

Bei folgenden Objekten findet das **Mietrechtsgesetz (MRG) keine Anwendung**. Stattdessen werden wesentliche Bestimmungen über das **Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch geregelt (ABGB)**:

- Ein- und Zweifamilienhäuser (nach 01.01.2002 vermietet)
- Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen, Ferienwohnungen und Beherbergungsunternehmen
- Zweitwohnungen für max. 6 Monate
- Heime und sozialpädagogisch betreutes Wohnen von karikativen oder humanitären Einrichtungen (= betreute Übergangswohnungen von zB der Wohnplattform)

Für diese Mietverträge (MV) gelten nur die Vorschriften des ABGB. Das bedeutet kein Schutz der Mieter*innen durch das MRG. Vertragliche Vereinbarungen, solange sie nicht sittenwidrig (§ 879 ABGB) sind, haben Gültigkeit!

a) kein Kündigungsschutz

- Bei **unbefristeten Mietverträgen** kann **jederzeit - ohne Grund - gekündigt** werden.
 - o **Frist** nach § 560 ZPO (Zivilprozessordnung) ist ein **Monat zum Monatsletzten** (Diese Regelung kann im Mietvertrag **auch zum Nachteil der Mieter*innen** verändert werden)
- **Mietverträge können mittels Vereinbarung** zwischen Vermieter*in und Mieter*in zu **jedem Termin und mit jeder Frist beendet** werden.
- **Befristete Mietverträge** enden mit Zeitablauf und können davor **weder von Vermieter*innen noch von Mieter*innen gekündigt** werden, außer es ist im Mietvertrag schriftlich so vereinbart!
 - o Wird der Zeitablauf übersehen, verlängert sich das Mietverhältnis um dieselbe Laufzeit wie im ursprünglichen Vertrag vereinbart.
- Wurden die Kündigungsgründe des MRG für Vermieter*innen vereinbart, dann sind diese gültig.

b) keine Mietzinsobergrenzen

- Die **Vermieter*innen sind völlig frei in der Gestaltung der Miete** (aufgeschlüsselt oder pauschal). Die Grenze ist hier nur die Sittenwidrigkeit (§ 879 ABGB).
- Eine **Überprüfung des Mietzinses** ist nicht möglich.

c) Kündigung (wenn möglich) durch Vermieter*in:

- Die Kündigung muss gerichtlich erfolgen.
- ein Monat Frist zum Monatsletzten, sofern im MV nichts anderes vereinbart wurde.
- Die Angabe eines Grundes ist nicht notwendig.
- Das Gericht **bewilligt die Kündigung** nach einer **formalen** Prüfung und sendet diese samt Rechtsbelehrung den Mieter*innen zu.
- **Mieter*innen** können innerhalb **einer Frist von 4 Wochen Einwendungen** erheben
 - o Erhebt der/die Mieter*in **keine Einwendungen**, wird die **Kündigung rechtskräftig** und stellt einen **Exekutionstitel** dar.
 - o Erhebt der/die **Mieter*in Einwendungen**, wird ein **Termin ausgeschrieben**, an welchem die Kündigung auf ihre Rechtmäßigkeit geprüft wird (**Tagsatzung**) → **Da für die Kündigung keine Gründe notwendig** sind, wird dadurch nur etwas Zeit gewonnen.
- Bei **rechtskräftiger Kündigung** kann **Exekution beantragt** werden, sofern der/die Mieter*in nicht auszieht.

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Prüfung und Recherche wird für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der oben angeführten Informationen keine Haftung übernommen.

© *zusammengefasst von Mag.^a Eva Mader / Verein Wohnplattform | Stand Mai 2025*
Anmerkungen/Feedback/Korrekturen bitte an o.jungwirth@verein-wohnplattform.at

Kündigt der/die Vermieter*in außergerichtlich und wird dies von Mieter*innen bestätigt, dann stellt dies eine einvernehmliche Beendigung des Mietvertrages dar und kann von Vermieter*innen gerichtlich durchgesetzt werden!

d) Räumungsklage nach § 1118 ABGB:

- Kann bei **Mietzinsrückstand** und/ oder
- **erheblich nachteiligem Gebrauch** (zB Verwahrlosung) eingebracht werden.
- Es wird **in jedem Fall** ein Termin vom Gericht ausgeschrieben (**Tagsatzung**)
 - o **Erscheint der/die Mieter*in nicht**, wird ein **Versäumnungsurteil (= Schuldspruch)** gefällt.
 - o **Erscheint der/die Mieter*in**, wird eine **Verhandlung** abgehalten, die mit einem Vergleich oder einem Urteil enden kann.
 - Ein **Vergleich** wird in der Regel **sofort rechtskräftig** und stellt einen **Exekutionstitel** dar.
 - Wird ein **Urteil** gefällt, dann **kann** gegen dieses **Berufung eingebracht werden**.
 - Wird das **Urteil** in der Verhandlung **mündlich verkündet**, dann muss die **Berufung** entweder **mündlich sofort oder schriftlich binnen 14 Tagen ab Zustellung** des Verhandlungsprotokolls angemeldet werden.
 - Ergeht das **Urteil schriftlich**, dann muss die **Berufung binnen 4 Wochen nach Zustellung** des Urteils erhoben werden.
 - Wird gegen das **Urteil nicht berufen**, dann wird dieses **rechtskräftig** und stellt einen **Exekutionstitel** dar.

e) Klage wegen Zeitablauf:

- **Bei befristeten Verträgen** ist der **Ablauf gerichtlich durchzusetzen**, wenn nicht verlängert werden soll und die Mieter*Innen unrechtmäßig in der Wohnung verbleiben.
- Diese **Klage muss binnen 14 Tagen** nach Ablauf des Vertrages bei Gericht **eingebracht werden** → Wird diese **Frist versäumt**, dann **verlängert sich der Mietvertrag (siehe oben)**.
- Das weitere Prozedere entspricht dem der Räumungsklage.

Jede neue Eingabe bei Gericht verursacht Kosten – es ist daher bei jedem Verfahrensstand sinnvoll, einen Vergleich mit den Vermieter*innen oder dessen Vertretung anzustreben.

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Prüfung und Recherche wird für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der oben angeführten Informationen keine Haftung übernommen.

© *zusammengefasst von Mag.^a Eva Mader / Verein Wohnplattform | Stand Mai 2025*
Anmerkungen/Feedback/Korrekturen bitte an o.jungwirth@verein-wohnplattform.at