



# Darf man mit Rollschuhen durch die Wohnung fahren?

Experten beantworten Ihre Leserfragen. Schicken Sie Ihre Fragen an [immo@kurier.at](mailto:immo@kurier.at), die Antworten erscheinen hier. **Diesmal: Barbara Walzl-Sirk** – Mieterschutzverband

## RÄUMUNGSKLAGE

**Meine Tochter wohnt mit ihrem Freund in einer Mietwohnung, der Mietvertrag läuft auf beide. Sie waren im Mietrückstand von August bis November 2020, dieser wurde Anfang Dezember bezahlt. Seitens der Hausverwaltung wurden jetzt zusätzliche Kosten vorgeschrieben, für die Mahnklage und die Kosten der Räumungsklage in Summe 1.566 Euro. Der Betrag muss diese Woche überwiesen werden, erst dann ist die Räumung vom Tisch. Ist das rechtens?**

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist die Kündigung aufzuheben, wenn der Zahlungsrückstand, also der „geschuldete Betrag“ vor Schluss der letzten Verhandlung vor Gericht bezahlt wurde, und dem Mieter am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft. Laut gesetzlicher Regelung hat der Mieter aber dem Vermieter die Kosten zu ersetzen. Diese sind die Kosten des Rechtsanwaltes, die mit der Einbringung der Klage entstehen sowie die Gerichtsgebühren. Laut Mietrechtsgesetz fallen unter den geschuldeten Betrag nur der Mietzins mit allen Bestandteilen und der Wertesicherung, nicht aber die Kosten. Ich rate Ihnen daher mit dem Rechtsanwalt eine Ratenzahlung zu vereinbaren, sollten Sie nicht in der Lage sein, die Kosten auf einmal zu bezahlen.



„Eine Unterlassungsklage hat nur dann Erfolg, wenn die verursachte Lärmbelästigung ortsunüblich ist.“

Barbara Walzl-Sirk

MONTAGE/JEFF MANGIONE/FOTO: FRANZ GRUBER/KURIER

## EIGENTUMSVERTRETER

**In unserer Wohnhausanlage haben sich einige Miteigentümer zu „Stiegenprechern“ ernannt, eine Wahl hat es nie gegeben. Unter der Bezeichnung „Bündelung der Kommunikation nach innen und außen“ möchten sie, dass die Verwaltung Schreiben „bevorzugt“ an sie richtet. Wäre diese nicht gesetzlich verpflichtet, das zu verweigern? Was können die anderen Miteigentümer dagegen tun?**

Die von Ihnen beschriebenen Stiegenhausprecher haben keine Vertretungsbefugnis für die übrigen Wohnungseigentümer. Die anderen Wohnungseigentümer können der Hausverwaltung mitteilen, dass die Stiegenhausprecher sie nicht vertreten und daher weiter

selbst von der Hausverwaltung informiert werden wollen. Der Verwalter darf keine gesetzwidrigen Weisungen durchführen. Im WEG gibt es einen Eigentumsvertreter, der mit Mehrheitsbeschluss bestellt wird und die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem bestellten Verwalter vertritt. Diese Funktion endet spätestens nach zwei Jahren. Der Eigentümervertreter hat Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen.

## LÄRM

**Ich wohne in einer Mietwohnung. Meine Nachbarn haben zwei kleine Kinder. Seit einiger Zeit lassen sie diese mit Inline-Skates durch die Wohnung fahren. Das ist sehr laut**

**und geht teilweise bis 19 Uhr. Ich kann mich bei dem Lärm schwer konzentrieren, geschweige denn im Homeoffice arbeiten. Ich habe mit den Nachbarn das Gespräch gesucht, diese sind nicht einsichtig. Wie soll ich vorgehen?**

Da anscheinend das Gespräch mit den Nachbarn nichts brachte, würde ich Ihnen raten, mit der Hausverwaltung in Kontakt zu treten. Bringt auch das nichts, können Sie eine Unterlassungsklage einbringen. Dabei muss klar sein, dass eine solche Klage dann Erfolg haben wird, wenn die verursachten Lärmbelästigungen ortsunüblich sind. Ich nehme an, dass das Fahren mit Inlineskates in einer Wohnung gute Chancen haben wird, als nicht ortsüblich eingestuft zu werden.