

# § 29 MRG Auflösung und Erneuerung des Mietvertrages; Zurückstellung des Mietgegenstandes

MRG - Mietrechtsgesetz

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 20.03.2025

1. (1) Der Mietvertrag wird aufgelöst
  1. 1. durch Aufkündigung,
  2. 2. durch den Untergang des Mietgegenstandes, wenn und soweit eine Pflicht zur Wiederherstellung § 7 nicht besteht,
  3. 3. durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, jedoch nur wenn
    1. a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt, und
    2. b) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre beträgt,
  4. 3a. durch Ablauf des dreijährigen Erneuerungszeitraums im Fall des Abs. 3 lit. b erster Satz,
  5. 4. wenn der Mieter vom Vertrag vor dem Ablauf der bedungenen Zeit aus den Gründen des § 1117 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs absteht,
  6. 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. (2) Im Fall eines nach Abs. 1 Z 3 befristeten Haupt- oder Untermietvertrags über eine Wohnung hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
3. (3a) Mietverträge auf bestimmte Zeit, deren Ablauf wegen eines Verstoßes gegen die Regelungen des Abs. 1 Z 3 oder des Abs. 4 nicht durchgesetzt werden kann, gelten als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen oder erneuert.
1. (4) Nach Abs. 1 Z 3 befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede - bei Wohnungen jedoch drei Jahre jeweils nicht unterschreitende - Vertragsdauer erneuert werden. Nach Abs. 3 lit. b erster Satz befristete Mietverträge können schriftlich - bei Wohnungen um mindestens drei Jahre - erneuert werden.  
(Anm.: Abs. 4a bis 4c aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)  
(Anm.: Abs. 5 und 6 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 22/1997)

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)