

Merkblatt:

Kündigung von Mietverträgen

(gilt nur für MRG-Mietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich)

Befristete Mietverhältnisse enden grundsätzlich durch Zeitablauf oder werden von Mietern aufgekündigt. Unbefristete Mietverhältnisse enden einvernehmlich oder werden von Vermietern oder Mietern aufgekündigt. Bei Kündigung durch den Vermieter greift das Mietrechtsgesetz (MRG) für Mieter schützend ein.

Kündigung durch Vermieter

Eines der zentralen Elemente des „Kündigungsschutzes“ ist die Bestimmung des MRG, derzufolge Mietverträge „nur gerichtlich gekündigt werden“ können. Dabei hat der Vermieter in der Kündigung die Kündigungsgründe (z.B. Nichtbezahlung des Mietzinses trotz Mahnung, Eigenbedarf, Verweigerung der vereinbarten Dienstleistungen, erheblicher nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes, vertragswidrige Untervermietung) anzuführen. Andere Kündigungsgründe kann er in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen. Schriftliche oder gar mündlich ausgesprochene Kündigungen durch den Vermieter führen daher nicht zu einer wirksamen Beendigung von Mietverhältnissen.

Gerichtliche Kündigung

Einen der angeführten Gründe muss der Vermieter in der Kündigung, die er bei Gericht einbringt, anführen. Die Kündigung selbst kann entweder schriftlich oder mündlich beim Bezirksgericht eingebracht werden. Das Gericht prüft dann, ob die Formalerfordernisse erfüllt sind (Name und Adresse des Mieters, Adresse der zu kündigenden Wohnung, Angabe des Kündigungstermins unter Einhaltung der vereinbarten oder sonst gesetzlichen Kündigungsfrist von einem Monat, Bestimmung des Räumungstermins 14 Tage nach dem Kündigungstermin, Angabe des Kündigungsgrundes). Sind alle Voraussetzungen erfüllt, entscheidet das Gericht mit Beschluss, dass die Kündigung bewilligt ist. Das bedeutet aber nur, dass sie formal in Ordnung ist. Inhaltlich besagt das noch gar nichts.

Die Kündigung wird dem Mieter zugestellt und dieser hat dann nach der ordnungsgemäßen Zustellung 4 Wochen Zeit, Einwendungen gegen die Kündigung zu erheben, die nicht begründet werden müssen. Nur dann, wenn Sie als Mieter nichts einwenden, wird die Kündigung ohne weiteres Verfahren rechtsgültig. Machen Sie aber von Ihrem Recht Gebrauch, Einwendung zu erheben, legt das Gericht einen Verhandlungstermin fest, bei dem die Berechtigung der Kündigung überprüft wird.

In diesem Verfahren muss der Vermieter seine geltend gemachten Kündigungsgründe beweisen. Ist das Gericht der Meinung, dass die Kündigungsgründe vorliegen, wird es der Kündigung stattgeben und Sie müssen die Wohnung zum Räumungstermin übergeben und die Verfahrenskosten bezahlen.

Wenn aber der Vermieter das Vorliegen des Kündigungsgrundes nicht nachweisen kann, wird die Kündigung kostenpflichtig abgewiesen

Sonderfall: Nichtzahlung des Mietzinses

Werden Sie wegen Nichtzahlung des Mietzinses gekündigt und trifft Sie am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden, können Sie durch Zahlung des geschuldeten Betrages vor Schluss der Verhandlung erster Instanz die Aufhebung der Kündigung erreichen.

Kündigung durch Mieter

Denkbar ist auch die vorzeitige Aufkündigung der Mietwohnung durch den Mieter und gegen den Willen des Vermieters; diese hat grundsätzlich auch über das Bezirksgericht zu erfolgen. Eine eingeschriebene Kündigung oder eine mündliche Erklärung reicht bei Wohnungen, die dem MRG auch nur teilweise unterliegen, nicht aus, den Mietvertrag vorzeitig aufzulösen. Das Kündigungsschreiben kann aber als Angebot für eine einvernehmliche Vertragsauflösung verstanden werden, das vom Vermieter etwa mündlich oder aber schlüssig (= stillschweigend) durch Vereinbarung eines Übergabetermins, Zurückfordern der Schlüssel, Abrechnung der Kautions und dergleichen angenommen werden kann. Dadurch kommt es zur einvernehmlichen Vertragsauflösung, die ohne Mithilfe der Gerichte möglich ist. Wenn es sich der Vermieter aber anders überlegt, kommt der Mieter mitunter in Bedrängnis.

Klare Verhältnisse sind nur gegeben, wenn der Vermieter dem Mieter schriftlich bestätigt, mit der Kündigung zum genannten Termin einverstanden zu sein oder wenn anstatt einer Kündigung eine schriftliche Auflösungsvereinbarung aufgesetzt und von beiden Seiten unterschrieben wird. Durch die Schriftform kann dann der vereinbarte Auflösungs-termin jederzeit bewiesen werden.

Sträubt sich der Vermieter aber gegen die vorzeitige Vertragsauflösung und gegen die Abgabe einer schriftlichen Bestätigung, oder befinden sich im Mietvertrag Klauseln, wonach Sie als Mieter trotz vorzeitiger Auflösung für weitere Mietzinsforderungen zu haften haben, so sind Sie als Mieter gezwungen, gerichtlich aufzukündigen. Beim Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Wohnung gelegen ist, sind Kündigungsformulare erhältlich, welche korrekt ausgefüllt beim Gericht zur Zustellung an den Vermieter eingereicht werden können.

Habe Sie weitere Fragen oder wollen Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen, so zögern Sie nicht uns zu kontaktieren. Unverbindlich und kostenlos.

office@real-contract.at
Tel. 01 – 99 71 8 71

www.real-contract.at
Hotline: 0664 44 199 60