

### **Verspätete Kündigung eines Mietvertrages**

Im vorliegenden Fall musste sich der Oberste Gerichtshof (OGH) mit der Frage auseinandersetzen, was gilt, wenn man als Mieter aus seinem Vertrag aussteigen will, aber die vereinbarte Kündigungsfrist verpasst.

Eine Mieterin hatte ihren Wohnungsmietvertrag mit Schreiben vom 28.09.2023 gekündigt, und zwar – entsprechend der vereinbarten, dreimonatigen Kündigungsfrist – per 31.12.2023. Das Kündigungsschreiben langte jedoch bei der Vermieterin erst am 03.10.2023 tatsächlich ein. Die Dreimonatsfrist war damit nicht mehr gewahrt. Die Vermieterin bestätigte daraufhin das Ende des Mietverhältnisses erst mit 31.01.2024 – dem nächstmöglichen Beendigungstermin bei einer Kündigungsfrist von drei Monaten.

Die Mieterin wollte das jedoch nicht akzeptieren und bat darum, doch schon Ende Dezember 2023 aus dem Vertrag aussteigen zu können – oder aber erst Ende April 2024. Die Vermieterin verweigerte das und brachte im Februar die Räumungsklage ein. Im Gerichtsverfahren stritten die Mietvertragsparteien daher darüber, ob die Beendigung mit 31.01.2023 wirksam war.

Das Mietrechtsgesetz (§ 33 Absatz 1 MRG) sieht ausdrücklich vor, dass eine Kündigung, wenn sie zu spät beim Vermieter einlangt, für den ersten späteren Kündigungstermin wirksam wird, für den die Frist zu diesem Zeitpunkt noch offen war.

Nach Ansicht der Mieterin komme es jedoch bei einer verspäteten Kündigung nur dann zu einer Beendigung zum nächstmöglichen Termin, wenn eine Kündigung zu diesem Termin auch tatsächlich im Interesse der Mieterin liegt. Im vorliegenden Fall liege dies jedoch nicht im Interesse der Mieterin, da sie die alte Wohnung nicht mit Ende Jänner räumen könne, da sie nur jeweils zu Quartalsbeginn in ihre neue Wohnung übersiedeln könne. Somit sei ihre verspätet bei der Vermieterin eingelangte Kündigung gar nicht wirksam geworden.

Der OGH folgte dieser Argumentation jedoch nicht. Nach Ansicht des OGH seien bei einer verspäteten Kündigung die Interessen der Parteien nicht zu berücksichtigen, weshalb eine Kündigung in einem solchen Fall auch nicht unwirksam ist. Vielmehr führt

**RECHTSINFOS für Unternehmen - DR. ROLAND WEINRAUCH, LL.M. (NYU) –  
WEINRAUCH RECHTSANWÄLTE GmbH**

eine verspätete Kündigung auch in solchen Fällen zur Auflösung des Mietvertrages zum nächstmöglichen Kündigungstermin. Es kommt daher auch nicht darauf an, ob ein Mieter diesen nächstmöglichen Termin akzeptiert. Der OGH gab daher der Räumungsklage der Vermieterin statt, weshalb das Mietobjekt von der Mieterin geräumt werden musste. Als Mieter tut man daher gut daran, eine Kündigung etwas früher abzuschicken, und nicht erst im allerletzten Moment.

Für sämtliche miet- und wohnrechtliche Fragen steht Ihnen das Team der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH jederzeit zur Verfügung.

(Mai 2025)

**Infos:** <https://weinrauch-rechtsanwaelte.at>

Fehring



**M** [kanzlei@anwaltei.at](mailto:kanzlei@anwaltei.at)

**T** +43 3155 20 994

**F** +43 3155 20 994 150

**A** Hauptplatz 9 | 8350 Fehring