



Vermieterkündigung im Mietrecht

Wann, wie, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Fristen der Vermieter ein Mietverhältnis kündigen kann ist im Gesetz geregelt.

Mietverträge können vom Vermieter im Mietrecht (MRG) nur gerichtlich gekündigt werden.

Der Vermieter hat der Kündigung alle Kündigungsgründe anzuführen, auf die er seine Kündigung stützt. Nachträglich kann er keine weiteren Kündigungsgründe angeben (er müsste dafür eine neuerliche Kündigung einbringen).

Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, so hat der Vermieter den Kündigungsgrund nachzuweisen. Ab diesem Zeitpunkt wird das Verfahren streitig.

Gegen die Versäumung der Frist zur Einbringung von Einwendungen wäre eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zulässig.

Bei Kündigung durch den Vermieter wird die jeweilige Gemeinde von der Kündigung informiert.

Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Kündigung zum nächsten Kündigungstermin ist, dass sie vor Ablauf der Kündigungsfrist dem zu kündigenden Mieter zugestellt sein muss. Die Kündigungsfrist muss dem Kündigungsgegner zur Gänze zur Verfügung stehen.

Geht die Kündigung verspätet zu, so entfaltet sie ihre Wirkung für den ersten späteren Kündigungstermin.

Die Kündigungsgründe, auf die der Vermieter seine Kündigung stützt, sind taxativ im §30 MRG angeführt und können unter folgendem Link nachgelesen werden:

<https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/1981/520/P30/NOR40026135>

Die Kündigungsfristen sind in der Zivilprozessordnung (ZPO) als Mindestfristen geregelt, dementsprechend beträgt die Kündigungsfrist bei monatlicher Zinszahlung ein Monat, die Kündigung muss spätestens zum Monatsletzten zugestellt werden.

Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten sind jeweils zum Quartalsende unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen. Die Zustellung muss also spätestens am Monatsletzten des vorhergehenden Quartals erfolgen.