

Ist Abwesenheit ein Kündigungsgrund?

Experten beantworten Ihre Fragen am KURIER-Wohntelefon

Ich bin Mieterin einer Wohnung im 3. Stock ohne Lift. Ich habe Probleme an der Hüfte und werde operiert. Daher werde ich die Wohnung drei Monate nicht benützen, da ich nicht Stiegen steigen kann. Ein Student wird hin und wieder in der Wohnung sein. Ist das ein Kündigungsgrund?

Wenn Sie die Wohnung nur krankheitsbedingt nicht benützen und mit Ihrer Rückkehr in die Wohnung zu rechnen ist, liegt kein Kündigungsgrund vor. Es wird auch kein Problem sein, wenn der Student gelegentlich bei Ihnen wohnt. Sie könnten ihn auch als Untermieter aufnehmen. Keine Bedenken betreffend einer Untervermietung bestehen, wenn der Untermieter im Vergleich zu der von Ihnen zu zahlenden Miete keine unverhältnismäßig hohe Zahlung an Sie leistet, die Anzahl der Bewohner die Anzahl der Wohnräume nicht übersteigt und er den Frieden der Hausgemeinschaft nicht stört.

Ich bin Mieterin einer Wohnung und habe meinen Mietvertrag vor Kurzem verlängert. Beim Abschluss vor drei Jahren war ein Makler beteiligt und hat auch ein Honorar verlangt. Nun will er für die Verlängerung des Mietvertrages wieder eine Provision haben, obwohl er daran überhaupt nicht beteiligt war.

Für den Fall der Verlängerung eines befristeten Mietvertrages kann eine weitere Provision (oder sonstige Vergütung) vereinbart werden. Diese darf aber jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision auf den Höchstbetrag der Provision, unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, ergänzt. Es könnte also – wenn dies ver-

einbart ist – von Ihnen eine Ergänzungsprovision auf jenen Betrag verlangt werden, den Sie für die ursprünglich vereinbarte Mietdauer zusätzlich der nunmehr verlängerten Mietdauer hätten zahlen müssen. Diese Ergänzungsprovision darf maximal einen halben Monatsmietzins betragen.

Ich bin Hauptmieter. Nach einem Eigentümerwechsel wurde eine Begehung angekündigt. Muss ich dulden, dass von meiner Wohnung Fotos gemacht werden?

Der Mieter hat dem Vermieter das Betreten des Mietobjektes aus wichtigen Gründen zu gestatten. Der Wunsch einer neuen Hausverwaltung, die verwalteten Mietobjekte kennenzulernen, stellt keinen ausreichend wichtigen Grund dar. Falls die Wohnung berechtigterweise betreten wird, müssen die Interessen des Mieters

berücksichtigt werden. Der Vermieter muss sein Recht in schonender Weise ausüben. Eine Fotoaufnahme könnte ich mir nur vorstellen, wenn diese z. B. zur Dokumentation von ernstesten Schäden des Hauses gemacht wird.

Meine Tochter hat eine Wohnung gemietet, die sie selbst herrichtet. Im Gegenzug sollte die Verwaltung sich um den Austausch der desolaten Fenster kümmern. Doch die Hausverwaltung sagt nun, dass die Schäden an den Fenstern ein Versicherungsfall seien und wartet dies ab. Die Wohnung ist nun praktisch nicht bewohnbar, weil die Fenster undicht sind. Was können wir tun?

Der Vermieter ist im Rahmen der Erhaltungspflicht der allgemeinen Teile des Hauses zur Erhaltung der Außenfenster verpflichtet. Die Klärung, ob ein Versicherungsfall vorliegt, dauert möglicherweise lang und sollte Ihre Rechte nicht beeinträchtigen. Falls der Vermieter seiner Erhaltungspflicht nicht nachkommt, können Sie beim Bezirksgericht oder bei der Schlichtungsstelle beantragen, dass ihm die Durchführung der Erhaltungsarbeiten aufgetragen wird. Wenn dies geschieht und wenn diese Arbeiten nicht oder ungerechtfertigt verzögert durchgeführt werden, kann das Gericht eine Strafe verhängen. Möglicherweise können Sie auf die

Wohnen
mit Zukunft!

BUWOG
group

www.buwog.at



**DAS NÄCHSTE MAL AM
KURIER-WOHNTÉLEFON**

Simone Maier-Hülle

Rechtsanwältin und
Wohnrechtsexpertin

24. 2. 2014

10.00 bis 11.00 Uhr

Tel: 01/52 65 760

Dauer der Beeinträchtigung eine Mietzinsminderung erreichen.

Ich besitze ein Haus mit zwei Wohnungen. Vor zwei Jahren habe ich es meiner Tochter übertragen. Vor Kurzem habe ich eine Wohnung vermietet, allerdings war ich zu diesem Zeitpunkt nicht mehr Eigentümerin. Ist ein Mietverhältnis zustande gekommen?

Der Mieter kann davon ausgehen, dass ein Mietvertrag besteht, weil er Miete zahlt und diese auch entgegengenommen wird. Wenn ein Vertrag über ein Zweifamilienhaus nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossen wurde, sind die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches und nicht die des Mietrechtsgesetzes anzuwenden. Ein unbefristeter Mietvertrag kann jederzeit ohne Angaben von Gründen unter Einhaltung der Kündigungsfrist aufgekündigt werden.

„Wenn Sie die Wohnung nur krankheitsbedingt nicht benützen und mit Ihrer Rückkehr in die Wohnung zu rechnen ist, liegt kein Kündigungsgrund vor.“

Markus Kaspar, Notar in Wien