

# Vorsicht bei der Verlängerung von Mietverträgen



Präs.-Stv.

Mag. Nikolaus Nonhoff, LL.M.

Es kommt immer wieder vor, dass Mieter in befristeten Mietverhältnissen am Ende desselben mit dem Wunsch an den Vermieter herantreten, dass sie noch ein wenig länger im Mietgegenstand bleiben möchten. Das muss gar nicht in böser Absicht geschehen, sondern kann einfach daran liegen, dass etwa die neue Wohnung noch nicht bezogen werden kann. Doch hier ist man als Vermieter gefordert, denn eine solche kurzzeitige Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses ist – im Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) – nicht möglich und würde dazu führen, dass der Mietvertrag um weitere drei Jahre – unabhängig davon, wie lange er ursprünglich befristet war – verlängert wird. Im Falle einer neuerlichen Verlängerung wäre der Mietvertrag dann auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Typischerweise muss ein befristeter Mietvertrag über eine Wohnung eine Laufzeit von mindestens drei Jahren haben. Eine kürzere Befristung ist unwirksam. Aufgrund dieser Bestimmung ist auch die Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses um ein paar Wochen hinaus unwirksam.

Ganz wichtig ist auch, dass die Befristung schriftlich vereinbart ist. Liegt keine Schriftlichkeit vor, ist die Befristung wiederum unwirksam und der Mietvertrag wäre auf unbefristete Zeit abgeschlossen. Anders ist es nur im Vollausnahmebereich des MRG, hier kann ein Mietvertrag mündlich und auch auf eine Dauer von unter drei Jahren wirksam befristet werden.

Das bedeutet aber nicht, dass Vermieter einen Mieter unbedingt am ersten Tag nach Ablauf der Befristung aus der Wohnung werfen müssen. Die Rechtsordnung bietet hier Möglichkeiten, bei deren Gestaltung sie die Rechtsanwält:innen gerne unterstützen, sodass nicht ein wohlwollender Gefallen zu einer bösen Überraschung wird.