

Antrag

**an die 171. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
am 12. Mai 2017**

Anwendbarkeit des § 35 Mietrechtsgesetz auch auf befristete Mietverträge, die mit Zeitablauf enden

Wie sich aus der Beratungspraxis der Miet- und Wohnrechtsabteilung der Kammer für Arbeiter und Angestellte in Tirol zeigt, werden gerade im Teilanwendungsbereich des MRG besonders häufig befristete Mietverträge abgeschlossen. Oft muss dabei festgestellt werden, dass sich Mieter nicht über die Rechtsfolgen eines auslaufenden Mietvertrages im Klaren sind:

Zunächst übersehen zahlreiche Mieter die Tatsache, dass bei Mietvertragsabschluss das automatische Ende des Mietverhältnisses bereits vereinbart worden ist, woraus sich auch der späteste Zeitpunkt für die Rückstellung der Mietwohnung an den Vermieter ergibt. Des Weiteren gehen Mieter irrtümlich davon aus, dass der Vermieter vor Auslaufen des Mietvertrages rechtzeitig einen Verlängerungswunsch bekanntzugeben hat.

In anderen Fällen gehen Mieter zu Unrecht davon aus, dass der Mietvertrag vom Vermieter sowieso verlängert werden muss, insbesondere, wenn es sich um eine Familie oder um Alleinerziehende handelt. Unterbreitet der Vermieter kurz vor Ablauf des Mietvertrages dem Mieter eine Vertragsverlängerung, so ist diese in vielen Fällen mit spürbaren Mietzinsanhebungen verbunden.

In allen oben stehenden aufgezeigten Fällen verbleibt für die betroffenen Mieter wenig bis gar keine Zeit, um eine neue passende und finanzierbare Mietwohnung zu finden.

Zwar bestimmt § 35 MRG, dass ein Mieter, dessen Mietverhältnis rechtskräftig gekündigt worden ist, einen Antrag auf Räumungsaufschub stellen kann, wenn er im Falle der zwangsweisen Räumung der Wohnung oder eines Wohnraumes der Obdachlosigkeit ausgesetzt ist und dies dem Vermieter nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann.

Die so bewilligte Verlängerung der Räumungsfrist sollte drei Monate nicht übersteigen, kann jedoch aus besonders berücksichtigungswürdigen Umständen verlängert werden.

Im Falle einer Auflösung des Mietverhältnisses durch Zeitablauf ist jedoch der § 35 MRG nicht anwendbar und der Mieter hat im Falle einer Räumungsklage keine Möglichkeit, einen Räumungsaufschub gemäß § 35 MRG zu erlangen.

Durch eine etwaige späte Mitteilung des Vermieters kurz vor Vertragsende kann der Mieter unter Druck stehen, einen neuen Mietvertrag zu weit schlechteren Konditionen abschließen zu müssen, um einer Beendigung und einer raschen Räumung des Bestandobjektes – ohne Möglichkeit eines Räumungsaufschubes nach § 35 MRG – zu entgehen.

Im Interesse der Mieter sollte der Gesetzgeber daher die Möglichkeit schaffen, dass auch im Falle des Ablaufes eines befristeten Mietvertrages § 35 MRG sinngemäß angewendet werden kann. Der Vermieter sollte jedoch die Möglichkeit haben, die Anwendung des § 35 MRG abzuwenden, indem er bis spätestens 3 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses dem Mieter schriftlich mitteilt, ob und falls ja, zu welchen Konditionen das Mietverhältnis verlängert wird.

Die 171. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert daher den Bundesgesetzgeber auf, dass § 35 MRG sinngemäß auch auf befristete Mietverhältnisse anzuwenden ist, welche mit Fristablauf beendet werden, außer der Vermieter hat dem Mieter spätestens 3 Monate vor Fristablauf des Mietverhältnisses schriftlich mitgeteilt, das Mietverhältnis nicht verlängern zu wollen.