

Häufige Fragen zur Miete:

Welche Befristung gilt bei Mietverträgen?

Bei Mietverhältnissen im Anwendungsbereich des MRG ist nicht jede Befristung zulässig. Die Vertragsdauer muss bei Wohnungen (gilt für Hauptmiete und Untermiete) mindestens 3 Jahren betragen. Befristete Mietverträge können auch beliebig oft erneuert/verlängert werden. Auch bei befristeten Verlängerungen/Erneuerungen muss die Vertragsdauer mindestens drei Jahre betragen. Eine Grenze nach oben gibt es nicht, d.h. auch ein auf 10 Jahre befristeter Mietvertrag wäre möglich.

ACHTUNG: Wird ein Mietvertrag rechtlich nicht zulässig befristet, so ist dieses Mietverhältnis automatisch unbefristet!!

Für Wohnungen, auf welche das MRG nicht Anwendung findet (beispielsweise Wohnungen in Ein- und Zweiobjekthäusern, Verweis), gibt es weder eine Unter- noch eine Obergrenze für die Befristung des Mietvertrages. Befristete Mietverträge können auf beliebige Dauer befristet abgeschlossen bzw. erneuert/verlängert werden.

Muss ein befristeter Mietvertrag schriftlich sein?

Eine Befristung muss bei Mietverhältnissen im Anwendungsbereich des MRG schriftlich vereinbart werden.

Bei Wohnungen, auf welche das MRG nicht Anwendung findet, ist auch eine mündlich vereinbarte Befristung wirksam.

ACHTUNG: Bei Wohnungen in Häusern mit bloß ein oder zwei Wohnungen und Mietvertragsabschluss ab 1.1.2002 gibt es keine gesetzlichen Vorgaben zur Befristung. Befristete Mietverträge können auch mündlich und auf beliebige Dauer abgeschlossen bzw. erneuert/verlängert werden.

Kann ich als Mieter einen befristeten Mietvertrag vorzeitig kündigen?

Grundsätzlich können befristete Mietverträge von MieterInnen während der vereinbarten Dauer nicht gekündigt werden.

Bei Wohnungen im Anwendungsbereich des MRG haben MieterInnen jedoch die Möglichkeit einen befristeten Mietvertrag vorzeitig zu kündigen. Eine Kündigung ist nach Ablauf eines Jahres jederzeit unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten ohne Angabe von Gründen möglich. Die Kündigung muss schriftlich und übers Gericht erfolgen.

Bei Mietverhältnissen über Wohnungen, die nicht dem MRG unterliegen, braucht es zur vorzeitigen Kündigung eine eigene vertragliche Vereinbarung. Fehlt diese, bleibt man an den Vertrag die volle Vertragsdauer gebunden, außer der/die VermieterIn stimmt der vorzeitigen Vertragsauflösung zu.

TIPP: Wenn Sie sich nicht übermäßig lang binden wollen, sollten Sie sich ein vorzeitiges Kündigungsrecht vertraglich zusichern lassen.

Kann der Vermieter einen befristeten Mietvertrag vorzeitig kündigen?

VermieterInnen sind grundsätzlich an die vereinbarte Befristung gebunden. Bei Mietverhältnissen, die dem MRG unterliegen, können VermieterInnen nur dann aus einem vom Gesetz als wichtig anerkannten Kündigungsgrund kündigen, wenn dies ausdrücklich vertraglich vereinbart wurde.

Ohne eine solche Vereinbarung ist aber eine vorzeitige Kündigung nicht möglich! Eine Kündigung hat unter Einhaltung der Kündigungsfristen und -termine **gerichtlich** zu erfolgen.

Ich habe einen unbefristeten Mietvertrag. Im Vertrag steht, dass ich für einen Zeitraum von 5 Jahren auf mein Recht auf Kündigung verzichte. Gilt das?

Solche Vereinbarungen sind nach oberstgerichtlicher Rechtsprechung erlaubt und wirksam. Mit einem vertraglich vereinbarten Kündigungsverzicht des/der Mieterin kann die bei einem unbefristeten Mietvertrag ansonsten bestehende Möglichkeit des/der Mieterin, den Mietvertrag jederzeit zu kündigen, beseitigt werden.

TIPP: Vereinbarungen, die einen Kündigungsverzicht für einen bestimmten Zeitraum (z.B.: 3 oder 5 oder gar 10 Jahre ab Vertragsabschluss) vorsehen, sollte man vermeiden. An den vereinbarten Kündigungsverzicht ist man gebunden und kann in dieser Zeit auch dann nicht kündigen, wenn sich beispielsweise die berufliche oder familiäre Situation ändert.

Habe Sie weitere Fragen oder wollen Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen, so zögern Sie nicht uns zu kontaktieren. Unverbindlich und kostenlos.

office@real-contract.at
Tel. 01 – 99 71 8 71

www.real-contract.at
Hotline: 0664 44 199 60