

Befristete Mietverträge und Kündigung

Im **Voll- und Teilanwendungsbereich** des MRG muss jede Vereinbarung über eine Befristung **schriftlich** erfolgen und von allen am Vertrag beteiligten Personen unterschrieben werden. Der Endtermin muss klar bestimmt werden. Werden keine vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten vereinbart (was auf Seite des Vermieters nur ganz eingeschränkt möglich ist), ist eine Vertragsauflösung vor Ablauf der vereinbarten Dauer nur aus ganz wenigen speziellen Gründen bzw. bei Wohnungen möglich.

Befristete Mietverträge über **Wohnungen** müssen mindestens **drei Jahre** dauern, darüber hinaus kann aber die Dauer frei gewählt werden. Die Befristungsdauer von **Geschäftsräumen** kann **frei** gewählt werden. Befristete Mietverträge können beliebig oft verlängert werden, bei Wohnungen jedoch immer nur wieder um mindestens drei Jahre, die Verlängerung muss ebenfalls schriftlich erfolgen.

Während der Laufzeit eines befristeten Mietvertrages kann der **Mieter** einer **Wohnung** vorzeitig und ohne Angabe von Gründen **kündigen**, und zwar erstmals **nach Ablauf eines Jahres** und er muss das zum Monatsletzten und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist tun. Die Kündigung muss **schriftlich**, jedoch **seit 01.10.2006 nicht** mehr **gerichtlich** erfolgen. Diese vorzeitige Kündigungsmöglichkeit gibt es für den Mieter von Geschäftsräumen nicht.

Räumt der Mieter am Ende der befristeten Mietdauer das Mietobjekt nicht, muss der Vermieter **innerhalb von 14 Tagen** nach Ablauf des Vertrages eine Räumungsklage bei Gericht einbringen. Wird der Endtermin vom Vermieter nicht geltend gemacht, erfolgt sowohl bei einem Erstvertrag als auch bei einem bereits schriftlich verlängerten Vertrag automatisch eine **gesetzliche Verlängerung** einmalig um **drei Jahre**. Während dieser Zeit kann allerdings der Mieter unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen. Die gesetzliche Verlängerung gilt für **Wohnungen** und für **Geschäftsräume** und unabhängig davon, auf welche Dauer der Vertrag ursprünglich befristet war. Macht der Vermieter auch nach Ablauf der dreijährigen gesetzlichen Verlängerung den Endtermin nicht geltend bzw. schließt er keine neue wirksame schriftliche Verlängerungsvereinbarung ab, wandelt sich der befristete Vertrag in einen **unbefristeten Vertrag** um.

Unterliegt ein Mietobjekt **nicht dem MRG**, bestehen keine besonderen Vorschriften über eine Befristung. Der Mietvertrag kann für eine **beliebige Dauer** abgeschlossen werden, ein allfälliger Endtermin kann frei bestimmt werden, eine vorzeitige Kündigung ist für den Mieter und für den Vermieter nur aus wichtigem Grund möglich. Wird das Vertragsverhältnis über den vereinbarten Endtermin stillschweigend weiter fortgesetzt, **verlängert** es sich jeweils um eine **Zinszahlungsperiode** und kann dann wiederum von jedem der beiden Vertragsparteien aufgelöst werden.