



Geld & Recht
Daniela Bachal

Wenn die Miete ein Ablaufdatum hat

Worauf es bei befristeten Mietverträgen ankommt. Von Mindestzeiten über Kettenverträge bis zur Verlängerung.

Die Voraussetzungen für eine gültige Befristung von Mietverträgen wurden in den vergangenen Jahren zwar vereinfacht, man kann sich in der Dichte der Gesetzes- und Vertragsbestimmungen aber immer noch leicht verheddern. Grund-

sätzlich gibt es eine Mindest-, aber keine Höchstbefristung bei Mietverträgen, wie die Juristin Heidi Lallitsch, Partnerin in der Saxinger Rechtsanwalts GmbH, erklärt.

Dort, wo das Mietrechtsgesetz (MRG) teilweise oder vollständig

anwendbar ist, müssen für die wirksame Vereinbarung einer Befristung mindestens drei Jahre vereinbart werden. „Andernfalls gelten derartige Mietverträge als unbefristet und können von Vermieterseite nur bei Vorliegen eines wichtigen Kündi-

gungsgrundes nach Paragraph 30 MRG gerichtlich gekündigt werden“, sagt die Anwältin. Diese Regelung betrifft Haupt- und Untermietverträge im Wohnungsbereich. Auf Geschäftsräume und Mietverhältnisse außerhalb des Anwendungsbereiches des MRG

Befristete Mietverträge können Mieter nach einem Jahr kündigen

ADOBE STOCK



Wahlarzt statt langer Wartezeit?

Juristen der Universität Graz beantworten strittige Rechtsfragen.

Von André Rohrleitner

Welche Wartezeit auf eine Untersuchung muss ich mir als Patient gefallen lassen?

ANTWORT: Das hatte der Oberste Gerichtshof (OGH) vor Kurzem zu entscheiden. Eine bei der Österreichischen Gesundheitskasse (ÖGK) versicherte Patientin wurde von ihrem Arzt für eine MR-Untersuchung an ein radiologisches Institut in Linz überwiesen. Die Überweisung enthielt keinen Dringlichkeitsvermerk. Die Patientin rief bei drei Kasseninstituten an und schilderte ihre Dringlichkeit. Keines der drei Institute konnte ihr innerhalb der nächsten zwei bis zweieinhalb Monate einen Termin anbieten. Deshalb suchte die Patientin bereits zwei Tage nach der Überweisung einen Wahlarzt für Radiologie auf. Sie verlangte die Kosten von der

§ Alles, was **RECHT** ist

Wartezeiten auf eine MR-Untersuchung sind mitunter lang ADOBE STOCK



ÖGK zurück. Der OGH (10 Obs 101/24m) bestätigte nun, dass bei MR-Untersuchungen innerhalb von 20 Tagen (Montag bis Freitag) ein Termin angeboten werden muss – in dringenden Fällen sogar binnen fünf Tagen und in Akutfällen umgehend. Er führte dazu aus: Wenn eine Person mit Überweisung zu lange auf einen Termin bei einem radiologischen Institut mit Kassenvertrag warten

muss, kann sie sich an einen Wahlarzt wenden und bekommt einen Teil der Kosten ersetzt. Zu unterscheiden ist dabei, ob es sich um einen Notfall handelt oder nicht. Liegt kein Notfall vor, werden 80 Prozent der Kosten, die bei einem Kassenvertragspartner aufgewendet worden wären, erstattet. Bei Notfällen werden unter Umständen höhere Beträge erstattet. Ein Beispiel: Verlangt der Wahlarzt für eine

Untersuchung 250 Euro und beträgt der Vertragstarif 100 Euro, werden 80 Prozent der 100 Euro (also 80 Euro) erstattet. Die vorliegende Entscheidung befreit Patientinnen und Patienten somit nicht zur Gänze von entstehenden Mehrkosten, sie stellt aber klar, dass man Wartezeiten nicht einfach über sich ergehen lassen muss. **André Rohrleitner**, Institut für Zivilrecht, Ausländisches und Internationales Privatrecht



(etwa Einfamilienhäuser) ist sie nicht anwendbar. Außerhalb des Anwendungsbereiches des MRG sind beliebig lange Befristungen ohne Mindestdauer möglich.

Im Teil- und Vollanwendungsbereich des MRG sind Kettenmietverträge, also wiederholt be-

fristete Mietverträge mit ein und demselben Mieter, zulässig, wie Lallitsch betont. Es gilt dabei nur die Mindestdauer von jeweils drei Jahren.

Was geschieht nun, wenn der Ablauf eines befristeten Mietver-

trags von den Vertragsparteien „übersehen“ wird? „Gemäß MRG gelten Wohnungsmietverträge in diesem Fall als für drei Jahre erneuert“, lautet die Antwort. In diesem Fall, wie grundsätzlich bei befristeten Wohnungsmietverträgen, hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres das gesetzliche Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufzukündigen. „Der Vermieter bleibt hingegen an die vereinbarte Befristungsdauer gebunden“, erklärt Lallitsch und fügt hinzu: „Es handelt sich bei dieser gesetzlichen Regelung um zwingendes Recht, das man in Verträgen nicht zum

Nachteil des Mieters wirksam ausschließen kann.“

In der Praxis besteht unter Mietern häufig der Irrglaube, dass sie nur 15 Monate im Mietobjekt verbleiben müssen. Tatsächlich ist der Mieter jedoch 16 Monate an den befristeten geschlossenen Mietvertrag gebunden. Lallitsch: „Die Kündigung kann nach der unabdingbaren gesetzlichen Regelung im MRG erst nach Ablauf von 12 Monaten ausgesprochen werden, sohin erst im 13. Monat. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten endet das Mietverhältnis sohin erst zum Ende des 16 Monats.“

— ANZEIGE —

IHR GELD DARF JETZT GRÜN DENKEN.

PV-Invest Anleihen 2025

Green Bond 2025-2027

- > ISIN: AT0000A3M5N9
- > Laufzeit: 2 Jahre
- > Zinssatz: 4,5 % fix
- > Ohne Spesen

4,5 %

Green Bond 2025-2030

- > ISIN: AT0000A3M5M1
- > Laufzeit: 5 Jahre
- > Zinssatz: 5 % fix
- > Ohne Spesen

5 %

PV Invest
Nachhaltig ertragreich investieren.

JETZT

Anleihe zeichnen unter
+43 463 218073
oder unter
pv-invest.com

WERBUNG: Diese Anzeige dient ausschließlich Werbezwecken. Anleger:innen sollten eine allfällige Investitionsentscheidung ausschließlich auf den im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot erstellten und von der CSSF gebilligten Basisprospekt sowie den für die Emission anwendbaren Final Terms (der „Prospekt“) stützen, der von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier - „CSSF“) gebilligt wurde. Der Prospekt wurde von der Emittentin gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf ihrer Website „investor-relations“ <https://www.pv-invest.com/de/investor-relations/> unter <https://www.pv-invest.com/wertpapierprospekt/> veröffentlicht und ist in den Geschäftsräumlichkeiten der PV-Invest GmbH, Hauptstraße 246, 9201 Krumpendorf am Wörthersee, während der üblichen Bürozeiten kostenfrei erhältlich.

WARNHINWEIS: Investitionen in Wertpapiere der Gesellschaft sind mit erheblichen Risiken bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals oder des Risikos, möglicherweise keine Rendite zu erhalten, verbunden. Insbesondere sollten Investoren die auf den Seiten 12 ff des Prospekts angeführten Risiken beachten. Die Investition fällt ferner nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.