

Befristungsmöglichkeiten bei Miete und Pacht von Geschäftsräumen – allgemeiner Überblick

Kurzinformation

Grundsätzlich ist danach zu unterscheiden, ob die vor allem den Mieter schützenden Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) Anwendung finden oder nicht. Außerhalb des MRG gelten nämlich die Regelungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), denen zu Folge es für die Vereinbarung von Befristungen keine besonderen Vorschriften gibt, dh. die Befristung gilt so, wie sie ausgemacht wurde.

Pacht

Handelt es sich um einen Pachtvertrag über ein Unternehmen gilt für das Befristungsrecht ausschließlich das ABGB. Für die Durchsetzbarkeit des durch die Befristung festgelegten Vertragsendes (Endtermin) bedeutet dies zunächst, dass die Befristungsvereinbarung nicht schriftlich erfolgen muss (wiewohl dies aus Beweisgründen aber unbedingt zu empfehlen ist), sondern auch zB mündlich zulässig ist. Auch hinsichtlich der Dauer der Befristung gibt es keine Vorgaben, dh. es kann beliebig befristet werden (ohne Mindest- oder Höchstdauer, zB auf 6 Monate, 1 Jahr, ... Jahre etc.); es können befristete Verträge auch beliebig verlängert werden, sowie auch beliebig oft an einen befristeten Vertrag ein weiterer befristeter angeschlossen werden. Mit Ablauf der Frist erlischt ein derart befristeter Vertrag automatisch, ohne dass es irgendeiner Erklärung bedarf.

Tipp!

„Der Pachtvertrag beginnt am 1.1. ... und wird auf die Dauer von ... Jahren abgeschlossen“ oder: „Der Pachtvertrag beginnt am 1.1. ... und endet am 31.12. ...“

Vorsicht

Wenn der Pächter den Pachtgegenstand auch nach Ablauf der Befristung weiterbenützt und der Verpächter nichts dagegen unternimmt, kommt es zur stillschweigenden Erneuerung des Pachtverhältnisses.

In diesem Fall gelten für den stillschweigend erneuerten Vertrag dieselben inhaltlichen Bestimmungen, wie sie schon für den alten Vertrag gegolten haben mit Ausnahme der Vertragsdauer. Ein derart stillschweigend verlängerter Vertrag gilt nämlich normalerweise stets als auf 1Jahr abgeschlossen, egal auf wie lange der alte Vertrag befristet war.

Miete

Bei der Miete ist danach zu unterscheiden, ob das Mietverhältnis ausschließlich dem ABGB unterliegt (eher selten) oder zumindest teilweise dem MRG (die Regel). Soweit es ausschließlich dem ABGB unterliegt, gilt für Befristungen im Großen und Ganzen das zur Pacht Ausgeführte, mit dem Unterschied, dass die stillschweigende Verlängerung nicht auf 1 Jahr, sondern auf eine Zinszahlungsperiode, dh. idR 1 Monat, erfolgt.

Wenn aber die Geschäftsraummiete, was, wie gesagt, idR der Fall ist (wäre aber im Einzelfall vorher unbedingt abzuklären), dem MRG wenigstens zum Teil oder sogar zur Gänze unterliegt, gibt es verglichen mit dem ABGB einige ganz wesentliche Besonderheiten. Hinsichtlich der Dauer der Befristung bei Geschäftsräumen gibt es selbst im Anwendungsbereich des MRG keine Vorgaben, dh., es kann wie im ABGB beliebig befristet werden (ohne Mindest- oder Höchstdauer); es ist auch beliebig oft und auf beliebige Dauer möglich, den ursprünglichen Mietvertrag zu verlängern bzw an den Ablauf des ursprünglichen Mietvertrages weitere Mietverträge anzuschließen (Kettenmietverträge).

Vorsicht!

Damit die Befristung, dh. der durch die Befristung festgelegte Endtermin aber tatsächlich hält (durchsetzbar ist), muss die Befristung schriftlich erfolgen. Das gilt auch für Verlängerungen bzw Kettenmietverträge.

Tipp!

„Der Mietvertrag beginnt am 1.1. ... und endet am 31.12. ..., ohne, dass es einer Kündigung bedarf“ oder: „Der Mietvertrag beginnt am 1.1. ... und wird auf ... Jahre abgeschlossen, ohne, dass es einer Kündigung bedarf.“

Durch den Zusatz „ohne, dass es einer Kündigung bedarf“, wird zum Ausdruck gebracht, dass der vereinbarte Endtermin jedenfalls ein sogenannter unbedingter Endtermin ist, dh., der Vertrag mit Fristende ausläuft, ohne, dass vorher noch eine Bedingung, zB der Ausspruch einer Kündigung, eintreten müsste. Würde nämlich das Fristende eine Kündigung voraussetzen, so läge ein sogenannter bedingter Endtermin vor (zu dessen schädlichen Rechtsfolgen siehe sogleich unten bei „Vorsicht!“).

Vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten während der Dauer der Befristung, egal, ob beiden Vertragspartnern oder nur einem (meist dem Mieter) eingeräumt, sind hingegen unschädlich, solange das Fristende nach wie vor an keine Bedingung gebunden ist (weiterhin unbedingter Endtermin).

Tipp!

„Der Mietvertrag beginnt am 1.1. ... und endet am 31.12. ..., ohne, dass es einer Kündigung bedarf. Er kann aber vom Mieter vorzeitig unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Quartal aufgekündigt werden.“

Vorsicht!

Wenn die Befristung nicht schriftlich erfolgt, bzw. der Endtermin kein unbedingter, sondern eben ein bedingter ist, ist der Endtermin nicht durchsetzbar und der ursprünglich befristete Mietvertrag verwandelt sich mit Ablauf der vereinbarten Frist in einen unbefristeten Mietvertrag, was Kündigungsschutz für den Mieter bedeutet. Mit anderen Worten, der Vermieter kann sodann nur bei Vorliegen von im MRG aufgezählten Kündigungsgründen (liegen meist nicht vor) den Mietvertrag aufkündigen.

Vorsicht!

Wurde ein dem MRG unterliegender Mietvertrag zwar richtig befristet (schriftlich, unbedingter Endtermin), wird das Objekt vom Mieter aber nicht zum Fristende geräumt, muss der Vermieter idR binnen maximal 14 Tagen (bei Gericht einlangend) die Räumungsklage einbringen. Geschieht dies nicht, gilt der Mietvertrag einmalig als auf 3 Jahre erneuert. Der Mieter hat in diesem Fall das unverzichtbare Recht den Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird nach Ablauf dieser 3 Jahre der Mietvertrag nicht aufgelöst, gilt er auf unbestimmte Zeit erneuert, was den vollen Kündigungsschutz des Mieters zur Folge hat.

Stand: 07.06.2019