung der Anlagen etwa mit Schlagworten im Ursprungsvertrag nicht mit den Überschriften der Anlagen überein) noch von beiden Vertragsparteien paraphiert bzw. unterschrieben, ist die gesetzliche Schriftform nicht gewahrt, der Zeitmietvertrag also vorzeitig kündbar 394 . Selbst wenn man die Grundsätze der aktuellen BGH-Rechtsprechung auch auf dem Mietvertragsformular beigelegte Anlagen übertragen könnte 395 , müßte zumindest eine gedankliche Verknüpfung durch lückenlose wie auch zweifelsfreie wechselseitige Bezugnahmen und die Unterschrift beider Parteien auf allen Bestandteilen des Vertragswerkes dokumentiert sein 396 . Eine hoffentlich zweifelsfreie Klärung dieser Fragen durch den BGH dürfte noch in diesem Jahr zu erwarten sein.

Bei nachträglichen Änderungen oder Ergänzungen, auch etwa bei nachträglich beigelegten Anlagen, ist zu beachten, daß dort erstens auf den Ursprungsvertrag ausdrücklich Bezug genommen werden, zweitens zweifelsfrei zum Ausdruck kommen muß, daß es bei dessen Regelungen, bis auf die Änderungen oder Ergänzungen, verbleiben soll, und drittens die neue Urkunde von beiden Parteien unterschrieben werden muß 397 . Andernfalls ist nicht nur die Änderung oder Ergänzung, sondern gegebenenfalls sogar der zunächst formgültig geschlossene ursprüngliche Zeitmietvertrag formunwirksam und damit vorzeitig nach § 566 S. 2 BGB kündbar 398 .

d) Eigenmächtiger Auszug des Mieters.

Zieht der Mieter aus, obwohl die soeben dargestellten Voraussetzungen für seine vorzeitige Loslösung aus einem Zeitmietvertrag nicht gegeben sind, ist der Vermieter nach allgemeiner Auffassung nicht verpflichtet, sich einen Ersatz- oder Nachmieter zu suchen 399 . Er kann vielmehr weiterhin bis zum Ablauf der Mietzeit vom Mieter die vereinbarte Miete verlangen, unter Abzug etwaiger durch den Auszug des Mieters ersparter Aufwendungen (vor allem der verbrauchsabhängigen Betriebskosten) nach § 552 S. 2 Alt. 1 BGB sowie unter Anrechnung derjenigen Vorteile, die der Vermieter durch eine anderweitige Verwertung der Mietsache erlangt (§ 552 S. 2 Alt. 2 BGB). § 552 S. 2 BGB beinhaltet entgegen etwa §§ 324 I 2, 615 S. 2, 649 S. 2 BGB keine Verpflichtung zur Anrechnung böswillig unterlassenen Erwerbs 400 . Bei § 552 S. 1 BGB handelt es sich weiter um einen Erfüllungsanspruch, so daß eine Schadensminderungspflicht des Vermieters oder die Anwendung des § 254 BGB von vornherein ausscheiden 401 . Denkbar wären allenfalls aus § 242 BGB abgeleitete Rechtsmißbrauchsgesichtspunkte 402 .

Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn der Vermieter etwa wegen Zahlungsverzugs des ausgezogenen Mieters den Zeitmietvertrag fristlos nach § 554 BGB kündigt und die Fortentrichtung der Miete aus Schadensersatzgesichtspunkten verlangt. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, sich zumindest über § 254 BGB in zumutbarem Umfang um eine Weitervermietung zu bemühen.

Vermietet der Vermieter die Mietsache dennoch weiter und ist dadurch außerstande, dem ausgezogenen Mieter weiterhin den Gebrauch zu gewähren, wird der Mieter grundsätzlich von seiner Pflicht zur Fortentrichtung der vereinbarten Miete nach § 552 S. 3 BGB frei. Dies gilt ausnahmsweise dann nicht, wenn der Mieter endgültig ausgezogen ist und die Weiterzahlung der Miete ernsthaft und endgültig verweigert. In diesem Fall bleibt der ausgezogene Mieter entgegen § 552 S. 3 BGB aus Rechtsmißbrauchsgesichtspunkten zur Zahlung der Mietdifferenz verpflichtet, sofern der Vermieter trotz Weitervermietung zum dann ortsüblichen Marktpreis nur eine geringere Mieteinnahme erzielt 403 . Der Einwand rechtsmißbräuchlichen Verhaltens ist aber dann nicht gerechtfertigt, wenn der Mieter - etwa aufgrund zweifelhafter Rechtslage - aus nachvollziehbaren Gründen davon ausgegangen ist, der Mietvertrag sei beendet. In einem derartigen Fall hat der Vermieter wegen § 552 S. 3 BGB seine Absicht, im beiderseitigen Interesse anderweitig zu vermieten, mitzuteilen und erst die Reaktion des Mieters hierauf abzuwarten. Reagiert der Mieter nicht, kann er sich nicht nachträglich darauf berufen, er habe den Besitz an der Mietsache nicht endgültig aufgeben wollen, sondern die Wohnung nur vorübergehend nicht genutzt 404 .

VI. Resumée

Kurz zusammengefaßt läßt sich festhalten, daß Zeitmietverträge in der Praxis keine so große Rolle wie unbefristete Mietverhältnisse spielen. Vor allem der befristete Mietvertrag ohne Bestandsschutz nach § 564c II BGB hat, nicht zuletzt mangels Geeignetheit für große Wohnungsunternehmen, nur in geringem Umfang Verbreitung gefunden. Treffen Vermieter und-oder Mieter rechtzeitig, d.h. bereits bei der inhaltlichen Ausgestaltung des Mietvertrags, Vorsorge, lassen sich die nicht geringen Risiken von Zeitmietverträgen aber unter Wahrung der beiderseitigen Interessen beherrschen.