

Redaktion FORUM Media - Karin Zahiragic | Muster |
Schriftsatzmuster

Dokument-ID: 878540

Gerichtliche Aufkündigung wegen Mietzinsrückstandes (§ 30 Abs 2 Z 1 MRG)

An das
Bezirksgericht¹
... [Adresse]

Kündigende Partei:	... [Vermieter]
Vertreten durch:	...
Gekündigte Partei:	... [säumiger Mieter]
Wegen:	... [Angabe des Streitwerts] ²

Gerichtliche Aufkündigung³

Sachverhalt

Zwischen mir (uns) und der gekündigten Partei besteht aufgrund des Vertrags ... hinsichtlich des ... [Bestandobjekt samt Beschreibung]⁴ ein Bestandverhältnis.

Ich (wir) kündige(n)⁵ der gekündigten Partei die Wohnung ... [genaue Beschreibung], welche gegen einmonatige (oder längere) Kündigungsfrist⁶ angemietet wurde, samt Zubehör für den ... gerichtlich auf und beantrage(n), der gekündigten Partei aufzutragen, diesen Bestandgegenstand binnen 14 Tagen nach diesem Termin geräumt bei Exekution zu übergeben oder gegen diese Aufkündigung Einwendungen einzubringen.

Kündigungsgrund⁷

Die gekündigte Partei hat den Bestandzins (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Betriebskosten, Umsatzsteuer etc) in der Zeit von ... bis ... nicht (oder nur zum Teil) entrichtet.⁸

Eine schriftliche Mahnung vom ... ist ohne Erfolg geblieben.

Beweis:	Vorzulegende Korrespondenz
	Vorzulegender Bestandvertrag
	Zeugen
	Parteieinvernahme
	Alle sonstigen geeigneten Beweismittel

Begehren

Beschluss des Gerichtes

1. Der gekündigten Partei wird bei sonstiger Exekution aufgetragen, den in dieser Aufkündigung bezeichneten Bestandgegenstand samt Nebenräumen und allenfalls mitgemieteten Flächen binnen 14 Tagen nach dem oben genannten Kündigungstermin
 - a. geräumt von ihren Fahrnissen zu übergeben oder gegen diese Aufkündigung Einwendungen⁹ binnen 4 Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses mündlich oder schriftlich bei diesem Gericht einzubringen.¹⁰
2. Dieser Beschluss ist auch gegen die kündigende Partei vollstreckbar.

..., am ...

...

[Die kündigende Partei]

Rechtsbelehrung

Auch diese Rechtsbelehrung, in manchen Drucksorten auch „zur Nachricht“ genannt, muss für die rasche formlose Erledigung durch das Gericht angebracht werden. Ansonsten müsste das Gericht irgendwelche Kopien anschließen oder der Richter die entsprechende Belehrung verfassen.

Die kündigende Partei hat für das Gericht und jeden Kündigungsgegner je eine Ausfertigung, ferner zu ihrer eigenen Benachrichtigung eine Ausfertigung auszufüllen und bei Gericht zu überreichen. Das für das Gericht bestimmte Formular ist mit einem Nachweis der Vergebührung (Pauschalgebühr) zu versehen.¹¹

Wenn die kündigende Partei im Ausland wohnt, hat sie einen im Sprengel des zuständigen Bezirksgerichtes wohnenden Zustellungsbevollmächtigten zu bestellen und dessen Namen und Anschrift anzuführen.

Einwendungen gegen diese Aufkündigung müssen innerhalb der im gerichtlichen Beschluss festgelegten Frist erhoben werden. Die Einwendungen können mittels Schriftsatzes eingebracht oder bei Gericht zu Protokoll gegeben werden. Neben der Bestreitung des Kündigungsgrundes können auch andere Einwendungen geltend gemacht werden, insbesondere der Mangel der aktiven oder passiven Legitimation (Vermietereigenschaft/Mietereigenschaft), unrichtige Bezeichnung des aufgekündigten Objektes, Verletzung vereinbarter oder gesetzlicher Fristen oder Termine, Verzicht etc.

Anmerkungen:

1 Das Bestandsverfahren fällt in die Eigenzuständigkeit der Bezirksgerichte (§§ 49 Abs 2 Z 5, Abs 4 JN). Örtlich ist ausschließlich jenes Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel die Bestandsache gelegen ist (§ 83 JN). Abweichende Gerichtsstandsvereinbarungen sind also möglich.

Zurück

2 Die Bemessungsgrundlage gem GGG, die für die Gerichtspauschalgebühr maßgeblich ist, beträgt im Bestandsverfahren derzeit EUR 750,- (§ 16 Abs 1 Z 1 GGG). Auch gem RATG (§ 10 Z 2 lit a–c) sind zwingende Bemessungsgrundlagen vorgesehen: Bei Geschäftsräumen sowie bei Wohnungen über 90 m² Nutzfläche ist der Jahresmietzins heranzuziehen, bei Wohnungen von 60 m² bis 90 m² Nutzfläche beträgt die Bemessungsgrundlage EUR 1.500,- und bei kleineren Wohnungen EUR 1.000,-. Gem JN kann der Streitgegenstand frei bewertet werden; wird eine Bewertung unterlassen, gilt der Zweifelsstreitwert von EUR 5.000,- gem § 56 Abs 2 JN.

Strittig ist, ob der kündigenden Partei Kostenersatz zusteht, wenn der Kündigungsgegner keine Einwendungen erhebt (der Kostenersatz würde sich sohin auf die gerichtliche Aufkündigung, die je nach Inhalt als Schriftsatz TP 2 oder TP 3A zu honorieren wäre, und auf die Gerichtspauschalgebühr beziehen).

Zurück

3 §§ 506 ff ZPO regeln die gerichtliche Aufkündigung von Bestandsverträgen (also sowohl Miet- als auch Pachtverträge) über Grundstücke, Gebäude und andere unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen sowie Unternehmen, zu denen unbewegliche Gegenstände gehören. Vorauszuschicken ist, dass nicht etwa jeder Bestandsvertrag gerichtlich aufgekündigt werden muss: Zwingend ist die gerichtliche Aufkündigung im Wesentlichen nur für Kündigungen des Vermieters im Anwendungsbereich des MRG (siehe § 33 Abs 1 MRG), sowie

dann, wenn sie vertraglich als einzige Aufkündigungsmöglichkeit vereinbart wurde. Außerdem ist die gerichtliche Aufkündigung in einigen weiteren Gesetzesbestimmungen angeordnet, so beispielsweise in § 7 Kleingartengesetz für Generalpachtverträge. In allen anderen Fällen genügt auch eine außergerichtliche Aufkündigung. Die gerichtliche Aufkündigung hat aber den Vorteil, dass gleich ein Exekutionstitel geschaffen wird. Wird außergerichtlich aufgekündigt, so muss, um einen Räumungstitel zu erwirken, gesondert auf Räumung geklagt werden.

Beim Bestandverfahren handelt es sich nach der Konzeption des Gesetzgebers um ein Eilverfahren.

Der Vollständigkeit halber sei als weiterer Räumungstitel des Bestandverfahrens noch der Übergabeauftrag bzw. Übernahmeauftrag erwähnt (§ 567 ZPO). Damit kann bei befristeten Bestandverträgen noch vor Ablauf der Bestandszeit eine gerichtliche Verfügung erwirkt werden, mit der dem Gegner aufgetragen wird, den Bestandgegenstand nach Ablauf der Frist zu übergeben bzw. zu übernehmen. So wird verhindert, dass das befristete Bestandverhältnis konkludent in ein unbefristetes übergeht.

Auch was das Rechtsmittelverfahren betrifft, kennt das Bestandverfahren einige Besonderheiten: In Bestandstreitigkeiten, in denen über eine Kündigung, über eine Räumung oder über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Vertrages entschieden wird, ist die Revision ungeachtet des Streitwertes jedenfalls zulässig (§ 502 Abs 5 Z 2 ZPO). Außerdem sind in derartigen Bestandstreitigkeiten die Berufungsgründe auch dann nicht auf Nichtigkeit des Verfahrens und unrichtige rechtliche Beurteilung beschränkt, wenn der Streitwert unter EUR 2.700,- liegt (§§ 501 Abs 2 iVm 505 Abs 5 Z 2 ZPO).

Dem Rechtsanwender ist bei Beurteilung eines bestimmten Verhaltens als grobes Verschulden an der nicht rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses ein gewisser Beurteilungsspielraum eingeräumt. Der Vermieter muss den Mieter mahnen. Die Mahnung bezweckt, den Mieter nochmals auf die bereits eingetretene Fälligkeit seiner Mietzinsverbindlichkeit hinzuweisen und ihm durch Setzung oder Gewährung einer Nachfrist Gelegenheit zu geben, durch Bezahlung der Forderung die Gefahr der Aufkündigung abzuwenden. Die Mahnung kann nur dann entfallen, wenn damit ein reiner Formalakt gesetzt wurde, so etwa bei unbekanntem Aufenthalt des Mieters oder wenn der Mieter die Leistung ausdrücklich verweigert.

[Zurück](#)

4 Der Bestandgegenstand muss so genau bezeichnet werden, dass die Exekution ohne weiteres möglich ist. Es empfiehlt sich daher, nicht nur die Haus- bzw. Wohnungsnummer, sondern auch die Anzahl der Zimmer anzugeben. Es ist auch anzugeben, ob es sich um eine Wohn- oder Geschäftsräumlichkeit handelt, da dies für die Kündigungsfrist und auch für den Streitwert nach RATG maßgeblich ist. Für die Bemessung des Streitwerts nach RATG kommt es auch auf die Quadratmeterzahl an, welche daher ebenfalls anzuführen ist.

[Zurück](#)

5 Die Aufkündigung muss dem Kündigungsgegner so rechtzeitig zugehen, dass die gesamte Kündigungsfrist gewahrt bleibt. Die Zustellung der Aufkündigung erfolgt durch das Gericht. Die Dauer der gerichtlichen Zustellung muss daher einkalkuliert werden. Langt die Aufkündigung erst nach Beginn der Kündigungsfrist bei Gericht ein, ist sie von Amts wegen zurückzuweisen (§ 563 Abs 1 ZPO); vor Beginn der Kündigungsfrist eingebrachte Aufkündigungen sind dem Kündigungsgegner dagegen zuzustellen, auch wenn absehbar ist, dass die Zustellung nicht vor Beginn der Kündigungsfrist bewirkt werden kann. Erhebt der Kündigungsgegner keine Einwendungen, ist die Kündigung auch in diesem Fall zum genannten Termin wirksam. Rügt der Gegner die Verspätung, so ist die Aufkündigung gem § 563 Abs 2 ZPO für den nächstmöglichen Termin wirksam.

[Zurück](#)

6 § 560 Abs 1 Z 2 ZPO enthält detaillierte Vorschriften über Kündigungstermine und -fristen für einzelne Arten von Bestandverträgen. Diese Regelungen sind anzuwenden, sofern keine abweichende vertragliche Vereinbarung getroffen wurde, oder und insofern kein Nebengesetz eine entsprechende Bestimmung enthält, was beispielsweise im Kleingartengesetz der Fall ist. Um die wichtigsten Vertragstypen herauszugreifen, so sind Pachtverträge, die nicht land- und forstwirtschaftlicher oder gärtnerischer Natur sind (also insbesondere alle anderen Unternehmenspachtverträge) zum 30.06. oder 31.12. unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen (§ 560 Abs 1 Z 2 lit d ZPO); Mietverträge über Wohnungen, bei denen der Mietzins in monatlichen (oder kürzeren) Abständen zu bezahlen ist, sind zum Monatsletzten unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen (§ 560 Abs 1 Z 2 lit d ZPO); Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten sind zum 31.03., 30.06., 30.09. oder 31.12. unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen (§ 560 Abs 1

Z 2 lit e ZPO). In der Aufkündigung muss daher vorgebracht werden, um welche Art von Bestandvertrag es sich handelt, damit Kündigungsfrist und -termin beurteilt werden können. Natürlich muss auch der konkrete Kündigungstermin genannt werden, zu dem das Bestandverhältnis enden soll.

[Zurück](#)

7 Kündigungsgründe müssen durch den Vermieter zwingend bei Aufkündigungen von Mietverträgen, die dem MRG unterliegen, angeführt werden, da derartige Mietverträge nur aus den in § 30 MRG genannten Gründen aufgekündigt werden können. Hier gilt die Eventualmaxime, das heißt, dass sämtliche Kündigungsgründe schon in der Kündigung genannt werden müssen, andere Kündigungsgründe können (in diesem Verfahren) nicht mehr geltend gemacht werden. Es gibt auch einige weitere, allerdings in der Praxis weniger bedeutsame Gesetzesbestimmungen, die für die Aufkündigung von Bestandverträgen bestimmte Gründe vorschreiben, wie beispielsweise § 12 Kleingartengesetz. Abgesehen davon sind Kündigungsgründe relevant, sofern sie vertraglich vereinbart wurden. Ansonsten ist die Nennung von Kündigungsgründen nicht erforderlich.

[Zurück](#)

8 Die gerichtliche Kündigung kann sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter eingebracht werden. Bei Kündigung durch den Vermieter lautet der Beschluss dahingehend, dass der Mietgegenstand binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben ist. Bei Kündigung durch den Mieter wird der gekündigten Partei (also dem Vermieter) aufgetragen, den Bestandgegenstand binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu übernehmen.

[Zurück](#)

9 Werden gegen die gerichtliche Aufkündigung nicht binnen vier Wochen Einwendungen erhoben, wird diese rechtskräftig und vollstreckbar. Dieser Exekutionstitel weist einige Besonderheiten auf: Zum Ersten handelt es sich um ein so genanntes „judicium duplex“, das auch von der Gegenseite in Vollzug gesetzt werden kann (§ 561 Abs 2 ZPO). Zum Zweiten tritt die Aufkündigung außer Kraft, wenn nicht binnen sechs Monaten nach Ablauf der Räumungsfrist die Exekution beantragt wird. Und zum Dritten ist die gegen den Bestandnehmer erwirkte Aufkündigung auch gegen den Afterbestandnehmer vollstreckbar (§ 568 ZPO). Es wird hier also die Wirkung des Exekutionstitels auf einen Dritten, der am Verfahren gar nicht notwendigerweise beteiligt war, ausgedehnt. Der Afterbestandnehmer kann dem Verfahren allerdings als Nebenintervenient beitreten, wobei der Hauptmieter gem § 2 Abs 2 MRG verpflichtet ist, dem Untermieter den Streit zu verkünden.

[Zurück](#)

10 Im Anwendungsbereich des MRG kann die Räumungsfrist von 14 Tagen um maximal neun Monate verlängert werden, wenn der Mieter wichtige Gründe hierfür geltend macht, und dem Vermieter aus der Verzögerung der Räumung kein unverhältnismäßiger Nachteil erwächst (§ 34 Abs 1 MRG). Überdies kann die Räumungsexekution aufgeschoben werden, wenn dem Mieter sonst die Obdachlosigkeit drohen würde. Die Dauer der Räumungsaufschübe darf aber insgesamt ein Jahr nicht übersteigen (§ 35 Abs 1 MRG).

[Zurück](#)

11 Bei Einbringung der gerichtlichen Aufkündigung im ERV ist ein sonstiger Schriftsatz zu erstellen, dem die Aufkündigung als pdf-Dokument anzuschließen ist.

[Zurück](#)

12 COVID-19-Regelung

Wenn der Mieter einer Wohnung eine Mietzinszahlung, die im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 fällig wird, nicht oder nicht vollständig entrichtet, weil er als Folge der COVID-19-Pandemie in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt ist, kann gem § 1 2. COVID-19-JuBG der Vermieter allein wegen dieses Zahlungsrückstands den Mietvertrag weder kündigen noch dessen Aufhebung nach § 1118 ABGB fordern. Der Vermieter kann den Zahlungsrückstand bis zum Ablauf des 31. März 2021 nicht gerichtlich einfordern oder aus einer vom Mieter übergebenen Kautionsabdeckung abdecken.

Der Zahlungsrückstand muss jedoch von Mietern bis spätestens Mitte des Jahres 2022 entrichtet werden. Dann hat der Vermieter das Recht, eine Kündigung des Mietvertrags oder eine Klage auf Vertragsaufhebung auf diesen Rückstand zu stützen.