



## Mietverträge über Wohnraum in Portugal: Laufzeiten und Kündigungsfristen

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau

In Portugal stehen Mieter und Vermieter von Wohnraum oftmals vor der Frage, welche Laufzeit der Mietvertrag hat und wie er beendet werden kann. Der Experte im Immobilienrecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau, beantwortet in diesem Beitrag die häufigsten Fragen

Das portugiesische Recht sieht befristete und unbefristete Mietverträge über Wohnraum vor. Die wichtigsten Regelungen über die Laufzeit und die Beendigung solcher Mietverträge werden anhand folgender Fragen und Antworten erläutert.

### **1. Mein Mietvertrag sieht keine Laufzeit vor. Habe ich demnach einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen?**

Nein. Sieht ein Mietvertrag über Wohnraum keine Laufzeit vor, wird angenommen, dass seine Laufzeit fünf Jahre beträgt.

### **2. Mir wurde ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von nur einem Jahr angeboten. Der Vermieter trägt vor, dass er mich noch nicht kennt und deshalb auf Nummer sicher gehen möchte. Mir ist aber wichtig, dass ich einen unbefristeten Mietvertrag erhalte. Was kann ich meinem Vermieter anbieten?**

Sie können Ihrem Vermieter anbieten, dass der Mietvertrag sich nach dem Ablauf des 1-Jahreszeitraumes in ein unbefristetes Mietverhältnis umwandelt, sollte dieser Umwandlung nicht widersprochen werden. Diese Möglichkeit sieht das Gesetz ausdrücklich vor.

### **3. Ich habe meinen gewöhnlichen Wohnsitz nach Portugal verlegt und einen Mietvertrag über sechs Monate abgeschlossen. Muss ich die Wohnung nach dem Ablauf der sechs Monate tatsächlich verlassen?**

Nein. Laut Gesetz muss ein Mietvertrag über Wohnraum eine Laufzeit von mindestens einem Jahr haben. Ihr auf sechs Monate befristeter Mietvertrag gilt automatisch als über einen Zeitraum von einem Jahr abgeschlossen. Sie müssen die Wohnung deshalb nicht nach dem Ablauf der sechs Monate räumen. Voraussetzung ist, dass Sie die Mietwohnung als gewöhnlichen Wohnsitz nutzen. Ein Mietvertrag mit einem Touristen, der sich nur vorübergehend in Portugal aufhält, kann mit einer kürzeren Laufzeit abgeschlossen werden.

### **4. Mein Hauptwohnsitz befindet sich in Portugal. Mein Mietvertrag sieht eine Laufzeit von einem Jahr vor. Weitere Angaben zur Laufzeit enthält der Mietvertrag nicht. Endet der Mietvertrag somit nach dem Ablauf des 1-Jahreszeitraumes?**

Nein. Im Gegenteil! Nach Ablauf des 1-Jahreszeitraumes verlängert sich Ihr Mietvertrag um drei (!) Jahre, sollte der automatische Verlängerung nicht wirksam widersprochen werden. Nach dem Ablauf dieser drei Jahre verlängert sich der Mietvertrag jeweils um weitere 3-Jahreszeiträume. Mietverträge mit einer Laufzeit von über drei Jahren verlängern sich automatisch um die gleiche Laufzeit, d. h. die genannten drei Jahre stellen nur die Mindestlaufzeit der automatischen Verlängerung dar.



**5. Ich habe gehört, dass sich die Laufzeit eines Mietvertrages über Wohnraum in Portugal automatisch verlängert, wenn der automatische Verlängerung nicht widersprochen wird. Unter Einhaltung welcher Frist kann mein Vermieter der automatischen Verlängerung des Mietvertrages widersprechen?**

Wurde in einem befristeten Mietvertrag über Wohnraum nichts Gegenteiliges vereinbart, verlängert er sich automatisch, wie oben unter Frage 4 beschrieben. Ihr Vermieter kann der automatischen Verlängerung des Mietvertrages unter Einhaltung folgender Fristen wirksam widersprechen: i) beträgt die Laufzeit des Mietvertrages sechs oder mehr Jahre, beträgt die Widerspruchsfrist 240 Tage vor dem Ende der Laufzeit; ii) beträgt die Laufzeit des Mietvertrages mindestens ein Jahr und weniger als sechs Jahre, beträgt die Widerspruchsfrist 120 Tage vor dem Ende der Laufzeit; iii) beträgt die Laufzeit des Mietvertrages mindestens sechs Monate und weniger als ein Jahr, beträgt die Widerspruchsfrist nur 60 Tage vor dem Ende der Laufzeit und iv) beträgt die Laufzeit des Mietvertrages weniger als sechs Monate, beträgt die Widerspruchsfrist hingegen ein Drittel seiner Laufzeit. Wichtig ist allerdings, dass Ihr Vermieter der ersten automatischen Verlängerung des Mietvertrages erst nach dem Ablauf einer Laufzeit von drei Jahren unter Einhaltung der genannten Fristen widersprechen kann, es sei denn, er kann Eigenbedarf nachweisen.

**6. Ich habe einen Mietvertrag über Wohnraum mit einer Laufzeit von zwei Jahren abgeschlossen. Welche Frist muss ich als Mieter einhalten, um der automatischen Verlängerung des Mietvertrages zu widersprechen?**

Da Ihr Mietvertrag eine Laufzeit von zwei Jahren aufweist, müssen Sie der automatischen Verlängerung unter Einhaltung einer Widerspruchsfrist von 90 Tagen vor dem Ende der Laufzeit widersprechen. Die genannte Widerspruchsfrist beträgt bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von mindestens sechs Jahren hingegen 120 Tage, bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von mindestens sechs Monaten und weniger als einem Jahr 60 Tage und bei Mietverträgen mit einer kürzeren Laufzeit beträgt die Widerspruchsfrist hingegen ein Drittel seiner Laufzeit.

**7. Ich habe einen Mietvertrag über Wohnraum mit einer Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen. Bin ich als Mieter an diesen Mietvertrag während dieser drei Jahre gebunden oder kann ich ihn vorzeitig kündigen?**

Sie können den Mietvertrag vorzeitig kündigen. Voraussetzung ist jedoch, dass mindestens ein Drittel der Laufzeit des Mietvertrages (entweder der anfänglichen Laufzeit oder der entsprechenden Verlängerung) verstrichen ist. Außerdem müssen Sie eine Kündigungsfrist von 120 Tagen zum Monatsende einhalten. Hätten Sie einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von unter einem Jahr abgeschlossen, würde die Kündigungsfrist hingegen nur 60 Tage zum Monatsende betragen.

**8. Ich habe meinen befristeten Mietvertrag über Wohnraum ordentlich gekündigt, jedoch nicht die dafür vorgesehene Kündigungsfrist eingehalten. Welche Konsequenzen ergeben sich daraus?**

Wird die entsprechende Kündigungsfrist von 60 bzw. 120 Tagen (s. Frage 7) durch den Mieter nicht eingehalten, gilt der Mietvertrag trotzdem als wirksam gekündigt. Jedoch sind Sie als Mieter verpflichtet, bis zum Ablauf der vorgeschriebenen Kündigungsfrist weiterhin den Mietzins zu zahlen. Ausnahmsweise muss der Mieter (bzw. seine Erben) den Mietzins nicht zahlen, wenn die Kündigung infolge einer unverschuldeten Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfähigkeit, seines Ablebens oder dem Ableben einer Person erfolgt, mit der der Mieter seit mindestens einem Jahr zusammenlebte.



**9. Mein Mietvertrag sieht eine Laufzeit von drei Jahren vor. Mein Vermieter hat der automatischen Verlängerung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von 90 Tagen widersprochen. Da ich bereits eine neue Wohnung gefunden habe, frage ich mich, ob ich mich vor dem Ablauf der 90 Tage vom Mietvertrag lösen kann.**

Ja, Sie können sich vom Mietvertrag lösen. Immer dann, wenn der Vermieter der automatischen Verlängerung des Mietvertrages widerspricht, steht dem Mieter das außerordentliche Recht zu, sich vom Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von nur 30 Tagen zum Monatsende zu lösen.

**10. Ich habe einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen. Unter welchen Voraussetzungen kann ich als Mieter diesen Vertrag kündigen?**

Ein ordentliches Kündigungsrecht besitzen Sie als Mieter erst nach dem Ablauf einer Laufzeit von mindestens sechs Monaten. Beträgt die Laufzeit Ihres Mietvertrages noch kein Jahr, beträgt die Kündigungsfrist 60 Tage zum Monatsende. Besitzt Ihr Mietvertrag hingegen bereits einer Laufzeit von über einem Jahr, beträgt die Kündigungsfrist hingegen 120 Tage zum Monatsende.