

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Befristeter Mietvertrag in Österreich: Mindestdauer, Befristungsabschlag und vorzeitige Kündigung

Schriftform, fünf oder drei Jahre Mindestdauer, 25 % Befristungsabschlag im Altbau und Kündigung nach einem Jahr: so funktioniert der befristete Mietvertrag.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Viele Mietwohnungen werden nur auf Zeit vergeben. Damit ein befristeter Vertrag am Ende tatsächlich ausläuft, muss er strenge gesetzliche Vorgaben erfüllen - und seit 2026 gilt bei vielen Vermietern eine längere Mindestdauer. Hier erfährst du, worauf es bei Abschluss, Verlängerung und vorzeitigem Auszug ankommt.

Wann eine Befristung überhaupt wirkt

Bei Wohnungen im Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) endet ein Mietvertrag nur dann durch Zeitablauf, wenn zwei Bedingungen erfüllt sind [\[S1\]](#)[\[S2\]](#):

1. Im Vertrag ist **schriftlich** vereinbart, dass er mit Ablauf der Zeit erlischt.
2. Die vereinbarte Dauer erreicht die **gesetzliche Mindestdauer**.

Schriftlich bedeutet im österreichischen Recht grundsätzlich, dass die Parteien unterschreiben [\[S3\]](#). Eine Höchstdauer gibt es nicht; Verlängerungen sind beliebig oft möglich, müssen aber ebenfalls schriftlich erfolgen und die Mindestdauer einhalten [\[S1\]](#).

Mindestdauer: fünf oder drei Jahre

Seit 1. Jänner 2026 hängt die Mindestdauer davon ab, wer vermietet: War die Vermieterseite zum Zeitpunkt der Befristung Unternehmer im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes, beträgt sie fünf Jahre, sonst drei Jahre [S1]. Als unternehmerisch gelten nach der Rechtsprechung etwa Immobiliengesellschaften; bei Privatpersonen kommt es auf Umfang und Organisation der Vermietung an, und die Vermieterseite muss beweisen, dass sie kein Unternehmer ist [S8].

Die neue Fünfjahresgrenze gilt für Verträge, die nach dem 31. Dezember 2025 abgeschlossen oder vertraglich oder gesetzlich erneuert werden. Für Befristungen, die vor dem 1. Jänner 2026 vereinbart wurden, gilt die alte Rechtslage mit drei Jahren weiter [S4].

Fiktives Beispiel: Du hast 2024 einen Dreijahresvertrag mit einer Wohnbaugesellschaft unterschrieben. Diese Befristung bleibt wirksam. Bietet dir die Gesellschaft 2027 eine Verlängerung an, muss diese mindestens fünf Jahre dauern.

Was passiert, wenn die Regeln nicht eingehalten werden?

Fehlt die Schriftform oder ist die Dauer zu kurz, lässt sich das vereinbarte Ende nicht durchsetzen: Der Vertrag gilt dann als auf unbestimmte Zeit geschlossen [S1]. Für dich bedeutet das in der Regel mehr Sicherheit, weil die Vermieterseite einen unbefristeten Vertrag nur aus wichtigen Gründen und nur gerichtlich kündigen kann [S9][S10].

Reagiert nach Ablauf eines wirksam befristeten Vertrags niemand - es gibt also weder eine Verlängerung noch eine Auflösung -, gilt der Vertrag einmalig als um fünf Jahre (bei nicht unternehmerischen Vermietern um drei Jahre) erneuert [S1]. Während dieser Erneuerung kannst du jederzeit mit drei Monaten Frist zum Monatsletzten kündigen. Bleibt auch danach alles ruhig, wird der Vertrag unbefristet [S1].

Befristungsabschlag: 25 % weniger im Vollanwendungsbereich

Gilt für deine Wohnung eine gesetzliche Mietzinsobergrenze, etwa der Richtwertmietzins im Altbau, verringert sich die zulässige Hauptmiete bei einem befristeten Vertrag um 25 % [S5]. Wird der Vertrag später unbefristet, fällt der Abschlag nur dann weg, wenn der Vertrag den Abschlag ziffernmäßig ausweist, also unbefristeten und tatsächlich vereinbarten Hauptmietzins gegenüberstellt [S5]. Im Teilanwendungsbereich, etwa im freifinanzierten Neubau, gibt es keine gesetzliche Obergrenze und daher auch keinen Abschlag [S2].

Fiktives Beispiel: Wäre für eine Altbauwohnung unbefristet höchstens ein Hauptmietzins von 600 Euro zulässig, dürfen es bei einem befristeten Vertrag höchstens 450 Euro sein.

Ob der Abschlag eingerechnet wurde, kannst du prüfen lassen. Bei befristeten Verträgen ist das noch bis mindestens sechs Monate nach Vertragsende oder Umwandlung möglich, und überhöhte Beträge verjähren erst nach zehn Jahren [S6].

Vorzeitig ausziehen: Kündigung nach dem ersten Jahr

Als Mieterin oder Mieter hast du ein Kündigungsrecht, auf das du nicht verzichten kannst: Nach Ablauf eines Jahres der vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer kannst du jeweils zum Monatsletzten kündigen; die Kündigungsfrist beträgt drei Monate [S1]. Die Kündigung muss schriftlich oder gerichtlich erfolgen [S7]. Der früheste Endtermin liegt damit am Ende des 16. Monats [S11].

Fiktives Beispiel: Dein Vertrag beginnt am 1. Februar 2026. Ab 1. Februar 2027 kannst du kündigen; geht die Kündigung im Februar 2027 zu, endet der Vertrag mit 31. Mai 2027.

Die Vermieterseite kann einen wirksam befristeten Vertrag dagegen nicht einfach vorzeitig beenden. Möglich ist eine frühere Auflösung nur in engen Fällen, etwa bei erheblich nachteiligem Gebrauch oder Zahlungsrückstand nach § 1118 ABGB [\[S1\]](#).

Ganz ohne MRG: andere Regeln

Fällt deine Wohnung ganz aus dem MRG - etwa in einem Haus mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen -, gelten weder Mindestdauer noch das Kündigungsrecht nach einem Jahr [\[S2\]](#)[\[S12\]](#). Ein vorzeitiger Ausstieg ist dann grundsätzlich nur möglich, wenn er im Vertrag vereinbart ist oder ein wichtiger Grund vorliegt, etwa eine unbrauchbare oder gesundheitsschädliche Wohnung [\[S12\]](#)[\[S13\]](#). Achte bei solchen Verträgen schon vor der Unterschrift auf eine Kündigungsklausel.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / MRG-Bereich

Vollanwendung, Teilanwendung oder Vollaussnahme?

02 / Befristung im Vertrag

Schriftlich vereinbart und von beiden Seiten unterschrieben? Beginn und vereinbartes Ende

03 / Vermieterseite

Unternehmer oder privat? Befristung oder letzte Verlängerung vor oder nach dem 1.1.2026?

04 / Mindestdauer

Gelten für dich fünf oder drei Jahre? Erreicht die Dauer sie? Sonst als unbefristet vermerken

05 / Befristungsabschlag

Nur Vollanwendung: zulässiger Hauptmietzins minus 25 %; Abschlag im Vertrag ziffernmäßig ausgewiesen?

06 / Vertragsende

Was ist geplant: Verlängerung, Auszug oder Erneuerung ohne Reaktion? Datum notieren

07 / Eigene Kündigung

Frühester Termin: nach einem Jahr, drei Monate Frist zum Monatsletzten; Versanddatum, Zugangsnachweis

08 / Ohne MRG

Nur bei Vollaussnahme: Gibt es eine Kündigungsklausel im Vertrag? Wortlaut

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 29

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Schriftform, Mindestdauer fünf bzw. drei Jahre, Kündigungsrecht nach einem Jahr, Erneuerung und Umwandlung, Folgen eines Verstoßes, Auflösung nach § 1118 ABGB.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 1

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Geltung von § 29 im Teilanwendungsbereich, Nichtgeltung von § 16 dort, Vollaussnahme bei Häusern mit höchstens zwei Objekten.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 886

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Schriftlichkeit durch Unterschrift.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 49k

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Übergangsregel zur neuen Mindestbefristung (Abs. 4).

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 16

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Befristungsabschlag von 25 % und Wegfall bei Umwandlung (Abs. 7).

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 16

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Überprüfungsfrist und zehnjährige Verjährung bei befristeten Verträgen (Abs. 8).

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 33

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kündigung durch den Mieter gerichtlich oder schriftlich.

S8 / Verbraucherinformation des Sozialministeriums (konsumentenfragen.at): Neuerungen im Mietrecht ab 1.1.2026

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Unternehmereigenschaft nach der Rechtsprechung, Beweislast der Vermieterseite.

S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 30

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kündigung durch den Vermieter nur aus wichtigen Gründen.

S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 33

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kündigung durch den Vermieter nur gerichtlich.

S11 / oesterreich.gv.at (Bundesministerium für Justiz): Befristung von Mietverträgen

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: frühester Kündigungstermin zum Ende des 16. Monats.

S12 / Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI): Kündigung

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Befristung außerhalb des MRG, vorzeitige Auflösung nur aus wichtigem Grund.

S13 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1117

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vorzeitiger Rücktritt bei unbrauchbarer oder gesundheitsschädlicher Wohnung.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-010-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.