

- 1.1 Das Mietverhältnis beginnt am [DATUM (zB: 01.04.2021, 00:00 Uhr] und wird auf die Dauer von [3 (drei)¹ Jahren] abgeschlossen, es endet daher am [DATUM (zB: 31.03.2024, 24:00 Uhr], ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.²
- 1.2 [*Anm. SAXINGER: Nur bei Wohnraummiete*]: Der MIETENDEN PARTEI kommt - dem Gesetz entsprechend - nach Ablauf eines Jahres das Recht zur Aufkündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu.³
- 1.3 Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.⁴

Anm.SAXINGER: Keine weiteren Kündigungsmöglichkeiten bei befristeten Verträgen im Teil- oder Vollanwendungsbereich des MRG möglich!⁵

¹ Im Teil- und Vollanwendungsbereich des MRG ist bei Wohnungen eine Mindestvertragsdauer von 3 Jahren einzuhalten (§ 29 MRG). Bei Geschäftsräumen kann auch eine kürzere Frist vereinbart werden.

² Es empfiehlt sich die Anführung der Uhrzeit wegen Art 1 – 4 EuFrÜb (Europ. Übereinkommen über die Berechnung der Fristen, BGBl II 1983/254, welches unmittelbar anwendbares innerstaatliches Recht darstellt) Art. 2: Im Sinne dieses Übereinkommens bedeutet der Ausdruck „dies a quo“ den Tag, an dem die Frist zu laufen beginnt, und der Ausdruck „dies ad quem“ den Tag, an dem die Frist abläuft. Art. 3: Fristen, die in Tagen, Wochen, Monaten oder Jahren ausgedrückt sind, laufen von Mitternacht des „dies a quo“ bis Mitternacht des „dies ad quem“.

³ Gibt den Gesetzestext wieder, kann daher auch weggelassen werden. Allerdings ist es im Anwendungsbereich des KSchG aufgrund des Transparenzgebots sinnvoll, die Klausel zu verwenden.

⁴ Gibt den Gesetzestext wieder, kann daher auch weggelassen werden (§§ 1117 und 1118 ABGB sind unabdingbar). Allerdings ist es im Anwendungsbereich des KSchG aufgrund des Transparenzgebots sinnvoll, die Klausel zu verwenden.

⁵ Die Literatur hält die Kündigungsmöglichkeit trotz Befristung (meines Erachtens unreflektiert) für möglich. Lediglich *Stabentheiner* (in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner* (Hrsg.), GeKo Wohnrecht I (2018), § 29 MRG RZ 27) macht klar, dass eine solche Kündigungsmöglichkeit einer wirksamen Befristung zwar nicht entgegensteht (also die Befristung trotz der Kündigungsmöglichkeit durchsetzbar ist), die Kündigung aber selbst nicht wirksam ist. Stabentheiner zitiert die Entscheidung 6Ob 873/82 (Metsig. 35.344), welche als einzige expressum verbis bei Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes eine Erweiterung der mietrechtsgesetzlich anerkannten Auflösungsgründe durch andere Tatbestände – mögen sie auch als Kündigungsgründe anerkannt sein – als rechtsunwirksam erachtet.