

WEKA (red) - Karin Zahiragic | Muster |
Schriftsatzmuster

Dokument-ID: 878151

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

An das
Bezirksgericht
... [Adresse]¹

Kündigende Partei: ... [Vermieter]
Vertreten durch: ...
Gekündigte Partei: ... [Mieter]
Wegen: ... [Angabe des Streitwerts]²

Gerichtliche Aufkündigung

Sachverhalt

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

Ich (wir) kündige(n) der gekündigten Partei die Wohnung ... [genaue Beschreibung], welche gegen einmonatige (oder längere) Kündigungsfrist⁵ 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

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 Bestandsobjekt liegt.

[Zurück](#)

2 Streitwert: Die Bemessungsgrundlage gem GGG, die für die Gerichtspauschalgebühr maßgeblich ist, beträgt im Bestandsverfahren 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](#)

3 ZB: Mietvertrag, Pachtvertrag etc.

[Zurück](#)

4 Bestandsobjekt samt Beschreibung, zB: der im Haus in ... [Ort], ... [Adresse] gelegenen Wohnung Top Nr ..., bestehend aus ... [Räumlichkeiten: Küche, WC etc] im Gesamtausmaß von ... [Anzahl].

[Zurück](#)

- 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:
- a. 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
 - b. 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
 - c. bei sonstigen Pachtverträgen: so zum 30.06. oder 31.12., dass die Aufkündigung spätestens 6 Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird
 - d. bei Mietverträgen über Wohnungen oder Wohnräume: so am jeweils Monatsletzten, dass
 - i. wenn der Mietzins monatlich oder in kürzeren Abständen zu bezahlen ist, die Aufkündigung spätestens 1 Monat vor dem Kündigungstermin zugestellt wird
 - ii. wenn der Mietzins in längeren als monatlichen Abständen zu bezahlen ist, die Aufkündigung spätestens drei Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird
 - e. 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](#)

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 Benützungrechte auf nicht in Bestand genommene Räume oder Gegenstände auszudehnen, zu erblicken (MietSlg 37.406).

[Zurück](#)