

Wenn es Mieter übertreiben

Lärm, Gestank, Taubenfütterung und wüste Beschimpfungen können zur Aufkündigung des Mietvertrags führen. Rechtstipps anhand von fünf konkreten Fällen. **VON JULIA BEIRER**

» Die Musik dröhnt täglich von der Wohnung im darüberliegenden Stock ins eigene Schlafzimmer. Im Stiegenhaus verbreitet sich aus einer bestimmten Tür seit Monaten bestialischer Gestank. Im Innenhof warten immer wieder fünfzig Tauben auf ihr Futter. Und was soll die Kamera, die vom Balkon des Nachbarn direkt in den eigenen Garten gerichtet ist? Themen wie diese können in einem Wohnhaus mit vielen Mietern schnell zu (Rechts-) Streitigkeiten führen.

Zuvor wenden sich die Bewohner meist an den Vermieter mit dem Ersuchen, das Problem zu lösen, oder – wenn nötig – den Mietvertrag mit dem jeweiligen Störenfried frühzeitig aufzulösen. In diesen Situationen sind dem Vermieter allerdings häufig die Hände gebunden. Denn es gibt nur eine Handvoll Gründe, die ein Vermieter vorbringen kann, um einen Mietvertrag vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Dauer zu kündigen. Die zu Beginn angeführten Beispiele fallen allerdings unter das sogenannte „unleidige Verhalten“ eines Mieters und das bietet dem Vermieter die Grundlage zur Kündigung des Mietverhältnisses. Laut Gesetzgeber liegt diese Begründung immer dann vor, wenn der Mieter „durch rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den

Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet“. Doch dieser Umstand muss erst bewiesen werden – und das ist oft gar nicht so einfach. „Es muss sich um eine Extremsituation, oder immer wiederkehrendes Verhalten handeln. Ab und zu eine Party zu veranstalten oder den Müll kurzfristig vor der Tür stehen zu lassen, fällt nicht unter unleidiges Verhalten. Das „unleidige Verhalten“ müsse sich über einen langen Zeitraum hinziehen“, sagt Barbara Walzl-Sirk vom Mieterschutzverband, die die OGH-Urteile kommentiert.

Fällt ein Hausbewohner immer wieder negativ auf, rät die Rechtsexpertin, zunächst das Gespräch zu suchen. „Nützt das nichts, ist es sinnvoll, die anderen Mietern zu fragen, ob sie sich belästigt fühlen“, erklärt sie weiter. Bejahen die Bewohner die Frage, empfiehlt sich eine Unterschriftenliste, mit der alle betroffenen Mieter bestätigen, dass das Verhalten dieses einen Mieters unzumutbar ist. Dabei sei egal, ob es sich nun um Lärm, Gestank, das Anfüttern einer Vogelplage, das Filmen von Nachbarn mit einer Kamera oder um wüste Beleidigungen handelt – „eine Unterschriftenliste ist ein Beweis, der bei vorzeitiger Kündigung des Mieters wegen unleidigem Verhaltens hilft“, so Walzl-Sirk. Gemeinsam ist man eben stärker. ◀



Illustration: iStockphoto

Taubenzucht

50 Tauben täglich im Innenhof

Der Fall: Eine Mieterin fütterte über viele Jahre zweimal täglich Tauben im Innenhof. Laut Vermieterin warteten um die fünfzig Vögel auf ihre Körner. Sie forderte die Mieterin zweimal schriftlich auf, das Füttern der Tiere zu unterlassen. Da die Mieterin die Vögel weiterhin gefüttert hat, kündigte die Vermieterin den Mietvertrag.

Das Urteil: Der OGH bestätigte die Kündigung des Mietvertrags und bezweifelt, dass sich das Verhalten der Mieterin in Zukunft bessern wird.

Die Rechtsexpertin: „Tauben sind gesundheitsgefährdend. Wenn sie so erzogen sind, dass sie auf ihr Futter warten, nisten sie sich eventuell unter dem Dach ein oder verkoten den Hof.“

Anzeigenflut

Mitbewohner ständig geklagt

Der Fall: Ein Mieter schüttete seine Mitbewohner und auch andere Mieter im Haus mit insgesamt 499 Anzeigen wegen Lärmbelästigung zu. Der Vermieter kündigte sein Mietverhältnis auf und begründete dies mit dem „rücksichtslosen, anstößigen und grob ungehörigem Verhalten“ des Mieters.

Das Urteil: Der OGH bestätigte die Kündigung, da das Zusammenleben der Nachbarn durch die ewige Anzeigenflut gestört werde. Der OGH hat in diesem Fall nicht geprüft, ob die Anzeigen gerechtfertigt waren.

Die Rechtsexpertin: „Wenn alle Bewohner sagen, dass es an dem in der Klage angegebenen Tag nicht laut war, dann fehlen die Beweise.“

SERVICE-TIPP

„Ich kaufe eine Eigentumswohnung. Ab wann bin ich Eigentümer?“



Dr. Ulrich Voit,
Notarpartner in Wien

Um Eigentum an einer Liegenschaft zu erwerben, muss beim zuständigen Grundbuchgericht um „Einverleibung“ (Eintragung) des Eigentumsrechts angesucht werden. **Erst mit Eintragung im Grundbuch**, und nicht mit Bezahlung des Kaufpreises, ist der Käufer auch der **Eigentümer**. Der Notar hat den direkten Draht zum Grundbuch. In der Regel kann ein Kaufvertrag nämlich nicht sofort nach Unterfertigung im Grundbuch eingetragen werden. Zuvor muss meistens die **Lastenfreistellung** der Liegenschaft durchgeführt werden. Dabei werden eingetragene Pfandrechte und sonstige nicht übernommene Lasten wie z.B. Belastungs- und Veräußerungsverbote gelöscht. Andererseits müssen vor Eintragung zunächst die **Grunderwerbsteuer** eingezahlt und eventuell erforderliche Genehmigungen von Grundverkehrs- und anderen Behörden eingeholt werden.

Ein Notar / eine Notarin in Ihrer Nähe: www.notar.at.

ANZEIGE / Eine Information der ÖGIZIN GmbH

Grundbuch? Kaufvertrag? Treuhandschaft? Mehr dazu von Dr. Ulrich Voit auf

schau TV

Dienstag, 23.10.2018,
ab 19.00 Uhr



FOTO: KURIER GRAFIK/CHRISTA SCHIMPER, ISTOCKPHOTO

Schimpftiraden

Aggressive und derbe Beleidigung

Der Fall: Unbegründetes aggressives Verhalten und derbe Beschimpfungen eines Mieters gegenüber dem Vermieter führten schließlich zur Kündigung des Mietvertrags. Die Kläger forderten auch die Räumung der Wohnung.

Das Urteil: Der OGH erklärten die Kündigung für rechtswirksam.

Die Rechtsexpertin: „Der Vermieter muss die Schikane nicht hinnehmen, vor allem, wenn der Mieter mehrfach aufgefordert wurde, das Verhalten zu unterlassen. Unterstellt der Mieter dem Vermieter zusätzlich eine strafbare Handlung (Diebstahl), wäre dies ein weiterer Grund, der in der Klage geltend gemacht werden kann.“

Kameramann

Fotografieren der Nachbarn

Der Fall: Ein Mieter fotografierte immer wieder andere Hausbewohner von seinem Balkon aus. Als sein Auto beschädigt wurde, brachte er zudem eine bewegungsgesteuerte Kamera an seinem Balkon an. Er demontierte die Kamera nach mehrfacher Aufforderung der Vermieterin, um sie kurze Zeit später wieder zu installieren und nach weiterer Aufforderung wieder abzunehmen. Die Vermieterin klagte auf Räumung der Wohnung.

Das Urteil: Der OGH bestätigte die Auflösung des Mietverhältnisses.

Die Rechtsexpertin: „Die Inbetriebnahme einer privaten Videoüberwachungsanlage bedarf der Zustimmung der Datenschutzkommission.“

Zu späte Reue

Keine Besserung des Verhaltens

Der Fall: Ein Mieter beschwerte sich mehrmals wöchentlich bei der Vermieterin über die Hausbesorgerin. Besonderen Ärger löste der Laubbläser aus, den sie verwendete. Der Mieter beschimpfte sie daraufhin wüst, machte Fotos und beobachtete sie durch ein Fernrohr. Dies würde er so lange tun, bis sie „weg sei“, verriet er.

Das Urteil: Der OGH gab der Klage der Vermieterin statt, da er „seinen Plan, die Hausbesorgerin wegzubekommen nachhaltig und bösartig verfolgte“.

Die Rechtsexpertin: „Der Beklagte muss beweisen, dass er sein leidiges Verhalten in Zukunft unterlassen wird. Es bedarf somit auf Seite des Mieters einer positiven Zukunftsprognose.“