© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Maria Brandstetter - Daniela Hrdlovic | Muster | Schriftsatzmuster **Dokument-ID: 878554**

Gerichtliche Aufkündigung

An das
Bezirksgericht Leopoldstadt
Taborstraße
1020 Wien

Kündigende Partei:	Verpächter (Name) Adresse
Kündigungsgegner:	Pächter (Name) Adresse
Kündigungsgegenstand:	Gasthaus „Zum stillen Zecher“ Musterstraße 12 1010 Wien
Wegen:	Aufkündigung

2-fach

Wir haben dem Kündigungsgegner den in 1010 Wien, Musterstraße 12 gelegenen Gastgewerbebetrieb mit der Etablissementbezeichnung „Zum stillen Zecher“ einschließlich Inventar gemäß Inventarliste für fünf Jahre bis einschließlich 31.12. … verpachtet. Mit Vereinbarung vom … wurde der Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert und zugleich vereinbart, dass dieser jeweils zum 31.12. unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden kann.

Wir kündigen nunmehr dem Kündigungsgegner den Bestandgegenstand gegen Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist

zum 31.12. …

gerichtlich auf und beantragen, dem Kündigungsgegner aufzutragen:

- ☐ Den angegebenen Bestandgegenstand längstens binnen 14 Tagen nach dem genannten Termin bei Exekution zu übergeben oder
- ☐ Gegen die Aufkündigung binnen vier Wochen Einwendungen anzubringen

Da ein Pachtvertrag vorliegt, ist die Angabe von Kündigungsgründen nicht erforderlich.

Beweis:	Pachtvertrag vom … Nachtrag zum Pachtvertrag vom … Grundbuchsauszug, Parteienvernehmung

Wien, am …

…
Verpächter

Beschluss des Gerichtes

…

…

Anmerkungen:

1 Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Pachtgegenstand liegt.

2 Nähere Hinweise: siehe Fachbeitrag „Kündigung“.

3 Judikatur zur gerichtlichen Aukündigung

Die Aufkündigung hat einerseits die materiellrechtliche Funktion, das Bestandverhältnis durch eine rechtsgestaltende Erklärung zu beenden, und andererseits die formellrechtliche Funktion, dem Aufkündigenden einen Exekutionstitel iSd § 1 Z 4 EO für die Übernahme beziehungsweise Übergabe des Bestandgegenstands zu verschaffen (RS0111668).

Eine gerichtliche Aufkündigung setzt das Vorliegen eines Bestandverhältnisses voraus (RS0020856).

Wird bloß der Schriftsatz über die gerichtliche Aufkündigung, nicht aber der gerichtliche Räumungsauftrag (Gerichtsbeschluss) der gekündigten Partei zugestellt, dann kann mangels Zustellung dieses Beschlusses auch die Frist zur Erhebung der Einwendungen nicht in Gang gesetzt werden. Unterbleibt die Zustellung des Gerichtsbeschlusses, dann ist diese Zustellung nachzuholen. Es kann aber nicht die Wiedereinsetzung gegen die Versäumung der Frist zur Erhebung der Einwendungen erhoben werden, weil diese Frist nicht von der Zustellung des Kündigungsschriftsatzes, sondern von der Zustellung des gerichtlichen Räumungsauftrages in Gang gesetzt wird. Wird ein gerichtliches Schriftstück nicht wirksam zugestellt, löst es auch keine Frist aus. Eine Wiedereinsetzung der Frist in den vorigen Stand ist damit nicht möglich, weil die Partei keine Frist versäumt hat ([T5]; RS0044870; OGH 02.02.2024, 18 OCg 1/23f).

Die gerichtliche Aufkündigung muss den aufgekündigten Bestandgegenstand so genau bezeichnen, dass kein Zweifel bestehen kann, auf welches Objekt sich die Aufkündigung bezieht. Nur bei unwesentlichen Fehlern in der Bezeichnung des Bestandgegenstandes, die keinen Zweifel an der Identität aufkommen lassen, ist eine Präzisierung oder Richtigstellung der Bezeichnung des Bestandgegenstandes nachträglich zulässig (vgl MietSlg 18.689, 21.289, 22.642 ua); (RS0000083; OGH 31.05.2023, 4 Ob 36/23g).

Enthält ein gesetzlicher Kündigungsgrund mehrere Tatbestände, muss der geltend gemachte Tatbestand in der Aufkündigung individualisiert werden. Geschah dies, kommt es bei der Entscheidung darüber, was als Kündigungstatbestand geltend gemacht wurde, nur auf diese Tatsachenbehauptungen an. Die durch § 33 Abs 1 MRG normierte Eventualmaxime für die gerichtliche Aufkündigung bedeutet, dass der geltend gemachte Kündigungsgrund bereits in der Kündigung individualisiert werden muss, wozu die Angabe einer bestimmten Gesetzesstelle nur dann genügt, wenn diese nur einen Tatbestand enthält [T13]; Beisatz: Unklare oder mangelhafte Ausführungen des Kündigungsgrunds gehen immer zulasten des Kündigenden [T14]; (RS0106599; OGH 28.03.2023, 4 Ob 2/23g).

Die Nennung eines Kündigungstermins ist essenzielles Erfordernis für eine gerichtliche Aufkündigung (RS0044846; OGH 24.06.2021, 2 Ob 103/21t).

Wird eine gerichtliche Aufkündigung für rechtswirksam erkannt, dann endet das Bestandverhältnis immer mit dem gem § 562 Abs 1 ZPO in der Kündigung anzugebenden Zeitpunkt, gleichgültig, ob das die Kündigung für rechtswirksam erklärende Urteil des Gerichtes vor oder nach diesem Zeitpunkt ergeht (RS0044763; OGH 19.01.2023, 5 Ob 219/22z).