

Kurztitel

Mietrechtsgesetz

Kundmachungsgesetz

BGBI. Nr. 520/1981 zuletzt geändert durch BGBI. Nr. 800/1993

§/Artikel/Anlage

§ 29

Inkrafttretensdatum

01.03.1994

Außerkrafttretensdatum

28.02.1997

Text

**Auflösung und Erneuerung des Mietvertrages; Zurückstellung des
Mietgegenstandes**

§ 29. (1) Der Mietvertrag wird aufgelöst

1. durch Aufkündigung,
2. durch den Untergang des Mietgegenstandes, wenn und soweit eine Pflicht zur Wiederherstellung (§ 7) nicht besteht,
3. durch Zeitablauf, jedoch nur wenn
 - a) in einem Hauptmietvertrag über einen Wirtschaftspark (§ 1 Abs. 5) oder einen Teil desselben oder über einen nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Mietgegenstand oder über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (§ 1 Abs. 4 Z 2) schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt,
 - b) ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach lit. a in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung, an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer zehn Jahre nicht übersteigt; ungeachtet einer derartigen Vereinbarung hat der Mieter nach Ablauf einer fünfjährigen Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen,
 - c) in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt, und die Vertragsdauer drei Jahre beträgt; der Mieter hat aber nach Ablauf einer einjährigen Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen,
 - d) in einem Hauptmietvertrag über eine als Geschäftsräumlichkeit genutzte sonstige Räumlichkeit, an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt,
 - e) in einem Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht übersteigt.
4. wenn der Mieter vom Vertrag vor dem Ablauf der bedungenen Zeit aus den Gründen des § 1117 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs absteht,
5. wenn der Vermieter wegen erheblich nachteiligen Gebrauches des Mietgegenstandes oder wegen Säumnis bei der Bezahlung des Mietzinses nach § 1118 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs die frühere Aufhebung des Vertrages fordert.

(2) Ist bei Wohnungen oder Wohnräumen, die vom Mieter zu Zwecken eines Hochschulstudiums, einer Lehrlingsausbildung, des Besuchs einer Allgemeinbildenden Höheren Schule oder Berufsbildenden Höheren Schule oder einer vergleichbaren Ausbildung gemietet werden, in dem Mietvertrag schriftlich vereinbart worden, daß er mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, so wird der Mietvertrag auch mit dem Eintritt dieser Bedingung aufgelöst. Ein solcher Mietvertrag erlischt aber jedenfalls dann, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat, sofern aber der Mietvertrag in diesem Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27. Lebensjahr bereits vollendet hatte, jedenfalls mit dem Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Abschluß des Mietvertrages.

(3) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die durch den Verlauf der Zeit nicht auflösbar sind oder nicht aufgelöst werden, gelten als erneuert; für die Erneuerung gelten die §§ 1114 und 1115 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs mit der Abweichung, daß - von den Fällen des Abs. 1 Z 3 und Abs. 2 abgesehen - jede Partei vor Ablauf des Termins für die Kündigung oder Erklärung der Gegenpartei bekanntgeben kann, daß sie die Erneuerung auf bestimmte Zeit ablehnt; der Mietvertrag gilt dann als auf unbestimmte Zeit erneuert.

(4) Nach Abs. 1 Z 3 lit. a und d befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede Vertragsdauer erneuert werden.

(5) Abs. 1 Z 3 lit. b ist nicht anzuwenden, wenn der Vermieter einer Wohnung in einem Gebäude, das auf Grund einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurde, im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages Eigentümer der Mehrheit der Miteigentumsanteile oder der Wohnungseigentumsobjekte ist.

(6) Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund zu zweifeln, daß eine Übertragung von Miteigentumsanteilen zum Zweck erfolgt ist, Mehrheitseigentum im Sinne des Abs. 5 und damit die Befristung des Mietverhältnisses auf drei Jahre (Abs. 1 Z 3 lit. c) zu umgehen, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehung vor, obliegt es dem Vermieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.