

# Kündigung §30 MRG

**keine Einwendungen**

nach 4 Wochen

**rechtskräftiger  
Exekutionstitel**

**Einwendungen**

**mündliche Verhandlung**

**wird besucht**

**wird nicht besucht**

**Kündigung  
wird abgewiesen**

**Urteil**

nach 4 Wochen

**Berufung**

**rechtskräftiger  
Exekutionstitel**



# Fragen zur Kündigung

Wir haben die häufigsten Fragen für Sie zusammengefasst.  
Für eine umfassende Beratung rufen Sie uns bitte  
an.

Die Inhalte dieses Dokuments wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. **Wir übernehmen jedoch keine Haftung** für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte. **Die Inhalte ersetzen insbesondere keine juristische Mietrechtsberatung.**

## • Ich habe ein Schreiben von FAWOS erhalten, aber keine Kündigung vom Gericht. Was kann ich tun?

Bitte wenden Sie sich an das für Sie zuständige Gericht um Akteneinsicht zu nehmen und die Gerichtsschreiben zu beheben. Die Aktenzahl, unter der die Kündigung beim Bezirksgericht läuft, ist im FAWOS-Schreiben unter GZ ersichtlich.

## • Welche Kündigungsgründe gibt es?

KundInnen der FAWOS melden sich meist mit den folgenden Kündigungsgründen:

- **Nichtbezahlung der Miete trotz Mahnung**
- **Erheblich nachteiliger Gebrauch:** Die Wohnung wird bspw. stark beschädigt, verschmutzt oder vernachlässigt oder das Verhalten gegenüber den anderen HausbewohnerInnen ist nicht tragbar und stört die Gemeinschaft.
- **Eigenbedarf:** Der/die VermieterIn braucht die Wohnung dringend, damit bspw. er/sie selbst, die Kinder oder Enkelkinder darin wohnen können.
- **Untervermietung:** Die komplette Wohnung wurde untervermietet oder es wurde eine unverhältnismäßig hohe Untermiete verlangt.
- **Nichtbenützung der Wohnung:** Die Wohnung wird nicht regelmäßig bewohnt.

Weitere Kündigungsgründe entnehmen Sie bitte dem §30 MRG.

## • Muss der/die VermieterIn gerichtlich kündigen?

Ein Mietverhältnis kann vom Vermieter/der Vermieterin laut Mietrechtsgesetz nur gerichtlich gekündigt werden.

## • Wann ist es sinnvoll Einwendungen zu erheben?

Wenn die angegebenen Kündigungsgründe nicht zutreffen ist es sinnvoll Einwendungen zu erheben, damit die Gründe vom Gericht geprüft werden und darüber mittels Urteil entschieden wird.

## • Wie und wo erhebe ich Einwendungen?

Einwendungen müssen beim zuständigen Bezirksgericht erhoben werden. Eine Angabe von Gründen ist nicht notwendig. Es genügt der Satz: „Ich erhebe gegen die gerichtliche Aufkündigung Einwendungen“. Zusätzlich sollten Sie die Geschäftszahl sowie Ihren Namen und den des Vermieters/der Vermieterin angeben.

- **Wie lange habe ich Zeit die Einwendungen zu erheben?**

Nach dem Erhalt der Kündigung (persönliche Übergabe oder Hinterlegung des gelben Zettels im Briefkasten) haben Sie 4 Wochen Zeit um Einwendungen zu erheben. Wenn Sie dies nicht tun, wird die Kündigung rechtskräftig, unabhängig davon, ob der Kündigungsgrund stimmt oder nicht.

- **Gibt es Vorlagen für Einwendungen?**

Ja, siehe Vorlagen auf unserer Homepage ([/www.volkshilfewien.at/soziale-arbeit/wohnungslosenhilfe/fawos/](http://www.volkshilfewien.at/soziale-arbeit/wohnungslosenhilfe/fawos/)).

- **Gibt es bei der Kündigung eine gerichtliche Verhandlung?**

Nur wenn Sie fristgerecht Einwendungen bei Gericht erheben, kommt es zu einer persönlichen Verhandlung. In der Verhandlung muss der/die VermieterIn beweisen, dass der Kündigungsgrund erfüllt ist.

- **Wann muss ich aus der Wohnung ausziehen?**

In der Kündigung steht die Kündigungsfrist bis zu der die Wohnung zurückgestellt werden muss. Wenn keine Einwendungen erhoben wurden, muss die Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt zurückgegeben werden. Wenn Einwendungen erhoben werden und es zu einem inhaltlichen Urteil kommt wird im Urteil entschieden wann die Wohnung zurückgestellt werden muss. Sollte das Urteil des Gerichtes lauten dass dem Vermieter/der Vermieterin nicht Recht gegeben wird, dann kann der/die MieterIn in der Wohnung bleiben und das Mietverhältnis wird weiter geführt. Wenn die Wohnung nicht wie in der Kündigung oder im Urteil lautend zurückgegeben wird kann der/die VermieterIn einen Antrag auf Exekution einbringen (siehe „Fragen zur Exekution“).

- **Was passiert wenn ich die Verhandlung nicht besuche?**

Dann ergeht ein Urteil.

- **Was bedeutet Wiedereinsetzung in den vorigen Stand?**

Dies ist ein Rechtsmittel zur Behebung der Folgen prozessualer Versäumnisse. Die Partei muss durch ein unvorhergesehenes und unabwendbares Ereignis an der rechtzeitigen Vornahme einer Prozesshandlung (z.B. Wahrnehmung eines Verhandlungstermins oder Erhebung von Einwendungen innerhalb der Frist) verhindert gewesen sein. Die Partei darf kein grobes Verschulden an der Fristversäumnis treffen.

- **In welchem Fall kann ich eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand einbringen?**

Zum Beispiel wenn Sie die Verhandlung nicht besuchen können, weil Sie auf dem Weg zum Gericht einen Unfall hatten oder krankheitsbedingt im Spital aufgenommen wurden.

- **Was bedeutet Nichtigkeit der Zustellung?**

Wenn es Mängel in der Zustellung gegeben hat, kann dieses Rechtsmittel eingebracht werden. Bei geplanter längerer Abwesenheit ist es empfehlenswert, das Zustellpostamt zu informieren, dass keine behördlichen Schriftstücke zugestellt werden sollen.

- **In welchem Fall kann ich eine Nichtigkeit der Zustellung einbringe?**

Wenn Ihnen die Post die Kündigung nicht zugestellt hat und Sie auch keine Hinterlegung (gelber Zettel) erhalten haben.

- **Was passiert wenn die Kündigung rechtskräftig geworden ist?**

Sobald die Kündigung rechtskräftig geworden ist kann der/die VermieterIn einen Antrag auf Exekution (Delogierung) stellen und damit einen Räumungstermin beim Gericht beantragen (siehe „Fragen zur Exekution“).