

Haben Sie Interesse an der Fortsetzung des Zeitmietvertrages, müssen Sie aktiv werden. Der Vertrag verlängert sich nicht automatisch.

Besteht Ihr Vermieter auf Ihren Auszug, sollten Sie die rechtliche Situation durchdenken! Bei einem Unterliegen im Rechtsstreit ist die Gewährung einer **Räumungsfrist nicht möglich**. Ziehen Sie aus, und machen Sie nach einem Obsiegen im Rechtsstreit gegebenenfalls Schadensersatz geltend!

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle  
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen  
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27  
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de  
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder  
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

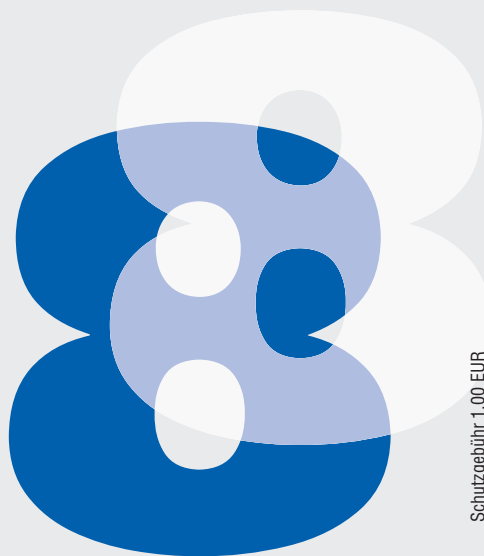
Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

# MIETE **R** SCHUTZ BUND

## BERLIN E. V.

## Mietvertrag auf Zeit



Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Berlin.  
Grafik/Flyer: Ellmes Werbe-design

#8

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

## Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Wir bieten zum Beispiel

- |                                     |                |                          |                              |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Prüfungen von  | <input type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Mieterhöhungen | <input type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kündigungen    | <input type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Betriebskosten | <input type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

**Ja**, ich bin interessiert an:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | einer Mitgliedschaft                                    |
| <input type="checkbox"/> | einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung |

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)  
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Mieterschutzbund Berlin e. V.  
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen  
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

## 8. Mietvertrag auf Zeit

Überlegen Sie doch einfach mal, ob es für Sie nicht sinnvoll sein kann, einen Zeitmietvertrag abzuschließen! Das hängt selbstverständlich von den Umständen Ihres persönlichen Lebens ab:

Wie sehen Ihre beruflichen und familiären Perspektiven aus? Sind Sie ein Mensch, der Veränderungen braucht und deshalb nicht die Absicht hat, länger in der Wohnung zu bleiben? Oder sind Sie ein "Umzugsmuffel"? Mussten Sie viele Kompromisse schließen, so dass dies nicht Ihre Traumwohnung ist?

Von diesen und möglicherweise noch weiteren Überlegungen sollten Sie sich bei der Entscheidung, einen befristeten oder unbefristeten Mietvertrag abzuschließen, leiten lassen!

### Vorteile und Nachteile von Zeitmietverträgen

Sie können mit Ablauf der vertraglichen Mietdauer **ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist** aus der Wohnung ausziehen. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs, die oftmals bei kleineren Mietobjekten und privatem Vermieter in Betracht kommt, ist ausgeschlossen.

Es gibt beidseitig **keine Möglichkeit zur Kündigung vor Ablauf der Mietzeit**. Lediglich eine Kündigung aus wichtigem Grund, eine außerordentliche Kündigung, steht den Mietvertragsparteien offen.

Bedenken Sie aber auch, dass bei unbefristeten Mietverträgen grundsätzlich die Möglichkeit besteht, die **ordentliche Kündigung des Vermieters für einen bestimmten Zeitraum auszuschießen!** Im Gegensatz dazu kann bei Abschluss eines Zeitmietvertrages auch eine Sicherheit durch die Vereinbarung einer **Verlängerungsoption** für den Mieter erreicht werden.

Bei einem Zeitmietvertrag steht dem Mieter **kein Vorkaufsrecht** bei Umwandlung und Veräußerung der Wohnung zu. Eine

Kündigung des Erwerbers aufgrund von Eigeninteressen ist ausnahmsweise möglich.

### Mietrechtsreform

Die zum 01.09.2001 in Kraft getretene Mietrechtsreform mit vielen Neuregelungen gilt für alle Zeitmietverträge, die nach dem 31.08.2001 geschlossen wurden. Im Übrigen gelten die alten Mietrechtsvorschriften zeitlich unbegrenzt weiter.

#### Altes Mietrecht

##### Einfacher Zeitmietvertrag

Spätestens zwei Monate vor Ablauf der Mietdauer kann der Mieter durch schriftliche Erklärung **ohne eine Begründung** die **Fortsetzung** des Mietvertrages verlangen. Ein Widerspruch des Vermieters dagegen ist nur möglich, wenn er ein berechtigtes Interesse an der **Beendigung der Mietzeit** aufgrund des Vorliegens eines Kündigungsgrundes hat. Spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses muss der Vermieter eine schriftliche und begründete Erklärung zur Fortsetzung/Beendigung des Mietverhältnisses abgeben. Der Verweis auf das Vorliegen eines **Härtefalls** ist für den Mieter möglich. Die **fehlende Erklärung** des Vermieters führt zur Annahme der **Fortsetzung** des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit.

##### Qualifizierter Zeitmietvertrag

Der Abschluss eines qualifizierten Zeitmietvertrages war für höchstens **5 Jahre** möglich. Zulässig war ein qualifizierter Zeitmietvertrag nur bei Vorliegen gesetzlich zugelassener **Befristungsgründe** auf Seiten der Vermieters: Eigenbedarf, bauliche Veränderungen nach Ablauf der Mietzeit oder Bedarf für einen zur Dienstleistung Verpflichteten. Der Befristungsgrund war bei Abschluss des Mietvertrages schriftlich mitzuteilen. Eine **Fortsetzung** des Mietverhältnisses war nicht möglich. Es gibt keine Härtefallregelung zugunsten des Mieters. 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit musste der Vermieter

mitteilen, ob die ursprüngliche Verwendungsabsicht noch besteht. Der Vermieter hat eine **Mitteilungspflicht**, wenn der Verwendungszweck bereits vor Ablauf der Mietzeit entfällt.

#### Neues Mietrecht

Zeitmietverträge sind **ohne Beschränkung** auf eine Höchstdauer möglich. Ein gesetzlicher Befristungsgrund muss auf Seiten des Vermieters vorliegen. Die Befristungsgründe sind unverändert. Bei Abschluss des Mietvertrages muss der **Befristungsgrund** schriftlich mitgeteilt werden. Frühestens vier Monate vor Ablauf der Mietzeit kann der Mieter eine **Erklärung** darüber verlangen, ob der Befristungsgrund noch besteht. Der Vermieter muss innerhalb eines Monats antworten.

Fortsetzung können Sie verlangen, wenn

- ⇒ der Befristungsgrund bei Mietvertragsabschluss **nicht schriftlich mitgeteilt** worden ist – Mietverhältnis gilt als unbefristet – Anspruch auf Fortsetzung auf unbestimmte Zeit
- ⇒ der Befristungsgrund **entfallen** ist – Anspruch auf Fortsetzung auf unbestimmte Zeit
- ⇒ der Befristungsgrund **gewechselt** hat – unzulässig – Anspruch auf Fortsetzung auf unbestimmte Zeit
- ⇒ der Befristungsgrund auf Anfrage **nicht/verspätet mitgeteilt** wurde – Fortsetzung für die Dauer der Säumnis

Ausnahmen, für die die Voraussetzungen für den Abschluss eines Zeitmietvertrages nicht gelten:

- ⇒ **möblierter Wohnraum** innerhalb der Vermieterwohnung des Vermieters
- ⇒ **Studenten- und Jugendwohnheime**