



Mietvertrag. Bei befristeten Mietverträgen ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfes zum Ende der vereinbarten Frist möglich. Fotos: TRgreizer_pixelio.de, Rainer Sturm_pixelio.de, Shutterstock



Kündigung bei Eigenbedarf

Aktuell. Wer seine vermietete Eigentumswohnung wegen Eigenbedarf selbst nutzen möchte, hat einiges zu beachten.



„Zur Kündigung unbefristeter Mietverträge sind gravierende Gründe erforderlich.“

**CHRISTOPH GERINGER,
IMMOTEA7**

Die Anlegerwohnung war jahrelang vermietet. Jetzt möchte der Eigentümer oder ein Familienmitglied die Wohnung selbst nutzen. In meine Wohnung kann ich ja sicher selbst einziehen und den Mieter mit dem Hinweis auf Eigenbedarf leicht kündigen! Oder? „In der Praxis ist das nicht so einfach“, erläutert Christoph Geringer, Immobilienberater bei ImmoTeam7, Dornbirn. Denn bei unbefristeten Mietverträgen ist die Kündigung nur bei „dringendem Eigenbedarf“

möglich. Dieser dehnbare Begriff wurde früher beispielsweise mit drohender Obdachlosigkeit definiert. In letzter Zeit entscheidet der OGH etwas lockerer und im eher Sinne des Vermieters. Der Eigentümer muss aber nachweisen, dass ihm aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung.

Beispiele Kündigungsgründe:

- Der Vermieter oder eine verwandte Person möch-

te eine Familie gründen.

- Der Sohn oder die Tochter trennt sich vom Lebenspartner und möchte den gemeinsamen Hausstand auflösen.
- Der Vermieter kann auf Grund seines Gesundheitszustandes seine bisherige Wohnung nicht mehr nutzen.

Weiter kann der Vermieter dem Mieter gleichwertigen Ersatz beschaffen. Strittig sind in solchen Fällen oft getätigte Investitionen des Mieters. Solche müssen im Normalfall

nicht abgelöst werden. Dazu betont Christoph Geringer: „Es ist immer notwendig, den Einzelfall von einem Juristen prüfen zu lassen!“

Bei befristeten Mietverträgen kann ein Wohnungseigentümer nicht vor Ablauf der vereinbarten Frist wegen dringenden Eigenbedarfs kündigen.

⚠ In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögensstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.



Liegt ein unbefristeter Mietvertrag vor, sind gravierende Gründe für die Kündigung erforderlich.



Familiengründung des Vermieters kann ein Kündigungsgrund sein.