

Wie kann man den Mieter kündigen?

Experten beantworten Ihre Fragen am KURIER-Wohntelefon

Ich habe meine Wohnung vermietet. Die Mieter möchten den Vertrag nun verlängern. Muss ich dazu wieder einen schriftlichen Vertrag aufsetzen? Welche Befristung ist möglich? Und wie ist das mit der Vergebühung?

Wenn im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) ein befristet abgeschlossener Mietvertrag für eine Wohnung verlängert werden soll, muss die Befristung wieder mindestens drei Jahre betragen. Eine längere Dauer wäre allerdings möglich.

Damit die Befristung durchsetzbar ist, muss ein derartiger Vertrag unbedingt schriftlich abgeschlossen werden. Wenn in einem schriftliche Zusatz oder Nachtrag der Vertrag verlängert wird, ist dieser wieder zu vergebühren.

Ich möchte meine Wohnung verkaufen. Die Hausverwaltung lässt mir keine Abrechnung zukommen, obwohl ich sie mehrmals dazu aufgefordert habe. Ich benötige aber die Abrechnung für potenzielle Käufer. Was kann ich tun?

Der Hausverwalter ist gesetzlich verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode (in der Regel das Kalenderjahr, wenn keine andere Vereinbarung getroffen wurde) jedem Wohnungseigentümer eine Abrechnung zu übermitteln. Wenn der Hausverwalter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, kann er vom Gericht auf Antrag eines Wohnungseigentümers unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6000 Euro dazu verpflichtet werden. Bei grober Verletzung der Pflichten kann ein Verwaltungsvertrag auch auf Antrag eines Wohnungseigen-

tümers vom Gericht aufgelöst werden. Ein Auflösungsgrund wäre beispielsweise die Verhängung einer Geldstrafe wegen nicht gehörig gelegerter Abrechnung oder die Verweigerung der Einsicht in Belege.

Ich möchte eine Wohnung ersteigern. Allerdings ist die Wohnung vermietet. Kann ich eine Kündigung wegen Eigenbedarfs durchsetzen?

Generell muss bei Kündigung wegen Eigenbedarfs ein dringendes Wohnbedürfnis für den Eigentümer oder für dessen Verwandte in absteigender Linie (Kinder, Enkelkinder etc.) bestehen. Bei der Auslegung des Begriffes „dringender Eigenbedarf“ werden von der Rechtsprechung strenge Maßstäbe angelegt.

Eine weitere Voraussetzung für die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist die sogenannte Interessensabwägung. Damit ist gemeint, dass dem Kündigenden oder dessen Angehörigen durch die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses ein größerer Nachteil erwächst als dem Mieter, wenn er gekündigt wird und ausziehen muss. Bei Eigentumswohnungen entfällt allerdings diese Interessensabwägung.

In Ihrem Fall ist aber jedenfalls zu beachten, dass zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbes des Eigentumsobjektes und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen müssen.

Ich bin Wohnungseigentümer. Mein Nachbar hat angekündigt, dass in seiner Wohnung eine logopädische Ordination errichtet wird. Nun hat er mich um meine Zustimmung gefragt. Alle anderen Eigentümer haben bereits zugestimmt. Ich habe aber Bedenken, dass mehr Lärm auf mich zukommt.

Klären Sie mit Ihrem Nachbarn ab, in welchem Umfang und zu welchen Zeiten die Ordination geöffnet sein soll. Es kann nicht schaden, wenn er Ihnen dies auch schriftlich bestätigt und sich verpflichtet, dafür zu sorgen, dass es

Der Klick zum Wohnglück!

BUWOG
gruppe

www.buwog.at



DAS NÄCHSTE MAL AM KURIER-WOHNTLEFON

Simone Maier-Hülle

Rechtsanwältin und
Wohnrechtsexpertin

24.2.2014

10.00 bis 11.00 Uhr

Tel: 01/52 65 760

für Sie zu keinerlei Beeinträchtigungen kommt.

Ich habe meine Wohnung vermietet. Die Mieter zahlen seit einigen Monaten keine Miete. Wie kann ich die Mieter kündigen?

Der Vermieter kann entsprechend den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes einen Vertrag kündigen, wenn der Mieter trotz Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens jedoch acht Tage, im Rückstand ist.

Unbedingt zu beachten ist, dass der Vermieter den Mietvertrag nur gerichtlich aufkündigen kann. Ein Einschreibebrief würde etwa nicht ausreichend sein.



„Unbedingt zu beachten ist, dass der Vermieter den Mietvertrag nur gerichtlich aufkündigen kann. Ein Einschreibebrief würde nicht ausreichen.“

Markus Kaspar, Notar in Wien