



Ihre Ombudsfrau

Daniela Bachal berät Sie gerne

Wann Mieter einpacken müssen

FRAGE & ANTWORT. Mit dem Nahen der Weihnachtszeit häufen sich vielerorts die Mietzinsrückstände. Damit droht eine Räumungsklage. Auf welche Rechte sich Mieter und Vermieter dabei berufen können.

1 Wann ist der Mietzinsrückstand ein Kündigungsgrund?

ANTWORT: „Der Kündigungsgrund gemäß Mietrechtsgesetz (MRG) ist dann gegeben, wenn der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist“, erklärt die Juristin und Bundesobfrau des Mieterschutzverbandes, Barbara Walzl-Sirk. Anders gesagt: Der Zahlungsrückstand muss bei der Zustellung dieser Kündigung noch bestehen, bereits acht Tage fällig gewesen sein und trotz Mahnung innerhalb der gesetzten bzw. gewährten Nachfrist nicht beglichen worden sein.

2 Was passiert, wenn die Räumungsklage eingebracht wird?

ANTWORT: Das Bezirksgericht schickt sie dem Mieter zu und beraumt eine vorbereitende Tagsatzung an. Kommt der Mieter nicht zu diesem Gerichtstermin, ergeht ein Versäumnisurteil, gegen das der Mieter binnen 14 Tagen Widerspruch erstaten kann. Walzl-Sirk: „Ohne Widerspruch wird das Urteil rechtskräftig und der Vermieter kann die Räumung der Wohnung beim Bezirksgericht beantragen.“ Sind die Voraussetzungen dafür erfüllt, erlässt der Richter danach den Exekutionsbewilligungsbeschluss.

3 Dann erfolgt tatsächlich die Räumung?

ANTWORT: „Zuerst wird der Exekutionsbewilligungsbeschluss gemeinsam mit dem vom Gerichtsvollzieher festgelegten Räumungstermin dem Vermieter und dem Mieter und den Behörden zugestellt, die berufen sind, Fürsorgemaßnahmen für Obdachlose einzuleiten“, erklärt die Juristin. Wenn die Delogierung dann erfolgt, besteht die Tätigkeit des Gerichtsvollziehers darin, Personen und bewegliche Sachen aus der zu räumenden Wohnung zu entfernen, und den betreibenden Gläubiger (Vermieter) in den Besitz des zu übergebenden Objektes zu setzen. Dadurch geht die Verfügungsmacht vom Mieter auf den Vermieter über.

4 Welche Möglichkeiten gibt das Gesetz

dem Mieter, die Räumung abzuwenden?

ANTWORT: Erscheint der Mieter nach der Zustellung der Räumungsklage zum Gerichtstermin, besteht die Möglichkeit, zum Beispiel einen Räumungsvergleich zu schließen und allenfalls auch eine Ratenzahlung zu vereinbaren, falls der Mieter nicht in der Lage ist, den Mietzinsrückstand zu bezahlen.

5 Und wenn der Mieter seinem Vermieter gar nichts schuldig ist?

ANTWORT: Bestreitet der Mieter, dass es einen Mietzinsrückstand gibt, weil er zum Beispiel alle Mieten tatsächlich bezahlt hat oder deshalb weniger bezahlt hat, weil er vom Mietzinsminderungsrecht Gebrauch ge-



KONTAKT

Per Mail: ombudsfrau@kleinezeitung.at oder
Tel.: (0316) 875-4910,
Fax: (0316) 875-4904,
www.kleinezeitung.at/ombudsfrau

BLACK FRIDAY

Kaum echte Schnäppchen

Die Online-Vergleichsplattform idealo.at hat rechtzeitig vor dem „Black Friday“ am 29. November erhoben, wie groß die Ersparnisse an diesem Tag im Schnitt wirklich sind. Das Er-

gebnis: Preisnachlässe von 20 Prozent und mehr gibt es nur für vier Prozent der analysierten Produkte. Die durchschnittliche Ersparnis liegt zwischen null und acht Prozent.

