



Zivilverfahrens-Novelle 2009 (ZVN 2009):
Änderung der mietrechtlichen Kündigungsbestimmungen

Mit heutigem Tag (1. April 2009) tritt nicht nur die Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) in Kraft (siehe dazu unseren Newsletter vom 06.03.2009 „SONDERAUSGABE: Wohnrechtsnovelle 2009“), sondern auch die Zivilverfahrens-Novelle 2009 (ZVN 2009), die eine (neben der WRN 2009 weitere) Änderung des MRG und weiter 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.

DIE KÜNDIGUNGSERLEICHTERUNGEN DER WRN 2006

Die WRN 2006 (in Kraft getreten am 1.10.2009) 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 Kündigung**¹ 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 Rechtswohlthat 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).

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.

ZVN 2009

Im Zuge der heute 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 2 erwähnt, jedenfalls gerichtlich erfolgen) sowie der gerichtlichen Aufkündigungen durch Mieter (Mieter **können** gerichtlich aufkündigen, siehe ebenfalls bereits Fußnote 2) 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).

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“.

PS:

Die **WRN 2009** und die **ZVN 2009** wurden gestern im Bundesgesetzblatt verlautbart und tragen die Nummern **BGBI II 25/2009 (WRN 2009)** bzw **BGBI I 30/2009 (ZVN 2009)**.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand AG
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at