

# Beendigung von Bestandverhältnissen (Miet- und Pachtverträgen) - allgemeiner Überblick

Kurzdarstellung, unter welchen formalen Voraussetzungen Miet- bzw. Pachtverträge beendet werden können

## 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.

Die häufigsten Beendigungsgründe sind:

- **Einvernehmliche Auflösung**  
Beide Vertragspartner erzielen Einigung darüber, dass sie das Miet- bzw Pachtverhältnis nicht mehr fortsetzen wollen. Eine einvernehmliche Auflösung ist immer und ohne weitere Einschränkung möglich, Schriftlichkeit wird aus Beweisgründen empfohlen.
- **Untergang des Miet- bzw. Pachtobjektes**  
Nach den Bestimmungen des ABGB löst sich ein Bestandvertrag von selbst auf, wenn die in Bestand gegebene Sache zu Grunde geht.
- **Kündigung**  
Zwar ist eine formlose Kündigung rechtlich zulässig, doch empfiehlt es sich aus Beweisgründen eine Kündigung per "Einschreiben" oder gegen eine Übernahmebestätigung vorzunehmen. Gesetzliche bzw. vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen und Kündigungstermine sind zu beachten.
- **Zeitablauf**  
Das ABGB enthält keine besonderen rechtlichen Vorschriften über Befristungsvereinbarungen. Der Miet- bzw. Pachtvertrag kann beliebig lang oder kurz, auch mehrfach hintereinander, befristet werden.
- **Vorzeitige Auflösung des Bestandvertrages durch den Mieter bzw Pächter**  
Der Mieter bzw. Pächter hat nach den Bestimmungen des ABGB die Möglichkeit, den Miet- bzw. Pachtvertrag vorzeitig aufzulösen, wenn das Miet- bzw Pachtobjekt aus Gründen, die nicht von ihm verursacht wurden, in einem Zustand übergeben wurde oder in einen Zustand geraten ist, der es zum vereinbarten Gebrauch untauglich macht.

### Achtung:

Die vertragliche Vereinbarung weiterer Auflösungsgründe ist - sofern diese nicht gesetzwidrig sind (z.B. Eröffnung eines Insolvenzverfahrens) - zulässig.

- **Vorzeitige Auflösung des Bestandvertrages durch den Vermieter bzw. Verpächter**

- Das ABGB zählt drei Tatbestände auf, die den Vermieter bzw. Verpächter zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigen; diese sind
- erheblich nachteiliger Gebrauch vom Miet- bzw. Pachtobjekt durch den Mieter bzw. Pächter;
  - qualifizierter Mietzinsrückstand, d.h., dass der Mieter bzw. Pächter trotz vorheriger Mahnung den offenen Zins bis zum nächsten Zinstermin nicht vollständig bezahlt hat;
  - Abbruch und Neuherstellung eines vermieteten Gebäudes.

### Achtung:

Auch hier ist die vertragliche Vereinbarung weiterer Auflösungsgründe - sofern diese nicht gesetzwidrig sind (z.B. Eröffnung eines Insolvenzverfahrens) - zulässig.

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

- **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; Empfehlung: Schriftlichkeit.

**Tipp:**

Zur besseren Durchsetzbarkeit wird der Abschluss eines gerichtlichen Räumungsvergleichs empfohlen.

Der Mieter darf aber bei seiner Entscheidung weder vom Vermieter unter Druck gesetzt werden, noch darf es sich um die Ausnützung einer Zwangslage des Mieters handeln.

**Vorsicht:**

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

- **Untergang des Mietgegenstandes:**

Nach den Bestimmungen des MRG ist im Vollenwendungsbereich der Vermieter dann zur Wiederherstellung des Mietgegenstandes verpflichtet, wenn die Kosten aus einer bestehenden Versicherung gedeckt sind und die Wiederherstellung baurechtlich zulässig und bautechnisch möglich ist.

- **Kündigung**

Nach dem MRG hat eine Kündigung von Geschäftsraummietverträgen vom Vermieter als gerichtlich und vom Mieter gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten oder wenn diesbezüglich keine Regelung getroffen wurde, der gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine, zu erfolgen. Der Vermieter kann aber nur bei Vorliegen zumindest eines der im MRG aufgezählten Gründe kündigen.

- **Zeitablauf**

Hinsichtlich der Dauer der Befristung von Geschäftsraummietverträgen ist im MRG weder eine Mindest- noch eine Höchstdauer vorgeschrieben. Daher kann der Mietvertrag auch nach Bestimmungen des MRG beliebig lang oder kurz, auch mehrfach hintereinander, befristet werden.

**Achtung:**

Damit der Mietvertrag auch tatsächlich durch Zeitablauf endet, muss aber die Befristung schriftlich erfolgen; das gilt auch für alle Verlängerungen.

- **Vorzeitige Auflösung des Mietvertrages durch den Mieter**

Die Möglichkeit des Mieters nach den Bestimmungen des ABGB den Mietvertrag vorzeitig aufzulösen, wenn der Mietgegenstand aus Gründen, die nicht vom Mieter zu verantworten sind, den vereinbarten Gebrauch nicht zulässt, gilt auch im Anwendungsbereich des MRG.

**Achtung:**

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

- **Vorzeitige Auflösung des Mietvertrages durch den Vermieter**

Das MRG schränkt die Anwendbarkeit des ABGB betreffend das Recht des Vermieters aus wichtigen Gründen die Auflösung des Mietvertrages zu erklären auf die Tatbestände des erheblich nachteiligen Gebrauches und des qualifizierten Mietzinsrückstandes ein.

**Achtung:**

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