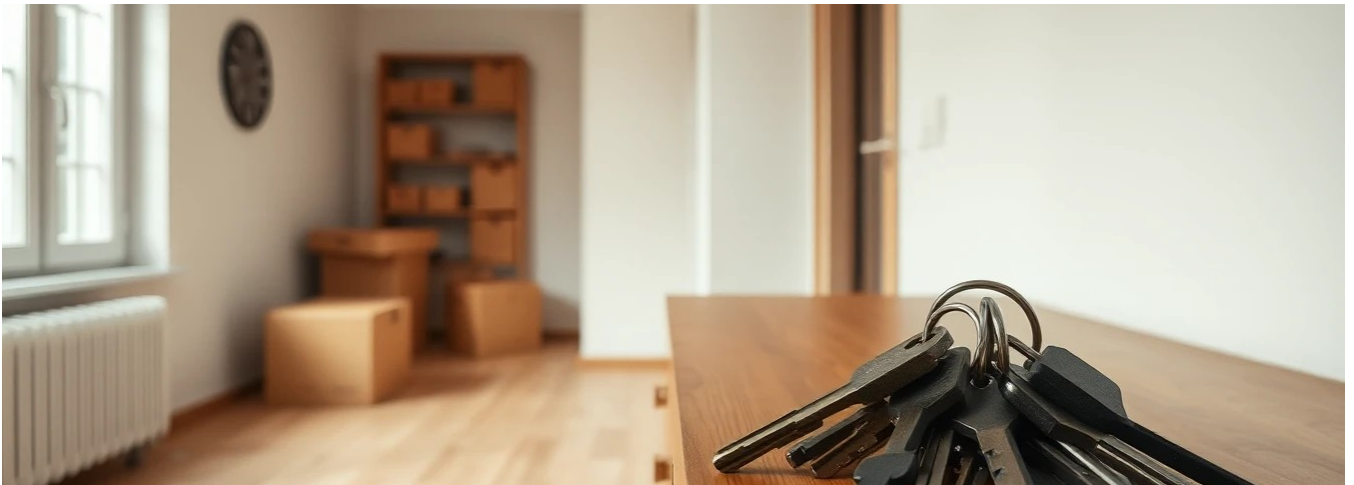


ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mietvertrag selbst kündigen: Fristen, Termine und die richtige Form in Österreich

Ein Monat zum Monatsletzten oder drei Monate beim befristeten Vertrag: so kündigst du deine Mietwohnung rechtzeitig, unterschrieben und nachweisbar.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast eine neue Wohnung gefunden oder ziehst aus beruflichen Gründen weg? Dann musst du deinen Mietvertrag rechtzeitig und in der richtigen Form kündigen, sonst zahlst du länger als geplant. Welche Frist gilt, hängt vor allem davon ab, ob dein Vertrag befristet ist und ob das Mietrechtsgesetz (MRG) für deine Wohnung gilt.

Kündigungsfrist und Kündigungstermin: zwei verschiedene Dinge

Die **Kündigungsfrist** ist der Zeitraum, der zwischen dem Zugang der Kündigung und dem Vertragsende mindestens liegen muss. Der **Kündigungstermin** ist der Tag, zu dem der Vertrag endet. Bei Wohnungen ist das ohne andere Vereinbarung der Monatsletzte [\[S1\]](#). Entscheidend ist, wann die Kündigung bei der Vermieterseite ankommt, nicht wann du sie abschickst [\[S1\]](#).

Unbefristeter Vertrag: ein Monat zum Monatsende

Steht in deinem Vertrag nichts anderes, gilt für Wohnungen: Kündigung zum Monatsletzten, und sie muss bei monatlicher Mietzahlung spätestens einen Monat vorher zugehen; zahlst du in längeren Abständen, sind es drei Monate [\[S1\]](#). Hast du im Vertrag einen anderen Termin oder eine andere Frist vereinbart, gilt in der Regel diese Vereinbarung [\[S1\]](#). Lies deshalb vor der Kündigung den Vertrag genau.

Fiktives Beispiel: Du willst mit 31. Jänner 2027 ausziehen. Dann muss deine Kündigung spätestens am 31. Dezember 2026 bei der Hausverwaltung liegen.

Die kurze Frist von 14 Tagen aus dem ABGB gilt für Wohnungen nicht; maßgeblich sind die Termine und Fristen der Zivilprozessordnung, also Monatsletzter und ein bzw. drei Monate [\[S2\]](#)[\[S1\]](#).

Befristeter Vertrag: nach einem Jahr mit drei Monaten Frist

Auch einen befristeten Wohnungsmietvertrag im Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG kannst du vor Ablauf beenden: Nach dem ersten Jahr der vereinbarten oder verlängerten Dauer darfst du jeweils zum Monatsletzten kündigen, mit einer Frist von drei Monaten [S3]. Dieses Recht kann dir der Vertrag weder nehmen noch einschränken [S3]. Das gilt auch, wenn sich ein abgelaufener befristeter Vertrag automatisch erneuert hat; dann kannst du jederzeit mit drei Monaten Frist zum Monatsletzten kündigen [S3].

Fiktives Beispiel: Dein befristeter Vertrag läuft seit mehr als einem Jahr. Willst du am 31. März 2027 ausziehen, muss die Kündigung spätestens am 31. Dezember 2026 zugehen.

Die richtige Form: unterschrieben und nachweisbar

Als Mieterin oder Mieter kündigst du im Anwendungsbereich des MRG gerichtlich oder schriftlich [S4]. Schriftlich heißt: mit deiner Unterschrift [S5]. Eine formlose E-Mail reicht nicht [S6]. Sinnvoll ist ein eingeschriebener Brief mit Rückschein, damit du den Zugang belegen kannst [S6]. Mieten mehrere Personen gemeinsam, sollten alle unterschreiben.

Was steht in einer Kündigung? Name und Anschrift, die genaue Wohnungsadresse, der Satz, dass du den Mietvertrag kündigst, der gewünschte Endtermin, Datum und Unterschrift. Bitte gleich um einen Termin für die Wohnungsübergabe.

Zu spät dran? Die Kündigung gilt trotzdem - nur später

Im Anwendungsbereich des MRG gilt: Kommt deine schriftliche Kündigung erst an, wenn die Frist für den gewünschten Termin schon läuft, ist sie nicht wertlos: Sie wirkt dann für den nächsten Termin, für den die Frist noch eingehalten ist [S4]. Bei einer Monatsfrist bedeutet das meist einen Monat länger Miete.

Fiktives Beispiel: Deine Kündigung zum 31. Jänner 2027 kommt erst am 4. Jänner 2027 an. Dann endet der Vertrag mit 28. Februar 2027.

Eine einvernehmliche Auflösung zu einem früheren Zeitpunkt ist jederzeit möglich, wenn die Vermieterseite zustimmt [S7]. Halte eine solche Vereinbarung schriftlich fest.

Sonderfälle und Wohnungen ohne MRG

- **Unbrauchbare oder gesundheitsschädliche Wohnung:** Ist die Wohnung für den vereinbarten Gebrauch untauglich, kannst du ohne Kündigung sofort vom Vertrag zurücktreten; bei Gesundheitsschädlichkeit gilt das sogar, wenn du im Vertrag verzichtet hast [S8]. Lass dich vor diesem Schritt unbedingt beraten.
- **Tod der Mieterin oder des Mieters:** Bei Wohnungen im Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG treten nahe Angehörige mit dringendem Wohnbedürfnis, die bisher im gemeinsamen Haushalt gewohnt haben, in den Vertrag ein; wer das nicht will, muss es binnen 14 Tagen mitteilen [S12]. Gibt es keine solchen Personen, können die Erben mit der gesetzlichen Frist kündigen; die Vermieterseite braucht dafür einen gesetzlichen Kündigungsgrund [S13]. Bei Wohnungen ganz außerhalb des MRG können Erben und Vermieterseite die Miete mit der gesetzlichen Frist lösen [S9].
- **Wohnung ganz außerhalb des MRG,** etwa in einem Haus mit höchstens zwei Wohnungen: Für unbefristete Verträge gelten dieselben gesetzlichen Fristen und Termine, sofern nichts anderes vereinbart ist [S1][S7]. Einen befristeten Vertrag kannst du dort aber nicht nach einem Jahr kündigen, außer der Vertrag erlaubt das oder es liegt ein wichtiger Grund vor [S10].

Nach dem Auszug muss die Vermieterseite die Kautions samt Zinsen unverzüglich zurückzahlen, soweit sie keine berechtigten Forderungen hat [S11]. Ein gemeinsames Übergabeprotokoll mit Fotos hilft dabei. Bei Unklarheiten berät dich die Arbeiterkammer deines Bundeslandes oder eine Mieterorganisation.

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 / Kündigungsregel im Vertrag

Punkt im Vertrag, Frist und Termin laut Vertrag oder „keine eigene Regel“

02 / Vertragsart

Unbefristet (ein Monat, bei längeren Zahlungsabständen drei) oder befristet (nach dem ersten Jahr drei Monate)?

03 / Gewünschter Endtermin

Monatsletzter, zu dem das Mietverhältnis enden soll

04 / Spätester Zugang

Endtermin minus Frist, Postlauf einrechnen - an diesem Tag muss die Kündigung angekommen sein

05 / Kündigungsschreiben

Name, Wohnungsadresse, Vertragsdatum, Endtermin, Datum; Unterschrift aller Mietparteien

06 / Zustellung

Datum der Aufgabe, Datum laut Rückschein oder Übergabebestätigung

07 / Bestätigung

Datum der Bestätigung durch die Vermieterseite, bestätigter Endtermin

08 / Übergabe und Kautions

Datum, Uhrzeit, Zählerstände, Anzahl Schlüssel, Protokoll mit Fotos; Kautions samt Zinsen zurückgefordert am

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Zivilprozessordnung § 560

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Vorrang vereinbarter Termine und Fristen, gesetzlicher Kündigungstermin Monatsletzter, Frist ein bzw. drei Monate ab Zustellung bei Wohnungen.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1116

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: allgemeine Kündigungsregel des ABGB samt Verweis auf § 560 ZPO.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 29

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: unverzichtbares Kündigungsrecht nach einem Jahr, drei Monate Frist zum Monatsletzten, Kündigung erneuerter Verträge (Abs. 2 und 3).

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 33

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kündigung durch den Mieter gerichtlich oder schriftlich, Wirkung verspäteter Kündigung zum nächsten Termin.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 886

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Schriftlichkeit durch Unterschrift.

S6 / oesterreich.gv.at (Bundesministerium für Justiz): Kündigung eines Mietvertrags durch den Mieter

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Unterschrift erforderlich, formlose E-Mail ungültig, Einschreiben mit Rückschein empfohlen.

S7 / Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI): Kündigung

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: einvernehmliche Auflösung während laufender Frist, gesetzliche Fristen auch außerhalb des MRG.

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1117

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rücktritt ohne Kündigung bei untauglicher oder gesundheitsschädlicher Wohnung.

S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1116a

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Lösung der Wohnungsmiete nach dem Tod des Mieters.

S10 / oesterreich.gv.at (Bundesministerium für Justiz): Kündigung eines Mietvertrags durch den Mieter

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: befristete Verträge außerhalb des MRG enden grundsätzlich erst mit Ablauf, außer bei wichtigem Grund.

S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 16b

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: unverzügliche Rückzahlung der Kautions samt Zinsen (Abs. 2).

S12 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 14

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Eintritt naher Angehöriger beim Tod, Erklärung binnen 14 Tagen.

S13 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 30

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kündigungsgrund nach dem Tod des Mieters ohne eintrittsberechtigte Personen (Abs. 2 Z 5).

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-012-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.