

Mietvertrag: Vereinbarte Kündigungsgründe

Nach dem Mietrechtsgesetz kann der Vermieter den Mietvertrag nur aus wichtigen, im Gesetz genannten Gründen kündigen. Einer dieser wichtigen Gründe ist in § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG geregelt und nennt sich „vereinbarter Kündigungsgrund“. Dabei überlässt es der Gesetzgeber den Vertragsparteien, Kündigungsgründe zu definieren.

Folgender Fall hat sich ereignet: Herr M mietet ein Gastlokal in einer Wohnanlage zur Betreuung eines Pubs. Das Geschäft läuft bestens und insbesondere die gute Musik und das englische Bier ziehen die Gäste an. Im Gegensatz zu Herrn M, ist Herr V darüber nicht so erfreut. Er ist Vermieter dieses Lokals und erhält nahezu täglich Beschwerden von Hausbewohnern, die über den Lärm der Musikanlage und der betrunkenen Gästen auf der Straße bis spät in die Nacht nicht besonders erfreut sind. Herr V entsinnt sich an die Klausel die man im schriftlichen Mietvertrag aufgenommen hat. In dieser wurde vereinbart, dass das Lokal nur bis ein Uhr früh geöffnet sein darf. Weiters wurde vereinbart, dass die Nichteinhaltung der Sperrstunde einen Grund zur sofortigen Auflösung des Mietvertrages darstellt. Er zieht daher vor Gericht und kündigt Herrn M das Mietverhältnis auf.

Wird Herr V mit der Aufkündigung durchdringen?

Dazu müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:

1. eine **schriftliche Vereinbarung**, die von allen Vertragsteilen unterfertigt wurde
2. diese Vereinbarung muss **im Mietvertrag** selbst getroffen werden
3. in dieser Vereinbarung muss der Eintritt einer **bestimmt zu bezeichnenden Tatsache als Kündigungsgrund festgelegt** werden
4. diese Tatsache muss für den Vermieter oder einen nahen Angehörigen (auch Lebensgefährten) **objektiv wichtig und bedeutsam** sein.

Hinsichtlich des letzten Punktes ist die Auslegung, was für wen als wichtig und bedeutsam anzusehen ist, sehr unterschiedlich und die Rechtsprechung daher sehr vom Einzelfall abhängig.

Im oben genannten Fall ist Herr V, zumindest in erster Instanz, mit der Aufkündigung durchgedrungen.

Fazit: Die Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 13 Mietrechtsgesetz ist in ihrer Bedeutung von Fall zu Fall zu beurteilen, da diese Bestimmung von Gründen spricht, die „als wichtig und bedeutsam anzusehen“ sind. Dieses Kriterium wird nicht subjektiv, sondern objektiv betrachtet. Daher muss der vereinbarte Kündigungsgrund auch einer nachträglichen Prüfung Stand halten. Als wichtig und bedeutsam hat die Rechtsprechung bisher jedenfalls Fälle der Eheschließung, der Geburt von Kindern, der Aufnahme von Hilfs- oder Pflegepersonen und der Erweiterung eines Unternehmens angesehen. Wichtig ist auch, dass die vereinbarten Gründe schriftlich bereits in der Vertragsurkunde festgehalten werden. Eine nachträgliche Vereinbarung ist nicht möglich.