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

Gerichtliche Aufkündigung wegen unleidlichen Verhaltens (§ 30 Abs 2 Z 3 MRG)

An das
Bezirksgericht
… [Adresse][1]

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

Gerichtliche Aufkündigung[3]

Sachverhalt

Zwischen der kündigenden Partei und der gekündigten Partei besteht aufgrund des Vertrags … hinsichtlich des … [Bestandobjekt samt Beschreibung][4] ein Mietverhältnis.

Das Mietverhältnis, welches am … [Datum] begonnen hat, ist zwischen der gekündigten Partei und der kündigenden Partei befristet auf drei Jahre abgeschlossen worden.

Kündigungsgrund

Die gekündigte Partei hat durch ihr rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern des Hauses das Zusammenwohnen verleidet.[5]

1. Insbesondere hat es sich die gekündigte Partei zur Gewohnheit gemacht, 3 bis 4 x pro Woche sämtliche Bewohner des Hauses durch Sturmläuten und Trommeln mit den Fäusten an den Wohnungstüren aufzuwecken, um sie dann mit der Frage zu überraschen, warum man „noch auf sei“.
2. Die gekündigte Partei hat in den Nachtstunden die Treppen des Hauses mit glitschiger Schmierseife bestrichen und, diesbezüglich zur Rede gestellt, erklärt, dann müsse man sich eben anhalten, wenn es glatt sei. Tatsächlich ist die gekündigte Partei mit beinahe sämtlichen Hausbewohnern verfeindet und wurde auch schon wegen diverser Angriffe strafgerichtlich verurteilt.
3. Die gekündigte Partei geht in der aufgekündigten Wohnung der Prostitution nach und lässt ihre Freier auf dem Gang des Stiegenhauses warten, wobei diese Personen gegenüber den Hausbewohnern und deren Kindern keinen Zweifel am Zweck des Besuches bei der gekündigten Partei offenlassen.

Beweis: Z e u g e n
M i e t v e r t r a g

K o r r e s p o n d e n z s c h r e i b e n
L i c h t b i l d e r
Parteieinvernahme

Die kündigende Partei kündigt der gekündigten Partei sohin das Mietverhältnis zum … [Datum] auf und macht als Kündigungsgrund § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG[6] geltend.

Beschluss des Gerichtes

Der gekündigten Partei wird aufgetragen, den Mietgegenstand samt mitgemieteten Haus- oder Grundflächen binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution bis zum … [Datum des Kündigungstermins] geräumt von eigenen Fahrnissen an die kündigende Partei zu übergeben oder gegen die Aufkündigung binnen vier Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses bei diesem Gericht Einwendungen anzubringen.

Diese Einwendungen sind binnen vier Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses mündlich oder schriftlich bei diesem Gericht einzubringen.

Nach Ablauf dieser Frist eingebrachte Einwendungen werden von Amts wegen zurückgewiesen werden.

Dieser Beschluss ist auch gegen die aufkündigende Partei vollstreckbar.

…, am …

…
[Die kündigende Partei]

Anmerkungen:

1 Die sachliche Zuständigkeit richtet sich nach § 49 Abs 2 Z 5 JN (Eigenzuständigkeit). Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach § 83 Abs 1 JN. Es ist jenes Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel das Mietobjekt liegt.

Zurück
2 Streitwert:
Die Bemessungsgrundlage gem GGG, die für die Gerichtspauschalgebühr maßgeblich ist, beträgt im Bestandverfahren 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, mindestens jedoch EUR 2.000,–. Bei Wohnungen von 60 m² bis 90 m² Nutzfläche beträgt die Bemessungsgrundlage EUR 1.500,– und bei kleineren Wohnungen EUR 1.000,–. Für die Bemessungsgrundlage gem JN ist § 56 Abs 2 JN maßgebend.

Zurück
3 Gem § 33 Abs 1 MRG können Mietverträge vom Vermieter nur gerichtlich gekündigt werden. Geht dem Vermieter eine schriftliche Kündigung des Mieters erst nach Beginn der für den darin genannten Kündigungstermin einzuhaltenden Kündigungsfrist zu, so ist sie für den ersten späteren Kündigungstermin wirksam, für den die Frist zu diesem Zeitpunkt noch offen war. Für die gerichtliche Kündigung des Vermieters gilt § 563 ZPO. Der Vermieter hat in der Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen. Andere Kündigungsgründe kann er in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen. Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, so hat der Vermieter nachzuweisen, dass der von ihm geltend gemachte Kündigungsgrund gegeben ist. Gegen die Versäumung der Frist zur Anbringung von Einwendungen ist die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach den Bestimmungen der §§ 146 ff ZPO zulässig.

Zurück
4 Mietobjekt samt Beschreibung, zB: der im Haus in … [Ort], … [Adresse] gelegenen Wohnung Top Nr …, bestehend aus … [Räumlichkeiten: Küche, WC etc] im Gesamtausmaß von … [Anzahl].

Zurück
5 Eine Kündigung wegen unleidlichen Verhaltens nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG setzt eine Störung des friedlichen Zusammenlebens voraus, die in der Regel durch längere Zeit fortgesetzt wird oder sich in häufigen Wiederholungen

äußert und überdies nach ihrer Art das bei den besonderen Verhältnissen des einzelnen Falls erfahrungsgemäß geduldete Ausmaß übersteigt (RIS-Judikatur RS0070303, RS0067678). Grundsätzlich ist auf das Gesamtverhalten des Gekündigten Bedacht zu nehmen (RIS-Judikatur RS0067519). Der Kündigungsgrund setzt regelmäßig kein Verschulden des Mieters voraus (RIS-Judikatur RS0070243). Vielmehr kommt es darauf an, ob das objektiv in Erscheinung tretende Verhalten als grob ungehörig und das Zusammenwohnen verleidend angesehen werden muss, und zwar auch dann, wenn dieses Verhalten auf eine geistige Erkrankung zurückzuführen ist (RIS-Judikatur RS0067733). Auch ein einzelner Vorfall kann den Tatbestand des unleidlichen Verhaltens erfüllen, sofern er derart schwerwiegend ist, dass er das Maß des Zumutbaren überschreitet und objektiv geeignet erscheint, auch nur einem Mitbewohner das Zusammenleben zu verleiden (MietSlg 54.6). Die Begriffe „Mitbewohner“ und „Zusammenwohnen“ sind im weiteren Sinne zu verstehen. Es ist nicht notwendig, dass es sich um im gleichen Haus wohnhafte Personen handelt, darunter sind auch der Vermieter und der Hausverwalter zu verstehen (MietSlg. 44.443). Der Kündigungsgrund wegen unleidlichen Verhaltens liegt dann vor, wenn der Mieter durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet. Bei Beurteilung dieses Kündigungsgrundes kommt es auf das Gesamtverhalten des Mieters an. Selbst an sich geringfügige Störungen können im Zusammenhalt mit anderen derartigen oder ähnlichen Vorfällen zur Beurteilung des Gesamtverhaltens des Mieters als unleidliches Verhalten beitragen. Der Vermieter ist demnach zur Aufkündigung auch dann berechtigt, wenn zwar nicht jeder Vorfall für sich betrachtet für eine Kündigung ausreicht, jedoch durch die Häufung das dem Vermieter zumutbare Ausmaß überschritten wird. Der Kündigungsgrund wird vielmehr durch jedes Verhalten des Mieters, durch das das friedliche Zusammenleben beeinträchtigt wird, verwirklicht (MietSlg 37.406).

Beispiele:

- Grundsätzlich ist daher auch eine psychische Beeinträchtigung kein Freibrief für ein unleidliches Verhalten. Das Verhalten einer geisteskranken Person ist zwar nicht unter allen Umständen ebenso unleidlich, also für die Mitbewohner unerträglich, wie ein gleichartiges Verhalten einer zurechnungsfähigen Person. Dies ist jedoch nicht dahin zu verstehen, dass die Mitbewohner jedes Verhalten einer geistig behinderten Person in Kauf zu nehmen hätten, auch wenn dadurch ihre Lebensqualität in gravierender Weise beeinträchtigt wird. In solchen Fällen ist eine Interessenabwägung geboten, bei der an das Verhalten der behinderten Person ein weniger strenger Maßstab anzulegen ist (RIS-Judikatur RS0067733).
- Nach gefestigter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (OGH) ist ein unleidliches Verhalten unter anderem in laufenden Versuchen des Mieters zu erblicken, sein Benützungsrecht auf nicht in Bestand genommene Räume oder Gegenstände auszudehnen (RIS-Judikatur RS0070417). Wiederholtes Aufstellen von Kunstobjekten vor dem Haus ohne die Zustimmung des Vermieters (OGH v. 27.11.2014, 2 Ob 212/14m). Regelmäßige Benützung nicht mitgemieteter Parkplatzflächen (OGH 23.02.2016, 6 Ob 250/15f).
- Die Gefährdung von Personen durch Abschalten des Lichts im Keller, die subtile Androhung körperlicher Gewalt und das ungehörige und bedrohliche Verhalten gegenüber der Mieterin und deren Tochter wurde als ein das Zusammenwohnen verleidendes zur Aufkündigung berechtigendes Verhalten angesehen (OGH. 03.04.2019, 1 Ob 39/19w).

Zurück

6 Als Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall ist anzusehen, wenn der Mieter durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet.

Zurück