

Beendigung von Bestandverhältnissen (Miet- und Pachtverträgen) im Detail

Ausführliche Darlegung der Möglichkeiten Pachtverträge sowie Mietverträge zu beenden. Dabei wird innerhalb der Mietverträge zwischen jenen, die vom MRG ausgenommen sind und jenen, die dem MRG teilweise oder zur Gänze unterliegen, unterschieden.

Inhaltsübersicht:

- [Beendigung von Pachtverträgen und nicht dem Mietrechtsgesetz \(MRG\) unterliegenden Geschäftsraummietverträgen sowie Freiflächen](#)
 - [Einvernehmliche Auflösung](#)
 - [Kündigung](#)
 - [Zeitablauf](#)
 - [Vorzeitige Auflösung](#)
 - [Untergang des Bestandobjekts](#)
- [Beendigung von Geschäftsraummietverträgen, die dem Mietrechtsgesetz \(MRG\) unterliegen](#)
 - [Einvernehmliche Auflösung](#)
 - [Kündigung](#)
 - [Zeitablauf](#)
 - [Vorzeitige Auflösung](#)
 - [Untergang des Bestandobjektes](#)
- [Musterschreiben zum Download](#)

1. Beendigung von Pachtverträgen und nicht dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegenden Geschäftsraummietverträgen sowie Freiflächen

Pachtverträge und nicht dem MRG unterliegende Geschäftsraummietverträge sowie Mietverträge über Freiflächen unterliegen den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Laut ABGB gibt es bezüglich der Beendigung keine zwingend rechtlichen Vorschriften. Es gelten daher die diesbezüglich getroffenen vertraglichen Vereinbarungen bzw. wenn es solche nicht gibt, die Bestimmungen des ABGB, bezüglich Kündigungsterminen und Kündigungsfristen § 560 ZPO.

Möglichkeiten der Vertragsbeendigung:

1.1 Einvernehmliche Auflösung

Die einvernehmliche Auflösung ist für alle Bestandobjekte, die ausschließlich den gesetzlichen Bestimmungen des ABGB unterliegen, immer und ohne jegliche Beschränkung möglich.

Beide Vertragspartner erzielen Einigung darüber, dass sie das Miet- bzw. Pachtverhältnis nicht mehr fortsetzen wollen.

Die einvernehmliche Auflösung ist an keine besonderen Formvorschriften gebunden, sie kann sowohl schriftlich als auch mündlich und sogar konkludent durch unwidersprochenes, einvernehmliches Verhalten erfolgen.

Aus Beweisgründen wird aber unbedingt Schriftlichkeit empfohlen.

1.2 Kündigung

Bei der [Kündigung](#) eines Miet- oder Pachtvertrages ist zunächst anhand des Vertrages zu prüfen, ob eine Kündigung rechtlich überhaupt möglich ist. Wurde beispielsweise ein Vertrag **befristet** für eine bestimmte Dauer abgeschlossen, sind beide Vertragsparteien an diese vereinbarte Laufzeit

gebunden. Eine Kündigung trotz einer Befristung kann nur dann ausgesprochen werden, wenn in dem Vertrag der kündigenden Partei ein vorzeitiges Kündigungsrecht auch während der vereinbarten Dauer eingeräumt wurde.

Weiters ist zu beachten, ob von der Partei, die kündigen will, ein **Kündungsverzicht** abgegeben wurde. Ist der Zeitraum, für den der Kündungsverzicht vereinbart wurde, noch nicht abgelaufen, ist die Auflösung des Vertrages nur einvernehmlich möglich.

In der Praxis besteht oft Unsicherheit über die Bedeutung der Begriffe "Kündigungstermin" und "Kündigungsfrist". Unter **Kündigungstermin** wird der Zeitpunkt verstanden, an dem das Miet- oder Pachtverhältnis nach dem Willen des Kündigenden enden soll. **Kündigungsfrist** ist jene Zeitspanne, die zwischen Zustellung der Kündigung und Kündigungs-(Endigungs-)termin liegen muss. Es gibt sowohl vertraglich vereinbarte als auch gesetzliche Kündigungstermine und Kündigungsfristen. Die im einzelnen Miet- oder Pachtvertrag von den Parteien vereinbarten Kündigungstermine und -fristen gehen den gesetzlichen vor.

1.2.1 Kündigung von Pachtverträgen

Pachtverträge können, wenn im Vertrag nichts Gegenteiliges vereinbart worden ist, an sich formlos aufgekündigt werden. Aus Beweisgründen ist aber eine schriftliche Kündigung per "Einschreiben" oder gegen Übernahmebestätigung zu empfehlen.

Kündigungstermine und Kündigungsfristen richten sich grundsätzlich nach dem jeweiligen Vertrag. Fehlt eine diesbezügliche vertragliche Vereinbarung, so gilt die gesetzliche Regelung: Pachtverträge können jeweils zum **30.6. oder 31.12.** mit einer **6-monatigen** Kündigungsfrist aufgekündigt werden.

Bei landwirtschaftlichen oder gärtnerisch genutzten Pachtbetrieben ist die Kündigung zum 31.3. oder 30.11. unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist auszusprechen. Für forstwirtschaftliche Betriebe gilt 1 Jahr Kündigungsfrist mit Kündigungstermin 30.11.

Damit die Kündigung rechtswirksam ist, muss sie vor Beginn der Kündigungsfrist dem anderen Vertragspartner zugestellt worden sein. Die Zeit des **Postlaufes** ist also zu berücksichtigen.

Beispiel:

Ein Pächter will seinen Pachtvertrag beenden. Laut Pachtvertrag kann jede Vertragspartei jeweils zum Ende eines Kalenderhalbjahres mit 6-monatiger Kündigungsfrist kündigen. Um den Vertrag rechtswirksam mit 31.12. zu beenden, muss die Kündigungserklärung bis spätestens 30.6. dem Verpächter zugegangen sein. Will der Pächter den Vertrag hingegen mit Wirkung 30.6. beenden, muss das Kündigungsschreiben bis spätestens 31.12. beim Verpächter eingelangt sein.

1.2.2 Kündigung von Freiflächen, sowie Geschäftsraummietverträgen, die NICHT dem Mietrechtsgesetz unterliegen

Mietverträge über Freiflächen (z.B. Lagerplatz) sowie bestimmte Mietverträge zu Geschäftszwecken können, sofern im Mietvertrag nicht anderes vereinbart wurde, formlos aufgekündigt werden. Aus Beweisgründen ist eine schriftliche Kündigung per Einschreiben oder gegen Übernahmebestätigung zu empfehlen.

Zu den Geschäftsraummietverträgen, die nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegen, und daher formlos aufgekündigt werden können, zählen:

- Verträge über Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions-, Lagerhausunternehmens oder eines Heimes vermietet werden,
- Mietverträge über Objekte in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten (nachträgliche Dachbodenausbauten zählen nicht) sowie
- befristete Mietverträge über Geschäftsräume mit einer maximalen Laufzeit von 6 Monaten.

Achtung:

Die 6-Monatsfrist ist aber eine absolute Maximalfrist. Bei Vertragsverlängerungen bzw. Kettenmietverträgen sind die jeweiligen Laufzeiten der einzelnen Verträge zusammenzuzählen. Wird die Frist von 6 Monaten überschritten, ist gesondert zu prüfen, ob dieses (Gesamt)Mietverhältnis den Kündigungsbestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegt.

Bei einer Überschreitung der insgesamt maximal 6 Monate, entfällt der Ausnahmetatbestand rückwirkend. Der Vertrag unterliegt dann von Anfang an gegebenenfalls teilweise bzw. sogar zur Gänze dem MRG und den besonderen Kündigungsbestimmungen.

Kündigungstermine und Kündigungsfristen richten sich grundsätzlich nach der vertraglichen Vereinbarung. Fehlt im Mietvertrag eine diesbezügliche Regelung, kommen die gesetzlichen Kündigungstermine und Kündigungsfristen des § 560 ZPO zur Anwendung: Geschäftsraummietverträge können demnach zum Ende eines jeden **Kalenderquartals** (31.3, 30.6., 30.9., 31.12.) unter Einhaltung einer **3-monatigen Kündigungsfrist** aufgekündigt werden.

1.2.3 Kündigung durch Eigentümergemeinschaft oder mehrere Mieter bzw. Pächter

Steht das Bestandsobjekt im Miteigentum mehrerer Personen, ist grundsätzlich der Verwalter (im Rahmen seiner Befugnis zur Erledigung von Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung) oder die Mehrheit der Miteigentümer berechtigt, die Kündigung auszusprechen. Wurde das zu kündigende Objekt durch eine entsprechende Benützungvereinbarung ausschließlich einem Miteigentümer zur Vermietung bzw. Verpachtung überlassen, ist dieser auch alleine aktiv und passiv zur Kündigung legitimiert. Soll umgekehrt eine Kündigung gegenüber einer Miteigentümergemeinschaft ausgesprochen werden, so muss dies allen Miteigentümern gegenüber getan werden oder eventuell zu Händen eines Bevollmächtigten.

Haben mehrere Mieter bzw. Pächter gemeinsam ein Objekt gemietet bzw. gepachtet, können sie nur alle gemeinsam kündigen oder gekündigt werden.

1.3 Zeitablauf

1.3.1 Befristung von Pachtverträgen

Handelt es sich um einen Pachtvertrag über ein Unternehmen gilt für das Befristungsrecht ausschließlich das ABGB, das keine besonderen rechtlichen Vorschriften über Befristungsvereinbarungen enthält. Für die Durchsetzbarkeit des durch die Befristung festgelegten Vertragsendes (Endtermin) bedeutet dies zunächst, dass die Befristungsvereinbarung nicht schriftlich erfolgen muss (wiewohl dies aus Beweisgründen aber unbedingt zu empfehlen ist), sondern auch z.B. mündlich zulässig ist. Auch hinsichtlich der Dauer der Befristung gibt es keine Vorgaben, d.h. es kann beliebig befristet werden (ohne Mindest- oder Höchstdauer, z.B. auf 6 Monate, 1 Jahr, ... Jahre etc.); es können befristete Verträge auch beliebig verlängert werden, sowie auch beliebig oft an einen befristeten Vertrag ein weiterer befristeter angeschlossen werden. Mit Ablauf der Frist erlischt ein derart befristeter Vertrag automatisch, ohne dass es irgendeiner Erklärung bedarf.

Formulierungsvorschlag:

"Der Pachtvertrag beginnt am 1.1. ... und wird auf die Dauer von ... Jahren abgeschlossen" oder: "Der Pachtvertrag beginnt am 1.1. ... und endet am 31.12. ..."

Stillschweigende Erneuerung (Verlängerung)

Achtung:

Wenn der Pächter den Pachtgegenstand auch nach Ablauf der Befristung weiterbenützt und der Verpächter nichts dagegen unternimmt, kommt es zur stillschweigenden Erneuerung des Pachtverhältnisses.

In diesem Fall gelten für den stillschweigend erneuerten Vertrag dieselben inhaltlichen Bestimmungen, wie sie schon für den alten Vertrag gegolten haben mit Ausnahme der Vertragsdauer. Ein derart stillschweigend verlängerter Vertrag gilt nämlich normalerweise stets als auf 1 Jahr abgeschlossen, egal auf wie lange der alte Vertrag befristet war. Mit Ablauf dieses Jahres ist er dann aber zu Ende, außer es wird wiederum nichts unternommen, sodass abermals eine Verlängerung auf ein weiteres Jahr erfolgt (was bei sich wiederholendem Sachverhalt stets so weitergeht; sog. "Kettenpachtvertrag").

1.3.2 Befristung von Mietverträgen

Soweit das Mietverhältnis ausschließlich dem ABGB unterliegt, gilt für die Befristungsvereinbarung das Gleiche wie bei Pachtverträgen, mit der Ausnahme, dass die stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses nicht auf 1 Jahr, sondern auf eine Zinszahlungsperiode, d.h. in der Regel 1 Monat, erfolgt.

1.4 Vorzeitige Auflösung

1.4.1 Vorzeitige Auflösung des Bestandvertrages durch den Pächter bzw. Mieter

Der Pächter bzw. Mieter ist berechtigt, unter folgenden Voraussetzungen auch schon vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit das Vertragsverhältnis zu beenden:

- Übergabe des Bestandsobjektes in einem für die vereinbarte Verwendung untauglichen Zustand
- während der Bestandszeit ohne Verschulden des Pächters bzw. Mieters eintretender untauglicher Zustand
- Entzug eines beträchtlichen Teiles des Bestandsobjektes durch Zufall
- Unbrauchbarkeit des Bestandsobjektes durch Zufall.

Achtung:

Diese Auflösungsgründe können vertraglich erweitert werden.

1.4.2 Vorzeitige Auflösung des Bestandvertrages durch den Verpächter bzw. Vermieter

Der Verpächter bzw. Vermieter ist berechtigt, unter folgenden Voraussetzungen auch schon vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit das Vertragsverhältnis zu beenden:

- Erheblich nachteiliger Gebrauch durch den Pächter bzw. Mieter
- Qualifizierter Bestandszinsrückstand d.h., dass der Pächter bzw. Mieter trotz vorheriger Mahnung den rückständigen Zins bis zum nächsten Zinstermin nicht vollständig bezahlt hat
- Abbruch und Neuherstellung eines vermieteten Gebäudes.

Achtung:

Auch diese Auflösungsgründe können vertraglich erweitert werden.

1.5 Untergang des Bestandobjektes

Nach den Bestimmungen des ABGB löst sich der Bestandvertrag von selbst auf, wenn die in Bestand gegebene Sache zu Grunde geht. Wenn der Untergang durch das Verschulden eines Vertragspartners verursacht wurde, hat dieser dem anderen Vertragspartner Schadenersatz zu leisten. Trifft keinen der Vertragspartner am Untergang des Bestandobjektes ein Verschulden, entfällt eine Ersatzpflicht (siehe Merkblatt "Kündigung von Pacht- und Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten").

2. Beendigung von Geschäftsraummietverträgen, die dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen

2.1 Einvernehmliche Auflösung

Auch im Anwendungsbereich des MRG ist, obgleich diese Art der Beendigung im MRG gar nicht genannt wird, eine einvernehmliche Auflösung eines Geschäftsraummietvertrages grundsätzlich immer zulässig. Aus Beweisgründen wird unbedingt zur Schriftform geraten.

Vorsicht:

Im Anwendungsbereich des MRG ist hinsichtlich der Rechtswirksamkeit einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses immer zu prüfen, ob der Mieter seine Entscheidung freiwillig getroffen hat oder ob er unter Druck gestanden ist und damit unter Zwangslage gehandelt hat.

Diese Prüfung ist vor allem bei Abschluss eines gerichtlichen Räumungsvergleiches bedeutsam. Ein solcher Räumungsvergleich dient der Beendigung eines Mietverhältnisses und gewährt einen Räumungstitel auf Grund dessen ein Antrag auf zwangsweise Räumung bei Gericht eingebracht werden kann.

Ein gerichtlicher Räumungsvergleich ist immer dann von Nichtigkeit bedroht, wenn er als Umgehung der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG zu qualifizieren ist, da dann in der Regel eine Ausnützung einer Zwangslage des Mieters unterstellt wird.

Weiters sind Räumungsvergleiche unwirksam, wenn sie dazu dienen sollen, undurchsetzbare Befristungen zu sanieren.

2.2 Kündigung

Laut MRG hat eine Kündigung vom Vermieter gerichtlich, vom Mieter gerichtlich oder schriftlich zu erfolgen. Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich das vermietete Objekt befindet. Die Kündigung kann mündlich zu Protokoll gegeben oder mittels Schriftsatz eingebracht werden. Ein Formular für die gerichtliche Kündigung ist auf Justizonline erhältlich.

Für die Kündigung ist das Formular dreifach ausgefertigt und unterschrieben bei Gericht einzureichen.

Die Pauschalgebühr für das Kündigungsverfahren beträgt 102 EUR. Bei mehr als einer Partei entweder auf Seite des Kündigenden oder des Kündigungsgegners ist zusätzlich ein Streitgenossenzuschlag zur Pauschalgebühr zu entrichten. Dieser Zuschlag beträgt bei insgesamt drei Parteien 10 %, für jede weitere Partei 5 %, jedoch höchstens 51 EUR.

Die einzuhaltenden Kündigungsfristen und -termine richten sich grundsätzlich nach der vertraglichen Vereinbarung. Wurde im Mietvertrag keine Regelung getroffen, kommt die gesetzliche Regelung des § 560 ZPO zur Anwendung:

Geschäftsräumlichkeiten können mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils zum Ende eines Kalenderquartals gekündigt werden. Damit die Kündigungsfrist gewahrt bleibt, muss dem anderen Vertragspartner die Kündigung bereits vor Beginn der Kündigungsfrist zugestellt worden sein. Soll ein Mietvertrag beispielsweise am 31.12. enden, muss die Kündigung spätestens am 30.9. dem anderen Vertragspartner zugestellt worden sein, damit die 3-monatige Frist gewahrt bleibt! Die Bearbeitungszeit beziehungsweise Weiterleitung durch das Gericht und die Dauer der Zustellung sind mit zu berücksichtigen!

Besonderheit bei Kündigung durch den Vermieter

Im Gegensatz zum Mieter muss der Vermieter in seiner Kündigung einen wichtigen, gesetzlich anerkannten **Kündigungsgrund** behaupten und konkret beweisen. Als Kündigungsgründe für Geschäftsräumlichkeiten gelten:

- Zahlungsrückstand des Mieters (trotz Mahnung mindestens 8 Tage Rückstand).
- Nichterbringen vereinbarter Dienstleistungen
- erheblich nachteiliger Gebrauch vom Mietobjekt (insbesondere arge Vernachlässigung des Mietgegenstandes), rücksichtsloses, anstößiges oder grob ungehöriges Verhalten gegenüber Mitbewohnern sowie mit Strafe bedrohtes Verhalten gegenüber Eigentum, Sittlichkeit oder körperliche Sicherheit des Vermieters oder eines Hausbewohners
- die gänzliche Weitergabe des Mietobjekts oder teilweise Weitergabe gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung
- Nichtbenützung des Geschäftslokals für die vertragliche vereinbarte oder eine gleichwertige geschäftliche Tätigkeit
- Eigenbedarf des Vermieters (allerdings nur unter sehr strengen Voraussetzungen) und Ersatzbeschaffung
- Verletzung wichtiger Interessen des Untervermieters
- Baubehördliche Abbruchs- oder Umbaubewilligung des Gebäudes und Ersatzbeschaffung
- schriftlich vereinbarter Kündigungsgrund, der für den Vermieter, seine Familie oder sein Unternehmen als wichtig und bedeutsam anzusehen ist (als solche Gründe wurden von der Rechtsprechung z.B. die Unternehmensgründung der Kinder im vermieteten Geschäftsraum oder eigene Unternehmenserweiterung des Vermieters unter Einbeziehung des vermieteten Geschäftsraums angesehen).

Bei Kündigung wegen Zahlungsrückstandes des Mieters kann der Mieter, wenn ihn am Mietzinsrückstand kein grobes Verschulden trifft, bis vor Schluss der Entscheidung des Gerichts in Erster Instanz unmittelbar vorangegangenen Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichten. Die Kündigung ist dann aufzuheben.

Einige Kündigungsgründe (Eigenbedarf des Vermieters, Abbruch / Umbau des Gebäudes) können nur unter der Voraussetzung geltend gemacht werden, dass dem Mieter ein nach Lage und Beschaffenheit angemessenes Ersatzobjekt beschafft wird. Als Vermieter sollte man eine Kündigung stets ohne unnötigen Aufschub nach Kenntnisnahme des Kündigungsgrundes einbringen, da sonst im längeren Zuwarten mit der Kündigung ein stillschweigender Verzicht auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes gesehen werden könnte.

Achtung:

Vereinbarungen, wonach dem Vermieter ein über die im Gesetz genannten Kündigungsgründe hinausgehendes Kündigungsrecht zustehen soll, sind unwirksam!

Kündungsverzicht

Wurde ein Kündungsverzicht für eine bestimmte Zeitdauer abgegeben, muss der gewählte Kündigungstermin außerhalb des Verzichtszeitraumes liegen. Die Erklärung der Kündigung kann allerdings noch während des Verzichtszeitraumes erfolgen.

Rechtsbehelf gegen eine gerichtliche Kündigung

Gegen eine gerichtliche Kündigung können binnen 4 Wochen ab Zustellung Einwendungen erhoben werden, wodurch ein ordentliches Gerichtsverfahren eingeleitet wird. In diesem Verfahren wird dann geklärt, ob die Kündigung rechtmäßig ist oder nicht. Auch bei verspäteter Zustellung oder Nichteinhalten der Kündigungsfrist ist das Erheben von Einwendungen nötig.

Eine rechtskräftige gerichtliche Aufkündigung stellt einen Exekutionstitel dar. Wird der Mietgegenstand nicht fristgerecht übergeben, kann der Vermieter Räumungsexekution führen.

Kündigung durch Eigentümergemeinschaft oder mehrere Mieter

Steht das Mietobjekt im Miteigentum mehrerer Personen, ist grundsätzlich der Verwalter als bevollmächtigter Vertreter (im Rahmen seiner Befugnis zur Erledigung von Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung) oder die Mehrheit der Miteigentümer berechtigt, die Kündigung auszusprechen. Wurde das zu kündigende Objekt durch eine entsprechende Benützungsvereinbarung ausschließlich einem Miteigentümer zur Vermietung überlassen, ist dieser auch alleine aktiv und passiv zur Kündigung legitimiert. Soll umgekehrt eine Kündigung gegenüber einer Miteigentümergemeinschaft ausgesprochen werden, muss dies allen Miteigentümern gegenüber getan werden oder eventuell zu Händen eines Bevollmächtigten.

Haben mehrere Mieter gemeinsam ein Objekt gemietet, können sie nur alle gemeinsam kündigen oder gekündigt werden.

2.3 Zeitablauf

Hinsichtlich der Dauer der Befristung bei Geschäftsräumen gibt es weder im Teil- noch im Vollanwendungsbereich des MRG Vorgaben, d.h., es kann wie im ABGB beliebig befristet werden (ohne Mindest- oder Höchstdauer); es ist auch beliebig oft und auf beliebige Dauer möglich, den ursprünglichen Mietvertrag zu verlängern bzw. an den Ablauf des ursprünglichen Mietvertrages weitere Mietverträge anzuschließen (Kettenmietverträge).

Formulierungsvorschlag:

"Der Mietvertrag beginnt am 1.1. ... und endet am 31.12. ..., ohne, dass es einer Kündigung bedarf" oder: "Der Mietvertrag beginnt am 1.1. ... und wird auf ... Jahre abgeschlossen und endet nach dieser Zeit, ohne, dass es einer Kündigung bedarf."

Unbedingter Endtermin!

Durch den Zusatz "ohne, dass es einer Kündigung bedarf", wird zum Ausdruck gebracht, dass der vereinbarte Endtermin ein so genannter unbedingter Endtermin ist, d.h., dass der Vertrag mit Fristende ausläuft, ohne dass vorher noch eine Bedingung, z.B. eine Kündigung, eintreten müsste. Würde nämlich das Fristende eine Kündigung voraussetzen, läge ein so genannter bedingter Endtermin vor (zu dessen schädlichen Rechtsfolgen siehe weiter unten bei "Achtung!").

Um diesbezüglich keine unliebsamen Überraschungen zu erleben, sollten Zusagen wie:

"Der Vertrag kann nach Ende des vereinbarten Termins fortgesetzt werden" oder "Der Mieter hat ein Wahlrecht die Verlängerung des Mietvertrages betreffend" u.d.g.l. jedenfalls unterlassen werden.

Zu groß ist bei solchen Formulierungen nämlich die Gefahr, dass im Einzelfall darin kein unbedingter, sondern eben ein bedingter Endtermin gesehen wird,

Schriftform der Befristung!

Achtung:

Damit die Befristung, d.h. der durch die Befristung festgelegte Endtermin aber tatsächlich hält (durchsetzbar ist), muss die Befristung sowohl im Teil- als auch im Vollanwendungsbereich des MRG unbedingt schriftlich erfolgen. Das gilt auch für Verlängerungen bzw. Kettenmietverträge.

Schriftlich bedeutet in diesem Zusammenhang nicht nur, dass die Befristung selbst eben in Schriftform zu erfolgen hat, sondern darüber hinaus, dass die Befristungsvereinbarung von allen Vertragspartnern unterschrieben sein muss. Das gilt auch bei Mehrheit auf Vermieter- bzw. Mieterseite. Mit anderen Worten es müssen alle Vermieter bzw. Mieter unterschreiben! Sollten einzelne Vermieter oder Mieter sich von anderen hinsichtlich der Unterschriftsleistung vertreten lassen, erfordert dies eine ebenfalls schriftliche Vollmacht.

Achtung:

Wenn die Befristung nicht schriftlich erfolgt, bzw. der Endtermin kein unbedingter, sondern eben ein bedingter ist, ist im Teil- sowie im Vollanwendungsbereich des MRG der Endtermin nicht durchsetzbar und der ursprünglich befristete Mietvertrag verwandelt sich mit Ablauf der vereinbarten Frist in einen unbefristeten Mietvertrag, was Kündigungsschutz für den Mieter bedeutet. Mit anderen Worten, der Vermieter kann sodann nur bei Vorliegen von im MRG aufgezählten Kündigungsgründen (siehe Pkt. 2.2) den Mietvertrag aufkündigen.

Der nicht schriftlich vereinbarte bzw. nicht unbedingte Endtermin ist aber nicht völlig unwirksam. Die gewählte Vertragsdauer wirkt sich nämlich auf die Vergütung des Vertrages sowie auch dahingehend aus, dass während der Frist weder der Mieter noch der Vermieter den Vertrag kündigen können.

Vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten während der Dauer der Befristung, egal, ob beiden Vertragspartnern oder nur einem davon eingeräumt, sind hingegen unschädlich, solange das Fristende nach wie vor an keine Bedingung gebunden ist (weiterhin unbedingter Endtermin).

Formulierungsvorschlag:

„Der Mietvertrag beginnt am 1.1. ... und endet am 31.12. ..., ohne, dass es einer Kündigung bedarf. Er kann aber vom Mieter vorzeitig unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Quartal aufgekündigt werden.“

Stillschweigende Erneuerung (Verlängerung)

Achtung:

Wurde ein dem MRG unterliegender Mietvertrag zwar richtig befristet (schriftlich, unbedingter Endtermin), wird das Objekt vom Mieter aber nicht zum Fristende geräumt, muss der Vermieter i.d.R. binnen maximal 14 Tagen (bei Gericht einlangend) die Räumungsklage einbringen. Geschieht dies nicht, gilt der Mietvertrag einmalig als auf 3 Jahre erneuert. Der Mieter hat in diesem Fall das unverzichtbare Recht den Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird nach Ablauf dieser 3 Jahre der Mietvertrag nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert, was den vollen Kündigungsschutz des Mieters zur Folge hat.

Die Räumungsklage ist nur dann nicht notwendig, wenn zum Kündigungszeitpunkt bereits ein gerichtlicher Räumungsvergleich oder ein rechtswirksamer Übergabsauftrag vorliegt, wobei letzterer frühestens 6 Monate vor Ende des Vertrages bei Gericht von jedem der beiden Vertragsseiten erwirkt werden kann.

Die Ausführungen zu Räumungsklage, gerichtlichem Räumungsvergleich sowie Übergabsauftrag gelten grundsätzlich für alle Mietverträge selbst wenn diese ausschließlich dem ABGB unterliegen sowie für Pachtverträge.

Befristungsabschlag

Im Vollanwendungsbereich des MRG kommt es bei befristeten Hauptmietverträgen zu einem 25 %-igen Befristungsabschlag.

Das heißt, vom an sich gemäß § 16 MRG zulässigen angemessenen Mietzins können sozusagen als "Buße" wegen der vereinbarten Befristung und dem damit verbundenen Entfall eines Kündigungsschutzes nur 75 % verlangt werden.

Wird der befristete Mietvertrag in weiterer Folge, aus welchem Grund auch immer, in einen unbefristeten umgewandelt, kann ab dem Zeitpunkt der Umwandlung der volle angemessene Mietzins (also die 100 %) verlangt werden, sofern im ursprünglichen Mietvertrag die beiden Mietzinse, also der tatsächlich vereinbarte (d.h. die 75 %) sowie der volle angemessene Mietzins (also die 100 %) einander schriftlich gegenüber gestellt wurden.

Achtung:

Ohne derartige schriftliche Gegenüberstellung bleibt der Befristungsabschlag trotz Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag aufrecht.

Ein gegebenenfalls zuviel bezahlter Mietzins kann während der gesamten Befristungsdauer sowie weitere 6 Monate nach Beendigung des Mietvertrages bzw. seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis zurückverlangt werden.

Wenn die gesamte Befristungsdauer zuzüglich der 6 Monate nach Beendigung des Mietvertrages zusammengezählt aber weniger als 3 Jahren ergeben, kann der zuviel bezahlte Mietzins nicht nur 6 Monate über den Endigungszeitpunkt hinaus zurückverlangt werden, sondern solange, bis die insgesamt 3 Jahre verstrichen sind.

Beispiel:

Der Mietvertrag ist auf 2 Jahre befristet. Da auf die insgesamt 3 Jahre noch ein ganzes Jahr fehlt, kann nicht nur 6 Monate sondern 12 Monate lang das Rückzahlungsbegehren gerichtlich bzw. bei der Schlichtungsstelle eingebracht werden.

Vor mehr als 10 Jahren zuviel bezahlte Beträge sind aber jedenfalls verjährt.

Zu beachten ist allerdings, dass jegliche Geltendmachung von Rückzahlungsansprüchen eine unverzügliche **Rüge** hinsichtlich der Überschreitung des zulässigen Höchstmietzinses des Mieters voraussetzt, die spätestens bei der Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt sein musste. In der Praxis wird dies aber kaum so rechtzeitig geschehen, sodass erfolgreiche Rückforderungsansprüche selten sind.

2.4 Vorzeitige Auflösung

2.4.1 Vorzeitige Auflösung des Mietvertrages durch den Mieter

Die Möglichkeit des Mieters nach den Bestimmungen des ABGB den Mietvertrag vorzeitig aufzulösen gilt auch im Anwendungsbereich des MRG. Das ABGB sieht folgende vorzeitige Auflösungsgründe vor:

- Der Mietgegenstand wird in einem Zustand übergeben oder gerät ohne Verschulden des Mieters in einen Zustand, der ihn für den vertraglich

vereinbarten Gebrauch untauglich macht.

- Ein beträchtlicher Teil des Mietgegenstandes wird durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar.

Achtung:

Eine vertragliche Vereinbarung weiterer Auflösungsgründe ist nach den Bestimmungen des MRG nicht zulässig.

2.4.2 Vorzeitige Auflösung des Mietvertrages durch den Vermieter

Die Möglichkeit des Vermieters nach den Bestimmungen des ABGB den Mietvertrag vorzeitig aufzulösen gilt auch im Anwendungsbereich des MRG.

Das ABGB sieht folgende vorzeitige Auflösungsgründe vor:

- Der Mieter macht vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch.
- Der Mieter ist nach Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses derart säumig, dass er mit Ablauf des Zahlungstermins den rückständigen Mietzins nicht vollständig entrichtet hat.

Achtung:

Eine vertragliche Vereinbarung weiterer Auflösungsgründe ist nach den Bestimmungen des MRG nicht zulässig.

2.5 Untergang des Bestandobjektes

Nach den Bestimmungen des MRG ist im Vollenwendungsbereich der Vermieter zur Wiederherstellung des Mietobjektes verpflichtet, wenn dies baurechtlich zulässig und bautechnisch möglich ist und die diesbezüglichen Kosten durch eine aufrechte Versicherung abgedeckt sind. Diesfalls bleibt der Mietvertrag also aufrecht.

Liegen diese Voraussetzungen aber nicht vor, löst sich der Bestandvertrag von selbst auf, wenn die in Bestand gegebene Sache zu Grunde geht. Wenn der Untergang durch das Verschulden eines Vertragspartners verursacht wurde, hat dieser dem anderen Vertragspartner Schadenersatz zu leisten.

Trifft keinen der Vertragspartner am Untergang des Bestandobjektes ein Verschulden, entfällt eine Ersatzpflicht.

Musterschreiben zum Download:

› Zum Musterschreiben: Einvernehmliche Auflösung eines Mietvertrages

› Zum Musterschreiben: Einvernehmliche Auflösung eines Pachtvertrages

› Zum Musterschreiben: Aufkündigung eines Pachtvertrages durch den Pächter

› Zum Musterschreiben: Aufkündigung eines Pachtvertrages durch den Verpächter

› Zum Musterschreiben: Aufkündigung der Hauptmiete durch den Vermieter bei Vollaussnahme vom MRG

› Zum Musterschreiben: Aufkündigung der Untermiete durch den Vermieter bei Vollaussnahme vom MRG

› Zum Musterschreiben: Aufkündigung des Hauptmietvertrages durch den Mieter

› Zum Musterschreiben: Aufkündigung des Untermietvertrages durch den Mieter

Stand: 01.10.2021