

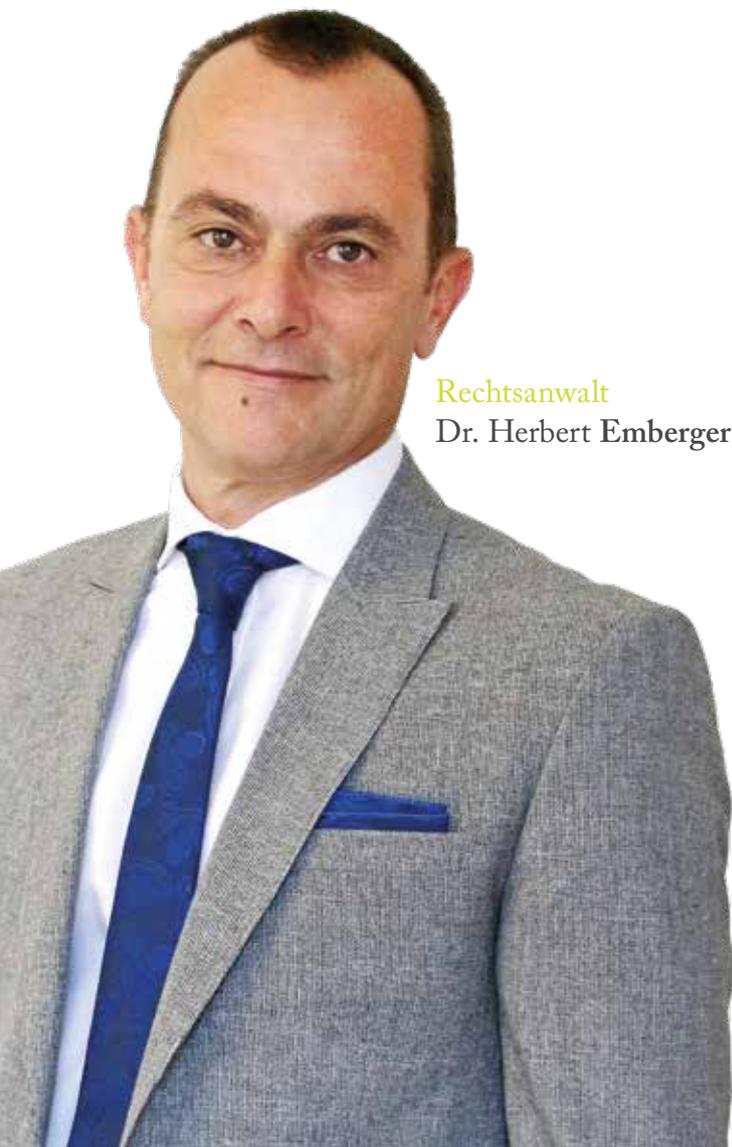
## Abschluss und Beendigung von Mietverträgen

**S**ie sind Eigentümer einer Wohnung, die Sie nicht selbst benötigen oder wollen umziehen und eine Wohnung oder ein Haus anmieten? Jedenfalls sollten Sie, unabhängig davon, ob Sie Mieter oder Vermieter sind, vor Abschluss des entsprechenden Vertrages weitreichende Überlegungen anstellen. Für Sie als Mieter ist natürlich entscheidend, ob das Mietobjekt Ihren persönlichen Bedürfnissen entspricht und auf Dauer im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten liegt. Diese Frage ist insofern von

großer Bedeutung, als abgeschlossene Mietverträge ohne Zustimmung des Vermieters nicht ohne weiteres bzw. nur unter gesetzlich festgelegten Umständen auflösbar sind. Letztgenannter Umstand, nämlich die Tatsache, dass bestehende Mietverhältnisse nicht beliebig aufgelöst werden können, ist auch für den Vermieter ganz wesentlich. Für viele Mietverhältnisse bestimmen die entsprechenden Gesetze, wie lange das Mietverhältnis zumindest dauern muss bzw., wie ein solches Mietverhältnis (vorzeitig) aufgelöst werden kann. Das in vielen Fällen maßgebliche Gesetz ist das Mietrechtsgesetz (MRG). Dieses gilt jedoch nicht für alle Mietobjekte. So gilt das MRG nicht für Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten. Dies bedeutet, dass etwa die Vermietung eines Einfamilienhauses nicht den Bestimmungen des MRG unterliegt. Da die Frage der Anwendbarkeit des MRG beispielsweise für die Dauer des Mietverhältnisses bzw. der vorzeitigen Beendigung entscheidend ist, ist es dringend ratsam, sich vor Abschluss ei-

nes Mietvertrages über diese Frage Klarheit zu verschaffen!

Mietverträge können befristet, also für eine im Vorhinein vereinbarte Zeit, oder aber auch unbefristet abgeschlossen werden. Während Mietobjekte, die nicht dem MRG unterliegen, mehr oder weniger für jede beliebige Zeit vermietet werden können, müssen Wohnungen, die dem MRG unterliegen, zumindest für die Dauer von drei Jahren vermietet werden. Vor Ablauf dieser Zeit kann der Vermieter, solange der Mieter seine mietvertraglichen Pflichten erfüllt, das Mietverhältnis nicht beenden. Der Mieter hingegen kann ein solches Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsletzten kündigen. Vor Ablauf dieser Zeit bzw. ohne Einwilligung des Vermieters ist es in einem solchem Fall also auch dem Mieter nicht möglich, das Bestandsverhältnis vorzeitig aufzulösen. Abgesehen von diesem Fall ist ein befristet abgeschlossenes Mietverhältnis, solange jeweils die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt werden, grundsätzlich nur dann vorzeitig beendbar, wenn eine solche Auflösungsmöglichkeit vertraglich vereinbart wird. Unbefristet abgeschlossene Mietverhältnisse können in der Regel vom Mieter unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen relativ leicht aufgelöst werden. Der Vermieter wiederum kann eine Kündigung,



Rechtsanwalt  
Dr. Herbert Emberger



## Abschluss und Beendigung von Mietverträgen

insbesondere bei Mietobjekten, die dem Anwendungsbereich des MRG unterliegen, nur aus wichtigen, gesetzlich geregelten Gründen kündigen. Ein solcher Grund ist etwa verwirklicht, wenn der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt oder durch sein

rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet. Selbst die Tatsache, dass der Vermieter nach Abschluss des Mietvertrages das Objekt selbst benötigt, rechtfertigt nicht in jedem Fall die Kündigung des Vertrages. Jedenfalls aber, unabhängig von der Frage der Anwend-

barkeit des MRG, stellt es grundsätzlich einen Auflösungsgrund dar, wenn der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

Vor Abschluss eines Mietvertrages sind daher zahlreiche Überlegungen anzustellen. Gerne stehe ich Ihnen diesbezüglich hilfreich zur Verfügung!

### **Kostenlose Erstberatung mit Dr. Herbert Emberger**

nach Terminvereinbarung.  
Anmeldung im Markt-  
gemeindeamt Wagna:  
T 03452 82582



**§** RECHTSANWALT  
DR. HERBERT EMBERGER

Grazergasse 11, 8430 Leibnitz  
T 03452 74 625 | office@ra-emberger.at  
[www.ra-emberger.at](http://www.ra-emberger.at)