

IMMOBILIEN

Rechtsradar

VOM MIETRECHT BIS ZU OGH-ENTSCHEIDUNGEN:
EXPERTEN GEBEN IHNEN AUF DIESEN SEITEN
REGELMÄSSIG EINEN ÜBERBLICK ÜBER DIE
WICHTIGSTEN RECHTSÄNDERUNGEN.



Foto: beige stellt

Der Autor: **Christoph Kothbauer**, Studium der Rechtswissenschaften, bis April 2003 Geschäftsführer der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer, seit August 2003 Leitung der Rechtsabteilung in einem Wiener Immobilienrethandunternehmen. Anerkannter Wohnrechtsexperte. Fachbuchautor und Vortragender im Wohnrechtsbereich. www.onlinehausverwaltung.at

SEIT 1. APRIL 2009: NEUE MIETRECHTLICHE KÜNDIGUNGSBESTIMMUNGEN

Worum gehts? Mit 1. April 2009 trat nicht nur die Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009; siehe Rechtsradar im Immobilien Magazin Nr. 3/2009, Seite 64 bis 65) in Kraft, sondern auch die Zivilverfahrens-Novelle 2009 (ZVN 2009), die eine (neben der WRN 2009 weitere) Änderung des MRG und weiters auch der bestandrechtlichen Kündigungsbestimmung des § 563 ZPO mit sich bringt. Es geht dabei um eine Harmonisierung der mit der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006) geschaffenen Kündigungserleichterungen mit den verfahrensrechtlichen Bestimmungen der Zivilprozessordnung (ZPO): Verspätet (= nach Beginn der einzuhaltenden Kündigungsfrist) bei Gericht „angebrachte“ gerichtliche Aufkündigungen sind vom Gericht zurückzuweisen und bleiben daher wirkungslos. Das Schicksal gerichtlicher Aufkündigungen, die der aufgekündigten Partei verspätet zugestellt werden, hängt vom Verhalten der aufgekündigten Partei ab.

Wen betrifft es? Vermieter, Mieter, Verwalter, Parteienvertreter.

Details:

Die Kündigungserleichterungen der WRN 2006

Die WRN 2006 (in Kraft getreten am 1. 10. 2006) brachte im Voll- und Teilanwendungsbereich hinsichtlich der Aufkündigung der Mietverhältnisse zwei Erleichterungen mit sich:

- Seit 1. 10. 2006 müssen Mieter nicht mehr gerichtlich aufkündigen, eine schriftliche Aufkündigung durch den Mieter genügt (§ 33 Abs 1 Satz 1 MRG).
- Eine verspätet (also erst nach Beginn der einzuhaltenden Kündigungsfrist) dem Vertragspartner zugegangene Kündigung¹ ist nicht länger wirkungslos, sondern wird insofern „umgedeutet“, als sie ihre Wirkung zu jenem Zeitpunkt entfaltet, zu dem die Kündigungsfrist noch offen ist.² Der aufkündigende Vertragsteil erspart sich damit den Aufwand eine nochmaligen Aufkündigung (§ 33 Abs 1 Satz 2 MRG). Im Zuge der Schaffung dieser Erleichterung hat der Gesetzgeber jedoch übersehen, dass bei gerichtlichen Aufkündigungen³ gemäß § 563 ZPO die Aufkündigung aber wenigstens jedenfalls zeitgerecht bei Gericht „angebracht“ werden muss, um die Rechtswohltat der „Umdeutung“ zum nächsten noch „offenen“ Kündigungstermin konsumieren zu können (gemäß § 563 ZPO waren und sind nämlich verspätet bei Gericht „angebrachte“ Aufkündigungen von Amts wegen zurückzuweisen).

ZVN 2009

Im Zuge der nun in Kraft getretenen ZVN 2009 wurde das Spannungsverhältnis zwischen § 33 MRG und § 563 ZPO insofern beseitigt, als zunächst in § 33 Abs 1 Satz 2 MRG die Erleichterung einer unbedingten „Umdeutung“ zum nächsten noch „offenen“ Kündigungstermin auf die (bloß) schriftlichen Mieterkündigungen eingeschränkt wird.

Hinsichtlich der gerichtlichen Aufkündigungen, die durch den Vermieter ausgesprochen werden (Aufkündigungen durch den Vermieter müssen, wie bereits in Fußnote 3 erwähnt, jedenfalls gerichtlich erfolgen), sowie

der gerichtlichen Aufkündigungen durch Mieter (Mieter können gerichtlich aufkündigen, siehe ebenfalls bereits Fußnote 3) wird explizit auf die nun neu formulierte Bestimmung des § 563 ZPO verwiesen:

Gemäß § 563 ZPO in der nun novellierten Fassung sind (nach wie vor) verspätet (also nach Fristbeginn) bei Gericht „angebrachte“ Aufkündigungen vom Amts wegen zurückzuweisen.⁴

Zeitgerecht (also vor Beginn der einzuhaltenden Kündigungsfrist) bei Gericht „angebrachte“ Aufkündigungen sind der aufgekündigten Partei jedenfalls zuzustellen, auch wenn die Zustellung nicht mehr vor Beginn der Kündigungsfrist bewerkstelligt werden kann.

Eine gerichtliche Aufkündigung ist (bleibt) für den in ihr genannten Kündigungstermin wirksam, wenn sie entweder

- vor Beginn der einzuhaltenden Kündigungsfrist der aufgekündigten Partei zugestellt wird

oder

- die aufgekündigte Partei bei verspäteter Zustellung (somit also bei Zustellung nach Beginn der Kündigungsfrist) gegen die Aufkündigung keine Einwendungen erhebt oder die Verspätung nicht rügt.

Rügt hingegen die aufgekündigte Partei die Verspätung, erfolgt eine „Umdeutung“ im Sinne des § 33 MRG: Die Aufkündigung wird für jenen Kündigungstermin wirksam, für den die Kündigungsfrist zum Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung noch offen ist.

Exkurs zu den mietrechtlichen Kündigungsfristen

Im gegebenen Zusammenhang sei daran erinnert, dass Kündigungsfristen und Kündigungstermine einer mietvertraglichen Vereinbarung zugänglich sind (§ 560 Abs 1 Z 1 ZPO). Nur für den Fall, dass im Mietvertrag keine Kündigungsfristen und -termine vereinbart wurden, kommen die subsidiären Regelungen des § 560 Abs 1 Z 2 ZPO zum Tragen, wonach bei Wohnungsmietverträgen (bei – wie üblich – monatlicher Zinszahlung) mangels abweichender Vereinbarung eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsletzten (§ 560 Abs 1 Z 2 lit d ZPO) und bei Geschäftsraummietverträgen mangels abweichender Vereinbarung eine Kündigungsfrist von drei Monaten zum Quartalsletzten (31.3., 30.6., 30.9., 31.12.) gilt (§ 560 Abs 1 Z 2 lit e ZPO).

¹ Beispiel: Die unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist per 30. Juni ausgesprochene Kündigung geht dem aufgekündigten Vertragspartner nicht schon im März (also vor Beginn der dreimonatigen Kündigungsfrist), sondern erst im April (somit erst nach Fristbeginn) zu.

² Im soeben genannten Beispielsfall würde die Kündigung also zum Termin 31. Juli wirksam werden.

³ Der Vermieter im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG muss nach wie vor jedenfalls gerichtlich aufkündigen, der Mieter hingegen kann (anstelle einer bloß schriftlichen Aufkündigung) den Weg einer gerichtlichen Aufkündigung beschreiten.

⁴ Hinsichtlich der Rechtzeitigkeit der „Anbringung“ der Aufkündigung bei Gericht sind die Tage des Postlaufs nicht zu berücksichtigen. Für die Rechtzeitigkeit des „Anbringens“ kommt es also nicht auf das Einlangen der Aufkündigung bei Gericht, sondern auf den Zeitpunkt der Postaufgabe an. Wird beispielsweise die Aufkündigung am letzten Tag vor Fristbeginn postalisch aufgegeben, langt sie erst nach Fristbeginn bei Gericht ein, gilt aber dessen ungeachtet als rechtzeitig „angebracht“.