

Kündigung von Mietverträgen

Geschätzte 44% der Österreicher nennen die eigenen 4 Wände ihr Eigentum; der Rest bewohnt ein Mietobjekt. Bei Mietobjekten herrscht ein reges „Kommen und Gehen“, nach durchschnittlich 5 ½ Jahren sucht man sich eine neue Mietwohnung. Da stellt sich die Frage, wann kann man eigentlich Gehen, sprich kündigen?

Zur Beantwortung dieser Frage muss zunächst einmal differenziert werden: Sind die Kündigungsregeln des MRG (= Mietrechtsgesetz) oder des ABGB (= Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) anzuwenden? Die Kündigungsregeln des ABGB gelten – vereinfacht dargestellt – wenn Sie Mieter einer Dienstwohnung oder eines Hauses sind, in welchem sich insgesamt lediglich 1 oder 2 Wohnobjekte befinden (beispielsweise ein Einfamilienhaus).

In den meisten Fällen kommen die für den Mieter „schmeichelhafteren“ Kündigungsbestimmungen des MRG zur Anwendung.

Zunächst ist hier zwischen befristeten und unbefristeten Mietverträgen zu unterscheiden.

Bei befristeten Mietverträgen wird ein Mietverhältnis für eine bestimmte Dauer vereinbart. Bei Wohnungen muss diese zumindest 3 Jahre betragen und hat der Mieter bei solchen Mietverträgen das unverzichtbare Recht, nach einem Jahr den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten aufzukündigen.

Möchte der Vermieter das Mietverhältnis bei Ablauf der Befristung nicht fortsetzen, muss er dies dem Mieter schriftlich mitteilen. Verbleibt der Mieter trotzdem im Mietobjekt, muss der Vermieter binnen 14 Tagen (gerechnet ab Fristende) eine Räumungsklage bei Gericht einbringen. Unterlässt der Vermieter dies, kommt es zu einer (einmaligen) dreijährigen Verlängerung des Mietvertrages.

Beim unbefristeten Mietverhältnis im Bereich der Kündigungsbestimmungen des MRG kann der Mieter den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist aufkündigen. Der Vermieter kann den Mietvertrag nur unter bestimmten, ausdrücklich im Gesetz angeführten Kündigungsgründen (z.B. Zahlungsverzug mit der Miete trotz Mahnung; erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietobjektes usw.) kündigen. Ohne einen Kündigungsgrund ist eine Kündigung durch den Vermieter bei unbefristeten Mietverhältnissen nicht möglich.

Im Anwendungsbereich des ABGB enden befristete Mietverträge grundsätzlich erst durch Zeitablauf. Ein Mieter könnte allenfalls vorzeitig kündigen, wenn beispielsweise das Mietobjekt nicht mehr ordentlich bewohnbar ist. Dem Vermieter kommt ein besonderes Kündigungsrecht zu, wenn der Mieter erheblich nachteiligen Gebrauch vom Mietobjekt macht (beispielsweise durch „abwirtschaften“) oder sich der Mieter – trotz Mahnung – mit mehr als einer Miete im Rückstand befindet.

Bei unbefristeten Mietverträgen, die dem ABGB unterliegen, ist von Mieter- und Vermieterseite grundsätzlich eine einmonatige Kündigungsfrist zum Monatsletzten einzuhalten. Eines Kündigungsgrundes bedarf es nicht.

In der Praxis ist es hilfreich – unabhängig davon, ob der Mietvertrag befristet, unbefristet, dem MRG oder dem ABGB unterliegt – eine einvernehmliche Lösung zwischen den Parteien zu suchen und diese sodann schriftlich festzuhalten. Hierbei erspart man sich die mühsame Suche nach dem richtigen Kündigungsgrund und der richtigen Kündigungsfrist.

Ihr Rechtsanwalt steht Ihnen für die Errichtung von Mietverträgen und jegliche Beratung in Mietangelegenheit jederzeit gerne zur Seite.