

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