

DER 5-JAHRES MIETVERTRAG

Ich wiederhole mal den Sachverhalt, damit wir hier nicht aneinander vorbeireden:

Also Sie haben eine Wohnung in Berlin und einen Mietvertrag abgeschlossen und in diesem Mietvertrag steht drin, dass der Vertrag auf 5 Jahre genau abgeschlossen ist. Und jetzt ist Ihre Frage, ob diese 5 Jahre Bindung tatsächlich für Sie auch bindend ist.

Also es ist insoweit, dass da noch zusätzlich steht, eine Verlängerung des Vertrages entfällt, da dann die private Nutzung durch den Eigentümer geplant ist. Die Antwort ist hier zu splitten. Wir müssen unterscheiden zwischen den sogenannten Altmietverträgen und den Neumietverträgen.

Die Zäsur ist der September 2001, als die Mietrechtsreform beschlossen wurde und Gesetz wurde. Das ist die Zeit als, vielleicht erinnern Sie sich, als alle Mieter drei Monate Kündigungsfrist bekommen haben.

Insoweit ist das hier die Zäsur und in Ihrem Falle ist es jetzt problematisch, ob eine Befristung des Mietvertrages wirksam vereinbart wurde. Wirksam vereinbart ist sie nur dann vereinbart, wenn ein sogenannter qualifizierter befristeter Mietvertrag vorliegt. Das bedeutet, die Betonung liegt auf qualifiziert. Wann ist ein Vertrag qualifiziert?

Qualifiziert ist ein Vertrag dann, wenn ein nachvollziehbarer Grund bereits in dem Mietvertrag angegeben ist. Das könnte hier die Situation sein, bzw. die Formulierung: *„private Nutzung durch den Eigentümer“*.

Ich halte diese Qualifizierung jedoch nicht für ausreichend. Warum nicht? Weil hier schlicht und einfach nur der Gesetzeswortlaut wiederholt wurde. Wenn ein qualifizierter Mietvertrag geschlossen wird, dann muss sozusagen aus dem Vertrag heraus für den Mieter ersichtlich sein, warum die Qualifizierung gegeben ist, für wen sie ist und das meine ich, muss ein wenig ausführlicher kommen.

Also es gibt da mehrere Richterurteile, die diese schlichte lapidare Formulierung, weil dann der Eigentümer selber nutzt, für unzulässig erachtet.

Der Hintergrund ist Folgender:

Also was z. B. qualifiziert wäre, wenn er schreiben würde: *„Der Eigentümer Herr X befindet sich für fünf Jahre auf Auslandforschungsreise und kommt dann am tt.mm.jjjj wieder und will dann die Wohnung wieder selber nutzen.“*

Das würde genügen. Da ist dann genau gesagt, welcher Eigentümer, denn bei Ihnen steht ja schlicht und einfach nur der Eigentümer, das könnte ja immer der jeweilige Eigentümer sein z. B., was ja nicht zulässig wäre, denn wenn ich die Wohnung jetzt erwerbe und im Grundbuch eingetragen als Eigentümer, dann bedeutet das ja nicht unbedingt, dass sie das bei Mietvertragsabschluss schon wussten und beurteilen können.

Also der Hintergrund ist auch so ein bisschen der Schutz des Mieters vor sogenannten durchgereichten Mietverträgen, das bedeutet, ich vermiete schon mal auf 5 Jahre, dann ist die Wohnungssituation anders und dann kann ich auf einmal weitaus mehr Miete nehmen oder ich kann eine Maklercourtage wiederum verlangen und so weiter.