

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Kündigung durch den Vermieter: Wie der Kündigungsschutz in Österreich funktioniert

Im MRG darf die Vermieterseite nur aus wichtigem Grund und nur gerichtlich kündigen. Gegen eine Kündigung hast du vier Wochen für Einwendungen.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Schreiben mit dem Wort „Kündigung“ verunsichert. Bei den meisten Mietwohnungen in Österreich kann die Vermieterseite einen unbefristeten Vertrag aber nicht einfach beenden: Sie braucht einen gesetzlich anerkannten Grund und muss den Weg über das Gericht gehen. Hier liest du, welche Gründe das sind, wie das Verfahren abläuft und welche Frist du auf keinen Fall versäumen darfst.

Für wen der Kündigungsschutz gilt

Der Kündigungsschutz des Mietrechtsgesetzes (MRG) gilt im Vollanwendungsbereich, also typischerweise im Altbau, und ebenso im Teilanwendungsbereich, etwa bei freifinanzierten Neubauwohnungen und vielen vermieteten Eigentumswohnungen [\[S1\]](#). Er gilt grundsätzlich auch für Untermietverträge [\[S2\]](#).

Ganz ausgenommen sind unter anderem Wohnungen in Häusern mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen sowie Dienstwohnungen [\[S1\]](#). Dort kann die Vermieterseite einen unbefristeten Vertrag ohne besonderen Grund unter Einhaltung der Kündigungsfrist auflösen [\[S9\]](#). Ohne abweichende Vereinbarung ist eine Wohnung zum Monatsletzten zu kündigen, bei monatlicher Mietzahlung mit einem Monat Frist [\[S7\]](#).

Nur aus wichtigem Grund

Im Anwendungsbereich des MRG darf die Vermieterseite nur aus wichtigen Gründen kündigen [\[S2\]](#). Das Gesetz nennt eine Reihe solcher Gründe. Die häufigsten sind [\[S2\]](#)[\[S8\]](#):

- **Mietrückstand:** Du bist trotz Mahnung nach Fälligkeit mindestens acht Tage mit der Miete im Rückstand.
- **Erheblich nachteiliger Gebrauch:** Die Wohnung wird arg vernachlässigt, oder grob ungehöriges Verhalten verleidet den Mitbewohnern das Zusammenwohnen.

- **Weitergabe:** Die Wohnung wird zur Gänze weitergegeben und in naher Zeit nicht selbst gebraucht, oder sie wird gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt untervermietet.
- **Keine regelmäßige Nutzung:** Die Wohnung dient nicht dem dringenden Wohnbedürfnis; Abwesenheit wegen Kur, Ausbildung oder Beruf zählt nicht.
- **Eigenbedarf:** Die Vermieterseite braucht die Wohnung dringend für sich oder ihre Nachkommen.
- **Vereinbarter Grund:** Ein im Vertrag schriftlich festgelegter, für die Vermieterseite wichtiger und bedeutsamer Umstand tritt ein.

Daneben gibt es Fälle wie den Abbruch des Hauses oder die verweigerte Standardanhebung einer Kategorie-D-Wohnung; dort muss dir die Vermieterseite eine Ersatzwohnung beschaffen [S2]. Eine Vereinbarung, die ein freies oder weitergehendes Kündigungsrecht einräumt, ist unwirksam [S2].

Eigenbedarf: strenger als oft gedacht

Eigenbedarf reicht nur, wenn er dringend ist. Zusätzlich wägt das Gericht ab: Die Kündigung hat nur Erfolg, wenn der Vermieterseite aus dem Weiterbestehen des Vertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil entstünde als dir aus der Kündigung [S2]. Diese Abwägung entfällt bei einer vermieteten Eigentumswohnung, die der Wohnungseigentümer nach Begründung des Wohnungseigentums vermietet hat [S2]. Wer ein Miethaus unter Lebenden erworben hat, etwa durch Kauf oder Schenkung, kann sich auf diesen Eigenbedarf erst stützen, wenn zwischen Erwerb und Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen [S2].

So läuft eine Kündigung ab

Die Vermieterseite kann nur gerichtlich kündigen; ein bloßer Brief beendet einen geschützten Mietvertrag nicht [S3]. In der Kündigung müssen die Gründe kurz angeführt sein; andere Gründe kann sie im selben Verfahren nicht nachschieben [S3]. Erhebst du Einwendungen, muss die Vermieterseite den Kündigungsgrund beweisen [S3].

Für deine Einwendungen hast du **vier Wochen** Zeit [S4]. Versäumst du diese Frist, kann die Kündigung wirksam werden, ohne dass deine Argumente geprüft werden. Hast du die Frist unverschuldet versäumt, kommt eine Wiedereinsetzung in Betracht [S3].

Fiktives Beispiel: Am 3. November 2026 findest du eine Hinterlegungsanzeige des Bezirksgerichts. Hol das Schriftstück sofort ab und lass dich beraten - die Frist kann bereits ab dem ersten möglichen Abholtag laufen [S10].

Mietrückstand: Zahlung kann die Kündigung abwenden

Wurde wegen Mietrückstands gekündigt und trifft dich am Rückstand kein grobes Verschulden, hebt das Gericht die Kündigung auf, wenn du den geschuldeten Betrag vor Schluss der letzten Verhandlung in erster Instanz bezahlst [S3]. Die Verfahrenskosten musst du dann aber in der Regel tragen [S3]. Unabhängig davon kann die Vermieterseite bei Zahlungsverzug nach Mahnung oder bei erheblich nachteiligem Gebrauch auch die Auflösung des Vertrags mit Räumungsklage verlangen [S5][S6]. Bei einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs hilft ebenfalls eine rechtzeitige vollständige Zahlung ohne grobes Verschulden [S3].

Befristete Verträge

Läuft ein wirksam befristeter Vertrag ab, endet er ohne Kündigung [S6]. Vorzeitig auflösen kann die Vermieterseite ihn nur in engen Fällen, etwa bei Zahlungsverzug oder erheblich nachteiligem Gebrauch [S6]. Ist die Befristung unwirksam, etwa wegen fehlender Schriftform oder zu kurzer Dauer, gilt der Vertrag als unbefristet - und damit greift der volle Kündigungsschutz [S6].

Was du tun solltest

Reagiere auf gerichtliche Post immer sofort, auch wenn du die Kündigung für unberechtigt hältst. Sammle Zahlungsbelege, Schriftverkehr und Mietvertrag. Beratung bekommst du bei der Arbeiterkammer deines Bundeslandes, bei Mieterorganisationen oder bei den Justiz-Ombudsstellen; eine anwaltliche Vertretung kann im Gerichtsverfahren sinnvoll sein.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / Zustellung

Datum der Zustellung oder Hinterlegung der gerichtlichen Kündigung; wann abgeholt?

02 / Einwendungsfrist

Ende der vier Wochen für Einwendungen - im Kalender eingetragen?

03 / MRG-Bereich

Vollanwendung, Teilanwendung oder Ausnahme? Vertrag unbefristet oder befristet?

04 / Kündigungsgrund

Welcher Grund steht in der Kündigung? Passt er zu einem gesetzlichen Grund, etwa Mietrückstand oder Eigenbedarf?

05 / Mietrückstand

Nur bei Rückstand: offene Summe, Mahnungen mit Datum; Zahlung vor Schluss der Verhandlung in erster Instanz möglich?

06 / Eigenbedarf

Nur bei Eigenbedarf: Begründung des dringenden Bedarfs; wann und wie hat die Vermieterseite das Haus erworben?

07 / Unterlagen

Mietvertrag, Zahlungsbelege, Mahnungen, Schriftverkehr - was liegt vor, was fehlt?

08 / Beratung

Termin bei AK, Mieterorganisation oder Justiz-Ombudsstelle - vor jeder Unterschrift

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 1](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Ausnahmen vom MRG (Abs. 2), Geltung der §§ 29 bis 36 im Teilanwendungsbereich (Abs. 4).

[S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 30](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kündigung nur aus wichtigen Gründen, Katalog der Gründe einschließlich Untermiete, Eigenbedarf mit Interessenabwägung, Zehnjahresgrenze für Erwerber, Unwirksamkeit weitergehender Vereinbarungen.

[S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 33](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: gerichtliche Kündigung durch den Vermieter, Angabe der Gründe, Beweislast, Wiedereinsetzung, Aufhebung bei Zahlung des Rückstands, Geltung für Räumungsklagen.

[S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Zivilprozessordnung § 562](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vierwöchige Frist für Einwendungen.

[S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): ABGB § 1118](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vorzeitige Aufhebung bei erheblich nachteiligem Gebrauch oder Zahlungsverzug nach Mahnung.

[S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 29](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Auflösungsgründe einschließlich Zeitablauf und § 1118 ABGB, Folgen einer unwirksamen Befristung.

[S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Zivilprozessordnung § 560](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: gesetzliche Kündigungsfrist und -termin bei Wohnungen.

[S8 / oesterreich.gv.at \(Bundesministerium für Justiz\): Kündigungsschutz - Kündigung durch den Vermieter](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Überblick über die gesetzlichen Kündigungsgründe zur Einordnung.

[S9 / Arbeiterkammer Wien: Mietvertrag: Das sollten Mieter:innen wissen](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: fehlender Kündigungsschutz bei Mietverhältnissen außerhalb des MRG.

[S10 / Verbraucherinformation des Sozialministeriums \(konsumentenfragen.at\): Kündigung](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Hinweis zum Fristbeginn bei hinterlegten Gerichtsschriftstücken.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-011-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.