Dokument-ID: 878151 | WEKA (red) - Karin
Zahiragic | Muster | Schriftsatzmuster

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

An das  
Bezirksgericht  
… [Adresse][1](#note1)

|  |  |
| --- | --- |
| Kündigende Partei: | … [Vermieter] |
| Vertreten durch: | … |
| Gekündigte Partei: | … [Mieter] |
| Wegen: | … [Angabe des Streitwerts][2](#note2) |

Gerichtliche Aufkündigung

Sachverhalt

Zwischen mir (uns) und der gekündigten Partei besteht aufgrund
des Vertrags …[3](#note3) hinsichtlich
des … [Bestandobjekt samt Beschreibung][4](#note4) ein
Bestandverhältnis.

Ich (wir) kündige(n) der gekündigten Partei die Wohnung …
[genaue Beschreibung], welche gegen einmonatige (oder längere)
Kündigungsfrist[5](#note5) angemietet
wurde, samt Zubehör für den … gerichtlich auf und beantrage(n), der
gekündigten Partei aufzutragen, diesen Bestandgegenstand binnen 14
Tagen nach diesem Termin geräumt bei Exekution zu übergeben oder
gegen diese Aufkündigung Einwendungen einzubringen.

Kündigungsgrund

Die gekündigte Partei hat durch ihr rücksichtsloses, anstößiges
oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern des Hauses
das Zusammenwohnen verleidet.[6](#note6)

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: | Zeugen Lichtbilder Parteieinvernahme |

Begehren

Beschluss des Gerichtes

Der gekündigten Partei wird bei sonstiger Exekution aufgetragen,
den in dieser Aufkündigung bezeichneten Bestandgegenstand samt
Nebenräumen und allenfalls mitgemieteten Flächen binnen 14 Tagen
nach dem oben genannten Kündigungstermin geräumt von ihren
Fahrnissen zu übergeben oder gegen diese Aufkündigung Einwendungen
binnen 4 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 kündigende Partei
vollstreckbar.

…, am …

…  
[Die kündigende Partei]

Es empfiehlt sich, an dieser Stelle dieses Schriftsatzes den zu
erwartenden Beschluss des Gerichtes vorzuschreiben, da es
schließlich gilt, die Frist zu wahren und unbedingt eine Erledigung
durch das Gericht in einfachster Form herbeizuführen (Abstempelung
des vorgeschriebenen Beschlusses mit dem Gerichtsstempel und
Unterfertigung durch den Richter).

Rechtsbelehrung

Auch diese Rechtsbelehrung, in manchen Drucksorten auch „zur
Nachricht“ genannt, muss für die rasche formlose Erledigung durch
das Gericht angebracht werden. Ansonsten müsste das Gericht
irgendwelche Kopien anschließen oder der Richter die entsprechende
Belehrung verfassen.

Die kündigende Partei hat für das Gericht und jeden
Kündigungsgegner je eine Ausfertigung, ferner zu ihrer eigenen
Benachrichtigung eine Ausfertigung auszufüllen und bei Gericht zu
überreichen. Das für das Gericht bestimmte Formular ist mit einem
Nachweis der Vergebührung (Pauschalgebühr) zu versehen.

Wenn die kündigende Partei im Ausland wohnt, hat sie einen im
Sprengel des zuständigen Bezirksgerichtes wohnenden
Zustellungsbevollmächtigten zu bestellen und dessen Namen und
Anschrift anzuführen.

Einwendungen gegen diese Aufkündigung müssen innerhalb der im
gerichtlichen Beschluss festgelegten Frist erhoben werden. Die
Einwendungen können mittels Schriftsatzes eingebracht oder bei
Gericht zu Protokoll gegeben werden. Neben der Bestreitung des
Kündigungsgrundes können auch andere Einwendungen geltend gemacht
werden, insbesondere der Mangel der aktiven oder passiven
Legitimation (Vermietereigenschaft/Mietereigenschaft), unrichtige
Bezeichnung des aufgekündigten Objektes, Verletzung vereinbarter
oder gesetzlicher Fristen oder Termine, Verzicht etc.

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 Bestandobjekt liegt.  [Zurück](#link1) |

|  |  |
| --- | --- |
| [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, bei Wohnungen von 60 m² bis 90 m² Nutzfläche beträgt die Bemessungsgrundlage EUR 1.500,– und bei kleineren Wohnungen EUR 1.000,–. Gem JN kann der Streitgegenstand frei bewertet werden; wird eine Bewertung unterlassen, gilt der Zweifelsstreitwert von EUR 5.000,– gem § 56 Abs 2 JN.  [Zurück](#link2) |

|  |  |
| --- | --- |
| [3] | ZB: Mietvertrag, Pachtvertrag etc.  [Zurück](#link3) |

|  |  |
| --- | --- |
| [4] | Bestandobjekt samt Beschreibung, zB: der im Haus in … [Ort], … [Adresse] gelegenen Wohnung Top Nr …, bestehend aus … [Räumlichkeiten: Küche, WC etc] im Gesamtausmaß von … [Anzahl].  [Zurück](#link4) |

|  |  |
| --- | --- |
| [5] | 1. Vertraglich vereinbarte Frist, welche über jene des § 560    Abs 1 Z 2 ZPO hinausgeht 2. Fehlt eine solche, gelten ohne Rücksicht auf Sonn- und    Feiertage folgende Fristen:    1. bei Pachtverträgen über forstwirtschaftlich genutzte       Liegenschaften und über forstwirtschaftliche Betriebe, so zum       30.11., dass die Aufkündigung spätestens 1 Jahr vor dem       Kündigungstermin zugestellt wird    2. bei Pachtverträgen über landwirtschaftlich oder gärtnerisch       genutzte Liegenschaften und über landwirtschaftliche oder       gärtnerische Betriebe: so zum 31.03. oder 30.11., dass die       Aufkündigung spätestens 6 Monate vor dem Kündigungstermin       zugestellt wird    3. bei sonstigen Pachtverträgen: so zum 30.06. oder 31.12., dass       die Aufkündigung spätestens 6 Monate vor dem Kündigungstermin       zugestellt wird    4. bei Mietverträgen über Wohnungen oder Wohnräume: so am jeweils       Monatsletzten, dass       1. wenn der Mietzins monatlich oder in kürzeren Abständen zu          bezahlen ist, die Aufkündigung spätestens 1 Monat vor dem          Kündigungstermin zugestellt wird       2. wenn der Mietzins in längeren als monatlichen Abständen zu          bezahlen ist, die Aufkündigung spätestens drei Monate vor dem          Kündigungstermin zugestellt wird    5. bei allen anderen Mietverträgen: so zum 31.03., 30.06., 30.09.       oder 31.12., dass die Aufkündigung spätestens drei Monate vor dem       Kündigungstermin zugestellt wird.   [Zurück](#link5) |

|  |  |
| --- | --- |
| [6] | Der Kündigungsgrund 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. Auch ständige Verzögerungen der vereinbarten Geld- oder Sachleistungen und die dadurch hervorgerufenen Diskussionen können bei Beurteilung des Gesamtverhaltens nicht unberücksichtigt bleiben. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist unleidliches Verhalten auch in laufend unternommenen Versuchen des Mieters, seine Benützungsrechte auf nicht in Bestand genommene Räume oder Gegenstände auszudehnen, zu erblicken (MietSlg 37.406).  [Zurück](#link6) |