



WOHNTELEFON: 01/52 65 760

JUNASEK

SCHLOSSEREI
SCHLÜSSELDIENST
AUFSPERRDIENST
EINBRUCHSCHUTZ

www.schlosserei-junasek.at
TEL. 01-889 48 88

Wie verhält man sich bei einer gerichtlichen Kündigung?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

Thomas Sochor – Scheuch & Sochor Rechtsanwälte

GERICHTLICHE KÜNDIGUNG

Ich bin Mieterin einer Wohnung. Mein befristeter Vertrag ist mittlerweile in einen unbefristeten übergegangen. Nun hat der Hauseigentümer eine gerichtliche Kündigung angekündigt. Wie läuft das ab und wie muss ich mich verhalten?

Sie müssen binnen vier Wochen ab Zustellung – Achtung: Grundsätzlich gilt auch die Hinterlegung beim Postamt als Zustellung – Einwendungen erheben, damit die Aufkündigung nicht rechtswirksam wird. Prüfen Sie jeden Tag die Ihnen zugestellte Post und achten Sie auf Hinterlegungsanzeigen, damit Sie keine Fristen versäumen. Bei einer längeren Urlaubsreise empfiehlt es sich, Ihre Ortsabwesenheit bei der Post bekannt zu geben. Im Verfahren selbst können Sie alle zu Ihrer Verteidigung dienlichen Argumente vorbringen und den Sachverhalt darlegen. Falls tatsächlich ein unbefristeter Mietvertrag vorliegt und keine Kündigungsgründe gegeben sind, wird die Aufkündigung voraussichtlich abgewiesen werden. Es empfiehlt sich jedenfalls, fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

HAUSORDNUNG

Als ich meine Wohnung gekauft habe, wurde mir mit dem Kaufvertrag die Hausordnung übergeben. In ihr sind viele Punkte, die ich nicht akzeptieren kann, etwa dass ich keine Wäsche im Garten aufhängen

darf. Ist diese verpflichtend? Oder kann ich sie ändern?

Unter einer Hausordnung ist nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch, aber auch unter Berücksichtigung der in den Rechtsvorschriften gebrauchten Begriffe die Regelung der Benützung der allgemeinen Teile des Hauses durch die Bewohner und das Verhalten derselben in den ihnen zur alleinigen Nutzung überlassenen Teilen des Hauses, soweit dadurch andere Bewohner beeinträchtigt werden könnten, verstanden wird. Eine Hausordnung regelt somit das Zusammenleben der Hausbewohner, dagegen kann eine privilegierende Benützungsgelung am gemeinsamen Garten nicht Gegenstand einer Hausordnung sein; die Zuweisung verfügbarer gemeinsamer Teile zur ausschließlichen oder gemeinsamen Benützung an Miteigentümer wäre hingegen Gegenstand einer Benützungsgelung und kann nicht Gegenstand einer Hausordnung sein. Ich empfehle, die Verwaltung zunächst schriftlich auf die Ihrer Ansicht nach Ihre Interessen verletzenden oder unzumutbaren

Punkte der offenbar übernommenen Hausordnung hinzuweisen. Zudem steht Ihnen als Wohnungseigentümer als Individualrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (§ 30 WEG) das Recht zu, mit einem gegen die übrigen Eigentümer bzw. den Verwalter zu richtenden Antrag die Aufhebung oder Änderung jener Bestimmungen der Hausordnung, die Ihre schutzwürdigen Interessen verletzen oder die Ihnen bei billigem Ermessen unzumutbar sind, zu fordern. Dieser Antrag müsste beim zuständigen Bezirksgericht eingebracht werden.

EIGENBEDARF

Ich habe von meinen Eltern eine Wohnung geerbt, die unbefristet vermietet ist. Ich möchte selber einziehen. Was kann ich tun?

In Ihrem Fall könnten Sie versuchen, eine sogenannte Eigenbedarfskündigung, gestützt auf den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs einzubringen. Zu bedenken ist, dass die erfolgreiche Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes folgendes voraussetzt: dringender Eigenbedarf

an Wohnräumen, der nicht selbst verschuldet sein darf, wobei eine Interessenabwägung zu Gunsten des Vermieters ausfallen muss. Die Judikatur prüft das Vorliegen all dieser Voraussetzungen streng. Es ist davon auszugehen, dass der Eigentümer einer Wohnung in erster Linie sein Eigentum zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisse heranziehen will und darf. Zu berücksichtigen ist jede Art der Benötigung des Bestandgegenstandes, die sich aus einem wichtigen persönlichen oder wirtschaftlichen Bedürfnis ergibt. Eigenbedarf wurde etwa bejaht, wenn das Kind des Wohnungseigentümers ohne Kündigung das Wohnbedürfnis nur im Studentenheim befriedigen könnte oder wenn dem Enkel (samt Lebensgefährtin und Kleinkind) der Vermieterin nur zwei (unbrauchbare) Substandardwohnungen zur Verfügung stehen.

„Falls ein unbefristeter Mietvertrag vorliegt und keine Kündigungsgründe gegeben sind, wird die Aufkündigung voraussichtlich abgewiesen werden.“

Thomas Sochor



NÄCHSTER TERMIN:

Simone Maier-Hülle
Rechtsanwältin
Montag, 26. Juni/10 bis 11 Uhr