

# Kündigung von Miet- und Pachtverträgen - allgemeiner Überblick

## Kurzinformation zur Vertragskündigung

### Kündigung von Pachtverträgen und nicht dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegenden Geschäftsraummietverträgen sowie Freiflächen

Pachtverträge und nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegende Geschäftsraummietverträge (Mietverträge über Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eine Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions-, Lagerhausunternehmens oder eines Heimes vermietet werden, Mietverträge über Geschäftsräume für die Dauer von max. 6 Monaten sowie Mietverträge über Objekte in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbstständigen Mietgegenständen) sowie Mietverträge über Freiflächen können, wenn im Vertrag nichts Anderes vereinbart worden ist, **formlos** aufgekündigt werden. Aus Beweisgründen ist aber eine Kündigung per "Einschreiben" oder gegen Übernahmebestätigung zu empfehlen.

Kündigungstermin und Kündigungsfristen richten sich grundsätzlich nach dem jeweiligen Vertrag. Fehlt eine diesbezügliche vertragliche Vereinbarung, gilt die gesetzliche Regelung: Geschäftsraummieten können zum Ende eines jeden Kalenderquartals (31.3., 30.6., 30.9., 31.12.) unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden. Pachtverträge können jeweils zum 30.6. oder 31.12. (bei landwirtschaftlichen oder gärtnerisch genutzten Pachtbetrieben zum 31.3. oder 30.11.) mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist aufgelöst werden, bei forstwirtschaftlichen Pachtbetrieben zum 30.11. mit einer 1-jährigen Kündigungsfrist.

#### **Achtung!**

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.

### Kündigung von Geschäftsraummietverträgen, die dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen

Laut MRG hat eine Kündigung vom Vermieter **gerichtlich** unter Angabe eines wichtigen Grundes, vom Mieter gerichtlich oder schriftlich zu erfolgen. Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich das vermietete Objekt befindet. Ein Formular für die gerichtliche Kündigung ist auf der Homepage des Justizministeriums erhältlich. (Die Pauschalgebühr für das Kündigungsverfahren beträgt EUR 107,-)

Die einzuhaltenden Kündigungsfristen und -termine richten sich grundsätzlich nach der vertraglichen Vereinbarung. Wurde im Mietvertrag keine Regelung getroffen, so kommt wiederum die gesetzliche Regelung 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 also am 31.12. enden, muss die Kündigung spätestens am 30.9. dem anderen Vertragspartner zugestellt worden sein, damit die 3-monatige Frist gewahrt bleibt!

### Kündigung durch den Vermieter

Im Gegensatz zum Mieter muss der **Vermieter** in seiner Kündigung - wie oben erwähnt - einen wichtigen, gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund anführen. Als Kündigungsgründe gelten:

- Nichtzahlen des Mietzinses; trotz Mahnung mindestens 8 Tage im Rückstand
- Nichterbringen vereinbarter Dienstleistungen
- erheblich nachteiliger Gebrauch vom Mietobjekt
- rücksichtsloses, anstößiges oder grob ungehöriges Verhalten gegenüber Mitbewohner
- strafbedrohtes Verhalten gegenüber Eigentum, Sittlichkeit oder körperliche Sicherheit des Vermieters oder eines Hausbewohners
- unter bestimmten Voraussetzungen die Weitergabe des Objekts
- Nichtbenützung bzw. nicht entsprechende Benützung der Geschäftsräumlichkeit

- Eigenbedarf des Vermieters (allerdings nur unter sehr strengen Voraussetzungen)
- Verletzung wichtiger Interessen des Untervermieters
- schon bei Vertragsabschluss schriftlich vereinbarter Kündigungsgrund, der für Vermieter, seine Familie oder sein Unternehmen als bedeutsam anzusehen ist
- Baubehördliche Abbruchbewilligung des Mietobjekts.

Einige Kündigungsgründe (z.B. dringender Eigenbedarf des Vermieters, baubehördliche Abbruchbewilligung) können nur unter der Voraussetzung geltend gemacht werden, dass dem Mieter ein nach Lage und Beschaffenheit angemessener **Ersatz** (ev. angemessene Entschädigung) beschafft wird.

Der Vermieter sollte die Kündigung stets ohne unnötigen Aufschub nach Kenntnisnahme des Kündigungsgrundes einbringen, da sonst im längeren Zuwarten mit der Kündigung ein stillschweigender Verzicht auf diesen Kündigungsgrund unterstellt werden könnte.

**Vorsicht:**

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

## Kündigung und Befristung

Befristete Pacht- und Mietverträge sind nur kündbar, wenn dies im Vertrag vereinbart ist. Ist dies nicht der Fall, bewirkt eine Befristung die beiderseitige Unkündbarkeit des Vertrages für die gesamte Befristungsdauer.

## 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 Kündigung

Gegen eine 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.

Stand: 07.06.2019