Dokument-ID: 822840 | Redaktion WEKA | Muster |
Checkliste

Tipps zur Gestaltung von Befristungen nach § 29 MRG

Die Befristungsklausel in einem Mietvertrag könnte etwa
lauten:

„Das Mietverhältnis beginnt mit … Es wird für eine Vertragsdauer
von … Jahren abgeschlossen und erlischt daher ohne Kündigung mit
…“

1. Befristete Verträge nach geltendem Recht

* Unverzichtbares Recht des Mieters nach 1 Jahr Vertragsdauer
  sowie einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu
  kündigen
* Stillschweigende Erneuerung auf weitere 3 Jahre bei Untätigkeit
  nach Ende des Befristungszeitraumes
* Bei weiterer Untätigkeit Umwandlung in einen unbefristeten
  Mietvertrag
* Keine Gesamthöchstdauer
* Mieter kann gerichtlich oder außergerichtlich kündigen

2. Vorübergehende Befristungsregeln aufgrund der
COVID-19-Pandemie

* Gem § 5 2. COVID-19-JuBG kann ein dem MRG unterliegender,
  befristeter Wohnungsmietvertrag, der nach dem 30. März 2020 und vor
  dem 1. Juli 2020 abläuft, abweichend von § 29 MRG schriftlich
  bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 oder für einen kürzeren
  Zeitraum verlängert werden.
* Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieses Verlängerungszeitraums
  weder vertraglich verlängert noch aufgelöst, so gilt § 29
  Abs 3 lit b MRG.
* Eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit für den Mieter während
  des so verlängerten Befristungszeitraums besteht nach dem Gesetz
  grundsätzlich nicht, sondern müsste bereits im Mietvertrag
  verankert sein bzw im Zuge der Verlängerung gesondert vereinbart
  werden.
* Diese Regelung trat mit 1. April 2020 in Kraft und tritt mit
  Ablauf des 31. Dezember 2020 außer Kraft.

3. Befristete Verträge bis zur WRN 2006

Wohnungsmieten aller Art (im Vollanwendungsbereich und
Teilanwendungsbereich):

* Zwingende Mindestdauer von 3 Jahren sowohl für den ersten
  Vertrag als auch für jede Verlängerung
* Keine Gesamthöchstdauer mehr
* Unverzichtbares Recht des Mieters, nach 1 Jahr Vertragsdauer
  bzw Dauer der Verlängerung den Vertrag vorzeitig (unter Einhaltung
  einer eimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten)
  aufzukündigen
* Gebot der Schriftlichkeit

4. Befristungsregeln vor der WRN 2000 bei einem
Hauptmietvertrag über …

* einen Wirtschaftspark, einen frei finanzierten Mietgegenstand,
  der nach 1967 errichtet wurde, Ein- und Zweifamilienhäuser:
  + Vertrags- und Verlängerungsdauer frei wählbar
  + Stillschweigende Verlängerung und Verlängerungsoption des
    Mieters gibt es nicht
  + Kein vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters
* eine Eigentumswohnung vor 1945 errichtet:
  + Mindestdauer der Befristung: 3 Jahre
  + Keine Vertragsobergrenzen
  + Einmalige stillschweigende Verlängerung um 1 Jahr möglich
  + Option des Mieters auf Verlängerung um 1 weiteres Jahr
  + Vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters nach Ablauf eines
    Jahres (unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist)
* eine Eigentumswohnung, die mit Förderungsmittel nach 1945
  errichtet wurde und eine Eigentumswohnung, die ohne
  Förderungsmittels zwischen 1945 und 1967 errichtet wurde:
  + Vertragsdauer frei wählbar
  + Verlängerungsdauer frei wählbar
  + Keine Mindest- oder Höchstdauer
  + Einmalige stillschweigende Verlängerung um 1 Jahr möglich
  + Jedoch keine Verlängerungsoption des Mieters
  + Vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters nach Ablauf eines
    Jahres (unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist)
* eine Mietwohnung, die vor 1967 errichtet wurde und eine
  Mietwohnung, die vor oder nach 1967 mit Förderungsmitteln errichtet
  wurde:
  + Mindestvertragsdauer von 3 Jahren
  + Höchstvertragsdauer von 10 Jahren
  + Einmalige stillschweigende Verlängerung um 1 Jahr möglich
  + Option des Mieters auf Verlängerung um 1 weiteres Jahr
  + Vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters nach Ablauf eines
    Jahres (unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist)
* eine Geschäftsräumlichkeit, an der Wohnungseigentum besteht:
  + Vertrags und Verlängerungsdauer frei wählbar
  + Keine stillschweigende Verlängerung
  + Keine Verlängerungsoption
  + Kein vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters