Vermietung auf Zeit

Astrid Siegmund, Vorsitzende Richterin am Landgericht II, Berlin

Inhalt

I. Einleitung

1. Beispiele aus der aktuellen mietrechtlichen Praxis

2. „Vorübergehender Gebrauch“ und/oder Befristung (?) – Meinungsstand

II. Die „Weichenstellung“ des § 549 Abs. 1 BGB und Interpretation des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB

1. § 549 Abs. 1 BGB im Kontext der „großen“ Mietrechtsreform 2001

2. Die Sonderregelung des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB

3. Der Zeitmietvertrag: Abgrenzung zum vorübergehenden Gebrauch und historischer Anlass für seine Einführung

4. Verkürzung der Kündigungsfrist für die ordentliche Kündigung des Mieters

III. Zusammenfassung - Schlussfolgerungen und Vorschlag

I Einleitung

Der Zeitmietvertrag und Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch führten – nach der „großen“ Mietrechtsreform 2001 – ein „Schattendasein“ in der Wohnraummiete. Mietverträge über Wohnraum, in denen die Mietzeit auf irgendeine, manchmal abenteuerliche Weise begrenzt wird, erleben seit einigen Jahren jedoch eine „Renaissance“. Sie sind – so die allgemeine Vermutung – auf den angespannten Wohnungsmarkt und den Wunsch von Vermietern zurückzuführen, sich den Zugriff auf die Wohnung zu erhalten, dem strengen Kündigungsrecht in der Wohnraummiete und Preisbegrenzungen „aus dem Weg zu gehen.

Der Beitrag geht der Frage nach dem Verhältnis der beiden Vorschriften zueinander nach.

1. Beispiele aus der aktuellen mietrechtlichen Praxis

Beispiel 1:[1]

Im vorformulierten „Mietvertrag für möbliertes Wohnen zum vorübergehenden Gebrauch gem. § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB“ ist die Mietsache unter § 2 als „Zimmer 2 (ca. 21,61 qm) (…) schräg gegenüber der Eingangstür“ einer im 5. Obergeschoss einer Wohnung in Berlin-Wedding gelegenen Wohnung beschrieben. In § 3 des Mietvertrages „Miete/Nebenkosten“) wird die Miete ohne kalte Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser mit monatlich 670 € angegeben. „§ 4 – Mietzeit und Kündigung“ lautet wie folgt:

> *„1. Die Mietsache stellt für den Mieter keinen Lebensmittelpunkt dar und wird für vorübergehende Zeit und für vorübergehenden Gebrauch überlassen. Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen, da der Mieter es nur für einen begrenzten Zeitraum benötigt, nämlich zum Zweck <u>der vorübergehenden Unterbringung während des Berlin-Aufenthaltes und für die anschließende Wohnraumsanierung</u>[2], andernfalls für den Zeitraum, in dem der Mieter nach einer Wohnung für den langfristigen Gebrauch sucht.*
>
> *2. Das Mietverhältnis beginnt am <u>01.06.2023</u>* und endet am <u>30.11.2024</u>.**
>
> *3. Ist der Mietvertrag befristet, kann der Vertrag von keiner der Vertragsparteien gekündigt werden. (…).*
>
> *(…)“*

[1] LG Berlin II, Urteil v. 17.06.2025 – 65 S 9/25, juris.

[2] Die unterstrichenen Satzteile sind so (unterstrichen) eingefügt, offenbar nicht vorformuliert.

Unter „§ 5 – Ausstattung der Mieträume ist unter anderem angegeben, dass *„1 Bett, 1 Kleiderschrank, 1 Schreibtisch, 1 Bürostuhl, 1 Schreibtischlampe, 1 Laminatschoner, 1 Mülleimer, 1 Lampe, 1 Matratze in den „Untervermieteten Räumen“* vorhanden sind und mitvermietet werden.

Die Gemeinschaftsfläche der aus fünf Zimmern bestehenden Wohnung (120,45 qm) beträgt 24,86 qm. Das Gebäude wurde zwischen 1965 und 1972 errichtet.

Nachdem die Mieterin Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit der Befristung und der Mietpreisabrede erhoben hat, soweit die Nettokaltmiete 206,94 € überschreitet, erheben die Vermieter Widerklage auf Räumung. In der Klageerwiderung = Widerklageschrift sprechen sie vorsorglich eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aus, meinen aber, der Mietvertrag sei ohnehin beendet.

Beispiel 2:[3]

In einem *„Mietvertrag zum vorübergehenden Gebrauch i. S. d. § 549 II Ziff. 1 BGB“* ist unter § 2 Mietzeit geregelt, dass das Mietverhältnis am 01.04.2021 beginnt und am 31.03.2022 endet, *„ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.“* Die Wohnung werde *„aufgrund eines möglichen Eigenbedarfs sowie Sanierung befristet vermietet.“* Der Mietvertrag wies eine Nettokaltmiete in Höhe von monatlich 1.360 € aus. Für die Dauer der Geltung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin4 sollte jedoch lediglich eine Nettokaltmiete in der nach dem MietenWoG maximal zulässigen Höhe (638,00 €) gezahlt werden. In einem Nachtrag wurde das Vertragsverhältnis bis zum 31.03.2023 verlängert.

Beispiel 3: Immoscout: „Wohnen auf Zeit in Berlin“[5]

Es erscheinen 8.120 Angebote.

Beispiele:

Wohnung in Berlin-Moabit: 1 Zimmer, 32 qm, 1.240 € pauschal,[6] 2.480 EUR Kaution, Mindestmietzeit 6 Monate, maximal 12 Monate.

---

[3] LG Berlin II, Beschluss v. 17.06.2025 – 65 S 302/24, zVv.

[4] MietenWoG Berlin, sogen. Mietendeckel; Solange das Berliner Gesetz galt, haben Vermieter in Berlin sogen. Schattenmieten vereinbart; das BVerfG hat das MietenWoG wegen der dem Land Berlin fehlenden Gesetzgebungskompetenz später für nicht erklärt, vgl. BVerfG WuM 2021, 290; vgl. näher: BeckOGK/Siegmund, 1.10.2025, BGB § 557 Rn. 11ff.

[5] Immoscout 24, abgerufen: 21.11.2025.

[6] 38,75 €/qm.

Wohnung in Berlin-Neukölln: 2 Zimmer, 60,55 qm, 1.560 € pauschal,[7] 3.120 € Kaution, Mindestmietzeit 6 Monate, maximal 12 Monate.

2. „Vorübergehender Gebrauch“ und/oder Befristung (?) – Meinungsstand

Die Fallbeispiele, bei denen es sich nicht um Einzelfälle handelt, zeigen, dass die Vorstellung, die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) und die Befristung eines Wohnraummietvertrages (§ 575 BGB) eröffneten ein Wahlrecht des Vermieters bzw. könnten – nach seiner Wahl – kumulativ dafür sorgen, dass ein Wohnraummietvertrag ohne Kündigung beendet werden kann, eine gewisse Verbreitung gefunden hat. Die beispielhaft genannten Treffer bei Eingabe des Suchbegriffs „Wohnen auf Zeit“ und die Höhe der bei den Treffern mitgeteilten Mieten lassen - ebenso wie die Fallbeispiele - erkennen, dass die (vermeintliche?) Möglichkeit, die Vorschriften über die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete (§§ 556d ff. BGB) ausschließen zu können, ein weiterer Gesichtspunkt ist, der die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch gerade sehr attraktiv macht.

In Rechtsprechung und Literatur bereitet vor allem die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch Schwierigkeiten.

Die Wirksamkeit einer Befristung lässt sich über § 575 BGB in der seit der Mietrechtsreform 2001 geltenden Fassung – wie vom Gesetzgeber beabsichtigt – weitgehend rechtssicher überprüfen.[8] Die grundlose Befristung eines Wohnraummietvertrages ist seither ausgeschlossen. Das komplizierte Regelungskonzept des § 564c – die einfache Möglichkeit der Befristung mit einem Anspruch des Mieters unter den Voraussetzungen des § 564c Abs. 2 Nr. 2 BGB (a. F.), die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen zu können [9] – wurde aufgegeben. Im Fallbeispiel 1 dürfte die Befristung schon deshalb problematisch sein, weil der Formularmietvertrag nachlässig ausgefüllt wurde. Die nicht vorformulierten Satzteile beziehen sich auf Interessen der beiden Vermieter, nicht der Mieterin. Nichts deutet darauf hin, dass die Mieterin eine Wohnraumsanierung planen und durchführen dürfte. Hinzu kommt, dass nach dem Gesetzeswortlaut, den Gesetzesmaterialien sowie einhelliger Auffassung in der (auch höchstrichterlichen) Rechtsprechung und Literatur, die formellen Anforderungen an die Wirksamkeit der Befristung hoch sind. Erforderlich ist, dass der Vermieter dem Mieter die Gründe für die Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt, wobei die bloße Wiedergabe des Gesetzeswortlauts oder die Verwendung von Schlagwörtern wie „Sanierung“, „Modernisierung“ oder „Eigenbedarf“ nicht ausreicht. Der Vermieter muss vielmehr einen

[7] 25,76 €/qm.
[8] BT-Drs. 14/4553, S. 39.
[9] Vgl. §§ 564c, 564b BGB aF.

konkreten, später überprüfbaren Lebenssachverhalt darlegen. So muss beim „Eigenbedarf“ mitgeteilt werden, welche konkret zu benennende Person die Räume nach Ablauf der Mietzeit nutzen soll; im Fall des § 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB müssen die beabsichtigten Maßnahmen konkret mitgeteilt werden, sich zudem ergeben, dass ihre Durchführung durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde.[10]

Die Befristung der Mietverträge ist danach in beiden Beispielfällen ohne Weiteres unwirksam.

Als schwieriger erweist sich regelmäßig die Beurteilung der Frage, ob ein Mietverhältnis im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB vorliegt.

Gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB gelten die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.

Nach ganz überwiegender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur wird die Frage, ob eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch im Sinne von § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB vorliegt, danach beantwortet, ob neben einer kurzfristigen, überschaubaren Zeitdauer (Zeitmoment) ein besonderer Vertragszweck vorliegt, der sachlich einen nur vorübergehenden Wohn- bzw. treffender: Unterkunftsbedarf[11] begründet (Umstandsmoment), der nur übergangsweise Aufenthalt von Beginn an absehbar ist[12] Der bloße Wunsch des Vermieters, ein Mietverhältnis kurz zu begrenzen, kann allerdings nur in den Grenzen des § 575 BGB verwirklicht werden,[13] was aktuell gern übersehen wird.

Die Unschärfe des Begriffs des „vorübergehenden“ Gebrauchs führt dazu, dass dessen zeitliche Grenzen sehr unterschiedlich bewertet werden. Sie werden teilweise bei drei,[14] vier

---

[10] Vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 70; BeckOGK/Siegmund, 1.10.2025, BGB § 575 Rn. 26ff., mwN; Staudinger/Rolfs § 575 Rn. 36ff.; MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, BGB § 575 Rn. 26f.; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, 8. Aufl. 2025, BGB § 575 Rn. 17ff., mwN; NK-BGB/Hinz § 575 Rn. 19.

[11] Schmidt NZM 2022, 489, [491].

[12] Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 8. Aufl. 2025, BGB § 549 Rn. 6; Staudinger/Artz, [2024] BGB § 549 Rn. 22; BeckOGK/H. Schmidt, 01.10.2025 BGB, § 549 Rn. 16; Hinz in Klein-Blenkers/Heinemann/Ring, Miete/WEG/Nachbarschaft, § 549 Rn. 16; Hinz, WuM 2024, 113, [114f.]; H. Schmidt NZM 2022, 489, [491]; LG Berlin [ZK 65], Urt. v. 14.11.2023 – 65 S 62/23, juris; Urt. v. 21.09.2021 – 65 S 36/21, juris; Urt. v. 18.12.2019 - 65 S 101/19, WuM 2020, 163, nach juris Rn. 7; [ZK 66], Urt. v. 05.06.2020 – 66 S 68/18, ZMR 2020, 836.

[13] Staudinger/Artz, [2024] BGB § 549 Rn. 22; Schulz WuM 2024, 123, [127]; LG Berlin [ZK 65], Urt. v. 14.11.2023 – 65 S 62/23, juris; Urt. v. 21.09.2021 – 65 S 36/21, juris;

[14] Orientierung an § 573c BGB: Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 549 Rn. 26; AG Mitte BeckRS 2022, 5546.

Monaten[15] oder sechs Wochen[16] gezogen, bei einer Dauer von mehr als einem Jahr wird die Anwendbarkeit der Vorschrift zum Teil grundsätzlich ausgeschlossen.[17] Mit guten Argumenten wird auch vertreten, dass die Dauer des Mietverhältnisses generell von nur untergeordneter Bedeutung sei, aber als Indiz für ein Dauerwohnen oder eben einen nur vorübergehenden Gebrauch gewertet werden könne.[18]

Schwierigkeiten ergeben sich in der aktuellen Mietrechtspraxis auch aus der Feststellung des „Sonderbedarfs", der nach den (übereinstimmenden) Vorstellungen der Parteien (§§ 133, 157 BGB) feststehen und Vertragsbestandteil geworden sein muss.[19] Reicht es dann aus, dass der Vermieter die Wohnung von Anfang an nur unter „Wohnen auf Zeit" anbietet, der Mieter das Angebot annimmt?,[20] der Vermieter (gegebenenfalls zusätzlich) eine „ausländische Verwurzelung" der Mieter geltend macht?[21]

Ganz einhellig liegt eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch typischerweise bei Hotelzimmern, Ferienwohnungen oder Ferienhäusern vor, die (vorübergehend, für kurze Zeit) zu Urlaubszwecken gemietet werden.[22]

Dieser Nutzungszweck, der den Anwendungsbereich des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB zweifelsfrei eröffnen soll, wirft allerdings Fragen auf. Niemand käme wohl auf die Idee, ein zu Urlaubs- oder anderen Zwecken gebuchtes Hotelzimmer als Wohnung anzusehen.[23]

Weshalb befindet sich die Vorschrift dann aber im Untertitel 2 „Mietverhältnisse über Wohnraum"? Wie kam sie dahin? Welche Berechtigung und welchen Zweck hat die Regelung? Wen soll sie schützen?

II „Weichenstellung" in § 549 Abs. 1 BGB und Interpretation des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB

[15] LG Berlin [ZK 66] ZMR 2020, 836.
[16] BeckOK MietR/Bruns, 41. Ed. 1.5.2025, BGB § 549 Rn. 14.
[17] AG Neukölln, Urt. v. 22.12.2020 – 8 C 157/20 –, juris; nachgehend: LG Berlin [ZK 65] WuM 2021, 738.
[18] Vgl. BeckOGK/H. Schmidt, 1.10.2025, BGB § 549 Rn. 18; Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 8. Aufl. 2025, BGB § 549 Rn. 7.
[19] Vgl. zur Anforderung: Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 8. Aufl. 2025, BGB § 549 Rn. 7.
[20] LG Berlin [ZK 65], Urt. vom 14.11.2023 – 65 S 62/23, juris Rn. 14.
[21] Abl. LG Berlin [ZK 65], Urt. v. 21.09.2021 – 65 S 36/21, juris.
[22] BT-Drs. 14/4553, S. 46; Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 8. Aufl. 2025, BGB § 549 Rn. 8; Staudinger/Artz, [2024] BGB § 549 Rn. 23; BeckOGK/H. Schmidt, 01.10.2025 BGB, § 549 Rn. 18.1; Hinz in Klein-Blenkers/Heinemann/Ring, Miete/WEG/Nachbarschaft, § 549 Rn. 16; Hinz, WuM 2024, 113, [114f.]; H. Schmidt NZM 2022, 489, [491]; LG Berlin [ZK 65], Urt. v. 14.11.2023 – 65 S 62/23, juris; Urt. v. 21.09.2021 – 65 S 36/21, juris.
[23] BeckOGK/H. Schmidt, 01.10.2025 BGB, § 549 Rn. 18.1; die allgemein bekannte Hamburger Ausnahme dürfte keine Regel sein.

1. § 549 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB im Kontext der „großen“ Mietrechtsreform 2001

Im Ausgangspunkt ist daran zu erinnern, dass der Untertitel 2 ein Ergebnis der Mietrechtsreform 2001 ist. Zur Vereinfachung des Mietrechts[24] wurden die teilweise außerhalb des BGB verstreuten – Vorschriften für „Mietverhältnisse über Wohnraum“ bekanntermaßen in das BGB integriert und in einem eigenen Untertitel zusammengefasst. § 549 Abs. 1 BGB bestimmt seither, dass für Mietverhältnisse über Wohnraum die Vorschriften der §§ 535 bis 548 BGB gelten, soweit sich nicht aus den – nur für Wohnraummietverhältnisse geltenden – §§ 549 bis 577a BGB etwas anderes ergibt.

Absatz 2 der Vorschrift nimmt dann sogleich bestimmte Mietverhältnisse aus dem Schutzbereich wesentlicher Vorschriften des sozialen Wohnraummietrechts wieder aus, unter anderem den hier interessierenden „Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist“, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Es drängt sich die Frage nach dem Grund auf, der den Gesetzgeber dazu bewogen hat, den betroffenen Mietern lediglich einen deutlich abgesenkten Schutz zu gewähren.[25]

Der Wortlaut der Vorschrift könnte darauf hindeuten, dass der Grund darin liegt, dass die Mieter gerade nicht „wohnen“, es sich nicht um Wohnraummietverhältnisse handelt, sondern eben um Miete „nur zum vorübergehenden Gebrauch“. Dem entsprechen die nach allgemeiner Ansicht zweifelsfrei in den Anwendungsbereich der Vorschrift einbezogenen Fälle (Hotelzimmer, Ferienwohnungen).

Das „Wohnen“ in einer Wohnung ist unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofs etwas anderes als der Gebrauch von (Wohn-)Räumen. Dem „Wohnen“ bzw. der Wohnung (Art. 13 Abs. 1 GG) wird die Bedeutung des räumlichen Lebensmittelpunktes zugesprochen, in dem sich das Privatleben des Einzelnen entfaltet,[26] wobei ein Lebensmittelpunkt (Wohnsitz) in diesem Sinne nach § 7 Abs. 2 BGB auch an mehreren Orten bestehen kann. Wird Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch vermietet, so bleibt er Wohnraum, wird aber einem anderen Zweck zugeführt, der nicht im „Wohnen“, sondern in einer nur vorübergehenden Nutzung von Räumen besteht, bei denen es sich (eigentlich) um Wohnräume handelt. Die Räume wurden zum Wohnen errichtet,

[24] BT-Drs. 14/4553, 34ff.
[25] Vgl. Schmidt, Wohnraummietverhältnisse unter „ausgedünntem“ Mieterschutz, NZM 2022, 489, [490].
[26] Jeweils für die Mietwohnung: BVerfG, NJW 1993, 2035; NZM 2004, 186; BGH VIII ZR 289/13, WuM 2014, 495; VIII ZR 420/21, WuM 2023, 403.

sind an den Zweck „Wohnen“ gebunden, dieser Zweck wird durch die (ausnahmsweise) Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch nicht aufgehoben, darf es auch nicht.[27]

Dieses Verständnis des Wortlautes wird durch die Begründung der Regelung im Gesetzentwurf der Bundesregierung gestützt. Dort werden als Anwendungsfälle der Vorschrift „Wohnungen zur Erholung und Freizeitnutzung (z. B. Ferienwohnungen)“ genannt, dies mit der (zusätzlichen) Einschränkung, dass (auch da) ein nur vorübergehender Gebrauch vorliegen muss. Bei langfristig vermieteten Zweit- und Ferienwohnungen käme es auf die Umstände des Einzelfalls an, kann es mit anderen Worten wiederum ganz anders aussehen.[28]

Exkurs ins öffentliche Recht:

Schon baurechtlich wird zwischen Wohngebäuden und Beherbergungsstätten unterschieden, ein Bauherr muss sich bereits im Rahmen eines Bauantrages für die eine oder andere Nutzung entscheiden.[29] Dem entsprechend wird auch melderechtlich zwischen der Begründung eines (oder mehrerer) Wohnsitzes und der Beherbergung unterschieden, wobei bei Fehlen einer angemeldeten Wohnung im Inland bei Unterbringung in Einrichtungen, „die der gewerbs- oder geschäftsmäßigen Aufnahme von Personen dienen (Beherbergungsstätten)“ Meldepflichten bereits bei Aufenthalten ab drei Monaten, sonst bei Aufenthalten ab sechs Monaten ausgelöst werden.[30]

Will der Eigentümer/Vermieter Wohnungen „umwidmen“, benötigt er – jedenfalls in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten – eine Genehmigung: Die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken ist in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, aufgrund von landesrechtlichen Regelungen bzw. Ermächtigungen zum Erlass von Verordnungen oder Satzungen als Zweckentfremdung genehmigungsbedürftig.[31]

Die (genehmigungsbedürftige) Zweckentfremdung wird weitgehend gleichlautend unter anderem dahin definiert, dass eine solche insbesondere dann vorliegt, wenn Wohnraum zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbung (…) vermietet wird.[32] Die Möglichkeit der

---

[27] Vgl. näher unten zur Zweckentfremdung.
[28] Vgl. BT-Drs. 14/4453, S. 46.
[29] Vgl. etwa § 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3, Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.
[30] Vgl. §§ 20 – 22 Bundesmeldegesetz einerseits, §§ 27 Abs. 2, 29 Bundesmeldegesetz.
[31] Hamburgisches Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum v. 08.03.1982;
Bayerisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum v. 10.12.2007;
Berliner Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum v. 29.11.2013;
Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen v. 23.06.2021 (§§ 12ff.).
[32] Vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG Berlin.

Genehmigung ist regelmäßig für die Dauer einer angespannten Wohnungsmarktlage eingeschränkt.[33]

Gegen die oben dargestellte (bestechend) einfache Auflösung der Schwierigkeit, den Anwendungsbereich des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu bestimmen, sprechen Systematik und Wortlaut des § 549 BGB. Absatz 1 schließt die Mietverhältnisse unter Absatz 2 (zunächst) in den Geltungsbereich der Sondervorschriften für „Mietverhältnisse über Wohnraum“ ein. Nicht nur die Ausnahme für Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch in Absatz 2 Nr. 1, sondern auch die weiteren Ausnahmen in Absatz 2 Nr. 2 und 3 sprechen einleitend von „Wohnraum“.

Das soll zunächst so stehen bleiben und – mit Blick auf die eingangs dargestellten Fallkonstellationen – eine andere „Annäherung“ versucht werden. Sowohl Wortlaut als auch Begründung des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB deuten darauf hin, dass die Ausnahme eines Grundes bedarf, wobei sich die weitergehende Frage stellt: aus wessen Sphäre? Die aktuelle Vermietungstendenz deutet darauf hin, dass Vermieter davon ausgehen, dass sie die Wahl zwischen der Befristung eines Wohnraummietverhältnisses und der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch haben. Aber ist das so?

2. Rechtshistorische Betrachtung der Vorgängerregelungen des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Der Schutz des Mieters von Wohnraum und die Ausnahme des „vorübergehenden Gebrauchs“ vom Mieterschutz haben eine lange Tradition.

Bereits das Mieterschutzgesetz und das Rechtsmietengesetz in der Zeit der Weimarer Republik enthielten mieterschützende Regelungen. Das Mieterschutzgesetz sah unter anderem Schutzvorschriften zugunsten von Mietern bei Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung oder Zeitablauf, Aufhebung von Mietverhältnissen durch Urteil sowie Regelungen bei Tod des Mieters oder Vermieters vor,[34] das seit 1922 geltende Reichsmietengesetz Vorschriften zur Höhe der gesetzlichen Miete.

Bereits das Mieterschutzgesetz nahm Räume, die „für besondere Zwecke zum vorübergehenden Gebrauche vermietet oder untervermietet“ sind, vom Geltungsbereich des 1. Abschnitts „Mieterschutz“ aus. Die Vorschrift wurde in das Mieterschutzgesetz 1959

[33] Vgl. § 1 Abs. 1 iVm § 3 Abs. 1 ZwVbG Berlin.
[34] Vgl. etwa § 25 Mieterschutzgesetz 1928, RGBl., Jahrgang 1928, Teil I, S. 25ff.

wortgleich übernommen.[35] Im Reichsmietengesetz findet sich in der Fassung vom 20.04.1936 in § 16 Nr. 7 eine Regelung, die „Räume, die für besondere Zwecke zu vorübergehendem Gebrauch vermietet sind“, (auch) vom Geltungsbereich des Reichsmietengesetzes ausnimmt.[36]

Bei der Überführung der Regelungen in das BGB ist der „besondere Zweck“ verloren gegangen. §§ 556a Abs. 7[37], 564b Abs. 6[38] BGB aF nahmen – wie heute – nur noch schlicht „Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist“, vom Kündigungsschutz der Vorschriften aus. Ebenso verhielt es sich mit der wortgleichen Vorschrift im Miethöhegesetz,[39] das die durch das I. Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WKSchG) vom 25.11.1971[40] eingeführten Regelungen zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis im Gesetz zur Regelung der Miethöhe seit dem 01.01.1975 zusammenfasste.[41]

Nichts deutet darauf hin, dass dem Weglassen der „besonderen Zwecke“ eine bewusste Entscheidung zugrunde lag. Im Bericht des Rechtsausschusses zum I. WKSchG findet sich lediglich die Empfehlung, dass klargestellt werden sollte, dass die – zugunsten des Mieters nicht abdingbaren – Kündigungsschutzvorschriften nicht für Wohnraum gelten sollten, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist; als Beispiel wird (bereits hier) die Ferienwohnung genannt.[42]

Danach kann – rechtshistorisch betrachtet – davon ausgegangen werden, dass das (Ver-)Mieten zum „vorübergehenden Gebrauch“ besondere Zwecke, mit anderen Worten einen besonderen Grund oder Sonderanlass voraussetzt, wobei dem Gesetzgeber bereits in der Vergangenheit dabei das Beispiel der Ferienwohnung vorschwebte.

Damit ist die Frage, ob sich der Sonderanlass aus der Sphäre des Mieters oder der des Vermieters ergeben muss, noch nicht beantwortet. Wir sehen uns die (vermeintliche) Alternative des Zeitmietvertrages näher an.

3. Der Zeitmietvertrag: Abgrenzung zum vorübergehenden Gebrauch und historischer Anlass für seine Einführung

[35] Entwurf der BReg für ein Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht, BT-Drs. 3/1234, S. 13, 68; Bericht des Ausschusses für Wohnungswesen, Bau- und Bodenrecht, BT-Drs. 3/1850, S. 33.
[36] RGBl., Jahrgang 1936, Teil I S. 378, [382].
[37] Fassung v. 23.06.1960, BGBl. I, 389.
[38] Fassung v. 18.12.1974, BGBl. I 3604.
[39] § 8 Abs. 2 Nr. 2, später § 10 Abs. 3 Nr. 2 MHG.
[40] BGBl. I 1971, 1839.
[41] II. WKSchG BGBl. I v. 18.12.1974, S. 3609; vgl. BeckOGK/Siegmund, 1.10.2025, BGB § 557 Rn. 8.
[42] BT-Drs. 6/2421, S. 4.

Rückschlüsse auf den Zweck der „traditionellen“ Ausnahme von Räumen, die (für besondere Zwecke) nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet sind“, lassen die im Gesetzentwurf zur Erhöhung des Angebotes an Mietwohnungen vom 20.12.1982 dargestellten Motive zu, die der Einführung des Zeitmietvertrages ursprünglich zugrunde lagen. [43] Ausgangspunkt war die Feststellung, dass bei vielen Vermietern ein starkes Bedürfnis bestehe, Wohnraum „nur für vorübergehende Zeit“ zu vermieten, „weil sie ihn in absehbarer Zeit wieder für Familienangehörige oder für Hilfskräfte im Haushalt verwenden wollen.“ Als „Mißstand“ wurde beschrieben, dass sie diesen lieber leer stehen ließen, um nicht „die Last auf sich zu nehmen“, ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses darlegen und beweisen zu müssen. Dies sei angesichts des bestehenden Wohnraummangels, insbesondere in Ballungsgebieten unbefriedigend. Die „erweiterte Zulassung befristeter Mietverhältnisse“ sollte dem entgegenwirken. Nach geltendem Recht sei nur „beim Vorliegen besonderer Umstände in der Person des Mieters (‚vorübergehender Gebrauch‘) eine Befristung wirksam möglich“; in Zukunft sollen auch entsprechende Absprachen zugelassen werden, wenn besondere, konkrete Umstände in der Person des Vermieters vorliegen.[44]

Im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 wurde sodann nur auf das Bedürfnis reagiert, den komplizierten, für den juristischen Laien schwer verständlichen Zeitmietvertrag mit Verlängerungsanspruch des Mieters (§ 564c BGB a. F.) durch einen einfach zu handhabenden Zeitmietvertrag zu ersetzen, der nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit tatsächlich zur Beendigung des Mietverhältnisses führt.[45] Wie bisher handelte es sich bei den möglichen Befristungsgründen ausschließlich um solche aus der Sphäre des Vermieters. Die im Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Mietrechtsreform 2001 dargestellten Gründe für die Umgestaltung des Zeitmietvertrages im Rahmen des § 575 BGB n. F. erlauben deshalb nicht den Rückschluss, dass sich auch die Motivlage für den Zeitmietvertrag geändert hätte, dieser sozusagen neben eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch auf Wunsch des Vermieters getreten wäre. Auch den Beratungen im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages lässt sich nicht entnehmen, dass dies auch nur erwogen worden wäre.[46]

Zwischenergebnis: Als Zwischenergebnis lässt sich festhalten, dass das (Ver-)Mieten von (Wohn-)Räumen zum vorübergehenden Gebrauch einen besonderen Zweck bzw. Grund aus der Sphäre des Mieters voraussetzt, während der für den wirksamen Abschluss eines Zeitmietvertrages erforderliche Befristungsgrund aus der Sphäre des Vermieters kommt.

---

[43] Gesetzentwurf der BReg, BT-Drs. 9/2079; Inkrafttreten: 01.01.1983.
[44] BT-Drs. 9/2079, S. 7.
[45] Vgl. Gesetzentwurf der BReg 14/4553, S. 39, 69.
[46] BT-Drs. 14/5663, S. 84.

Wenn der Wunsch des Vermieters, Wohnraum zum nur vorübergehenden Gebrauch – das heißt zeitlich begrenzt, außerhalb des § 575 BGB – zu vermieten, den Anwendungsbereich des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht eröffnet, der Grund aus der Sphäre des Mieters kommen muss, vorübergehender Gebrauch etwas anderes als Wohnen ist, stellt sich die Frage, ob und weshalb es einer solchen Sondervorschrift im Wohnraummietrecht überhaupt bedarf, insbesondere aus Mietersicht.

4. Verkürzung der Kündigungsfrist für die ordentliche Kündigung des Mieters

Bis zur Mietrechtsreform 2001 galten auch für Mieter lange Kündigungsfristen von bis zu einem Jahr. Der Gesetzgeber der Mietrechtsreform ging davon aus, dass diese sich „in der modernen Gesellschaft, die zunehmend Mobilität und Flexibilität“ verlange, für den Mieter als hinderlich erwiesen haben.“ Sie könnten für ihn Probleme – nicht nur finanzieller Art - aufwerfen, etwa dann, wenn kurzfristig aus Alters- oder Krankheitsgründen ein Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim oder ein unvorhergesehener Arbeitsplatzwechsel erforderlich werde. Die ursprünglich allein zum Schutz des Mieters eingeführten Fristen hätten sich in der Praxis häufig in ihr Gegenteil verkehrt. [47]

Im Gesetzentwurf der Bundesregierung waren dennoch, auch für die ordentliche Kündigung des Mieters noch zwei Staffelungen vorgesehen: Bei einer Mietdauer von bis zu fünf Jahren sollte die Kündigungsfrist drei Monate, danach unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses sechs Monate betragen.[48] Ein – hoffnungsvolles? – Detail am Rande: Ungeachtet des Befundes, dass die langen Kündigungsfristen im Zusammenhang mit dem Abbau der Wohnungszwangswirtschaft allein zum Schutz des Mieters eingeführt worden waren, ging der Gesetzentwurf der Bundesregierung davon aus, dass eine weitere Verkürzung der Kündigungsfristen für den Mieter weder geboten sei noch unter angemessener Berücksichtigung der Vermieterinteressen gerechtfertigt. Der Vermieter benötige „gerade in Zeiten eines entspannten Wohnungsmarktes eine geraume Zeit, um eine geeignete Neuvermietung vorzunehmen.“[49] Das ist nun 25 Jahre her, aber es gab ihn: den entspannten Wohnungsmarkt.

Der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages hat dann aber nach intensiver Beratung (mehrheitlich) empfohlen, die vom Mieter bei der ordentlichen Kündigung zu beachtende Frist unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses auf einheitlich drei Monate festzulegen. Der Ausgestaltung der Kündigungsfristen liege der Aspekt des Mieterschutzes zugrunde, der bei richtiger Betrachtung nur für die Kündigungsfristen bei Kündigung durch den Vermieter

[47] Vgl. Gesetzentwurf der BReg 14/4553, S. 38, 66f.
[48] Vgl. Gesetzentwurf der BReg 14/4553, S. 18, 38.
[49] Gesetzentwurf der BReg 14/4553, S. 67.

Geltung beanspruchen könne. Die einheitliche Frist trage einerseits dem Anliegen der Mieter Rechnung, die aus gesundheitlichen, beruflichen oder anderen Gründen zu einem Umzug gezwungen sind, nicht über einen längeren Zeitraum eine doppelte Miete zahlen zu müssen. Andererseits verbleibe dem Vermieter genügend Zeit für die Suche eines Nachmieters. Zudem trage die einheitliche Frist zu einer weiteren Rechtsvereinfachung bei.[50]

III Zusammenfassung – Schlussfolgerung und Vorschlag

1. Die Annahme einer Miete/Vermietung „zum vorübergehenden Gebrauch“ setzt das Vorliegen eines Sonderanlasses aus der Sphäre des Mieters voraus, der von Anfang an “vorübergehend“, das heißt von Anfang vorhersehbar auf eine kürzere Dauer angelegt ist.

2. Beim Zeitmietvertrag verhält es sich umgekehrt; der Vermieter muss dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss konkret und (vollständig) schriftlich mitteilen; Stichworte wie „Eigenbedarf“ oder „Sanierung“ genügen nicht. Seinen Wunsch, den Wohnraummietvertrag zu befristen, kann der Vermieter nur in den Grenzen des § 575 BGB wirksam realisieren.

Den Gesetzesmaterialien lässt sich kein Anhaltspunkt dafür entnehmen, dass § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB die Möglichkeiten des Vermieters – über § 575 BGB hinaus – erweitern soll, Wohnraum zu vermieten, ohne die zugunsten des Wohnraummieters geltenden Kündigungsschutzvorschriften beachten zu müssen und – über § 575 BGB sogar hinausgehend – die in § 549 Abs. 2 BGB genannten Mietpreisvorschriften nicht beachten zu müssen.

3. Mietverhältnisse “zum vorübergehenden Gebrauch“ im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB sind (eigentlich) keine Wohnraummietverhältnisse. „Vorübergehender Gebrauch“ ist gerade kein Wohnen. Mietverträge zum vorübergehenden Gebrauch werden – legt man die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, auch des Baurechts zugrunde – über das Beherbergungsrecht abgebildet. Daher ist es überflüssig, (Miet-)Verträge zum vorübergehenden Gebrauch von den für die Wohnraummiete geltenden Vorschriften auszunehmen. Die Ausnahme suggeriert vielmehr, dass der Vermieter ohne öffentlich-rechtliche Genehmigung Wohnraum „umwidmen“ darf und frei entscheiden kann, dass er sie künftig nicht mehr als solchen vermieten muss.

Der Standort des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist im Rahmen der Mietrechtsreform unzutreffend gewählt worden. Vor der systematischen Neuordnung des Mietrechts im Rahmen der Mietrechtsreform stellte sich die Frage nach der Rechtsnatur des „Wohnraums, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird“ nicht, weil die Vorschriften zur Wohnraummiete

[50] Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drs. 14/5663, S. 82.

innerhalb des BGB nicht in einem eigenen Teil geregelt waren, es außerdem zahlreiche Spezialgesetze außerhalb des BGB gab.

Mit der Verkürzung der für den Wohnraummieter geltenden Kündigungsfristen – im Gesetzgebungsverfahren sogar weitergehend als im Gesetzentwurf – ist der Bedarf für die Mieterinteressen aufnehmende Regelung einer Miete/Vermietung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (nahezu vollständig) entfallen. Will der Mieter von Anfang an nur für drei, vier oder zwölf Monate Wohnraum mieten (so die engen Voraussetzungen der Regelung), hat er die Möglichkeit der Kündigung.

Das in der Diskussion einer Streichung der Vorschrift vorgebrachte Argument, dass im Einzelfall die Möglichkeit bestehe, dass das Interesse von Mieter und Vermieter an einer kurzzeitigen Vermietung sich deckten, beiden die Möglichkeit einer wirksamen Vereinbarung genommen werde, überzeugt nicht. Das Vermieterinteresse an einer Vermietung auf bestimmte Zeit nimmt § 575 BGB (bewusst) abschließend auf; der Mieter kann (gegebenenfalls sogleich) kündigen, § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB. Sollte § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB im – singulären – Einzelfall den Sonderbedarf des konkreten Mieters nicht vollständig abbilden, stellt sich die Frage, ob dessen Interesse es rechtfertigt, die Wohnung dem regulären (derzeit regelmäßig angespannten) Wohnungsmarkt zu entziehen oder es diesem Mieter nicht zuzumuten ist, auf andere Angebote zurückzugreifen.

Folgt man dem, muss folgerichtig § 573c Abs. 2 BGB gestrichen werden. Die Regelung hat ihre ursprünglich beabsichtigte klarstellende Funktion mit der Neugliederung der Mietrechtsvorschriften im Zuge der Mietrechtsreform 2001 verloren. Wird eine Klarstellung weiter für erforderlich gehalten, gehört sie in § 578 BGB. Sie könnte dahin formuliert werden, dass für den Fall der nach öffentlichem Recht zulässigen Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch oder bei Beherbergungsverträgen eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden darf.