

Muss ich dulden, dass auf dem Flachdach des Hauses gefeiert wird?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

Heute: Thomas Sochor - Rechtsanwalt

GEMEINSCHAFTSFLÄCHE

Das Flachdach unserer Wohnanlage ist allgemein zugänglich. Im Sommer treffen sich darauf Jugendliche und feiern Partys. Ist das rechtens?

Hier ist zu klären, ob das Betreten oder die Nutzung des Flachdachs der Wohnanlage überhaupt erlaubt und möglich ist. Dies setzt vor allem die baurechtliche Bewilligung, die statische Eignung und das Vorhandensein von Absturzsicherungen und Geländern voraus. Hinsichtlich der feiernden Jugendlichen ist auf die ortspolizeilichen Vorschriften zur Einhaltung der Nachtruhe und eine allfällig vorhandene Hausordnung hinzuweisen. Im Hinblick auf eine Lärmbelästigung, welche das übliche Ausmaß überschreitet und die Wohnungseigentümer in der Nutzung ihrer Wohnungen wesentlich beeinträchtigt, könnte mit einer Unterlassungsklage gegen die störenden Jugendlichen vorgegangen werden. Ich empfehle, allfällige Lärmbelästigungen durch Fotos und Tonaufnahmen zu dokumentieren und vor einer Klage die Hausverwaltung damit zu befassen.

IMMISSION

Unser Nachbar hat in seinem Garten ein Jacuzzi aufgestellt, welches mit Holz beheizt wird. Das Abzugsrohr ist in Richtung unseres Grundstücks montiert. Seitdem ziehen Rauch und Geruch in unseren Garten. Muss ich das dulden?

Nach Ihrer Darstellung kommt es durch den Betrieb des mit Holz beheizten Jacuzzi im Nachbargarten zu einer massiven Rauchentwicklung und damit Geruchs- und Sichtbelästigung in Ihrem Garten. Ich empfehle, die wiederholt auftretenden Beeinträchtigungen mithilfe von Fotos, durch Zeugen, Videos und Protokolle zu dokumentieren, zumal Sie für das Vorliegen der Beeinträchtigung beweispflichtig sind. In der Folge sollten Sie versuchen, eine Einigung mit Ihrem Nachbarn zu erzielen. Ist dies nicht möglich und die Geruchsbelästigung überschreitet das ortsübliche Maß, wodurch die Nutzung Ihres Gartens wesentlich beeinträchtigt wird, können Sie mit einer Unterlassungsklage gegen den störenden Nachbarn vorgehen. Möglich wäre auch die Überprüfung des holzbetriebenen Jacuzzi durch die Baubehörde, um zu klären, ob brandschutztechnische Auflagen erforderlich sind.

BEFRISTUNG

Ich habe eine Wohnung mit Weitergaberecht unbefristet gemietet. Mit dem Untermieter habe ich einen auf drei Jahre befristeten Mietvertrag vereinbart. Nach drei Monaten ist er ausgezogen. Ist er an die Mindestmietdauer von einem Jahr und drei Monate gebunden? Habe ich Anspruch auf den Mietzinsentfall?

Nach Ihrer Darstellung ist Ihnen in Ihrem Hauptmietvertrag das Recht zur Untervermietung eingeräumt worden. Sie haben mit dem Untermieter einen auf drei Jahre befristeten Untermietvertrag abgeschlossen. Dieser hat bei einem befristeten Vertrag nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wenn der Untermieter vereinbarungswidrig den Vertrag bereits nach drei Monaten kündigt, können Sie den Mietzinsentgang bis zum Ablauf dieser Frist (ein Jahr und drei Monate Kündigungsfrist) einfordern. Diesbezüglich müssen Sie aber auf die einseitige und verfrühte Kün-

digung Ihres Untermieters unmittelbar reagieren und sollten den Mietzinsentgang einfordern.

EINTRITT

Ich habe eine Wohnung auf vier Jahre befristet vermietet. Der Vertrag wurde vom Ehemann unterzeichnet, der nun verstorben ist. Die Ehefrau will in der Wohnung bleiben und die Miete weiterzahlen. Kann sie in den Vertrag eintreten? Ist ein Vertragszusatz notwendig?

Nach Ihrer Darstellung ist die Ehefrau in den Mietvertrag des verstorbenen Ehegatten eingetreten. Mit dem Eintritt haftet die Ehefrau für den Mietzins und sämtliche Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Ehemanns entstanden sind. Die Befristung von drei Jahren ist weiterhin gültig, eine Änderung oder ein Vertragszusatz sind nicht erforderlich.

„Es ist zu klären, ob das Betreten des Dachs überhaupt erlaubt ist. Im Hinblick auf die Lärmbelästigung könnte per Unterlassungsklage gegen die Jugendlichen vorgegangen werden.“

Thomas Sochor, Rechtsanwalt



**NÄCHSTER
TERMIN:
9. 7. 2018
10 bis 11 Uhr**

01/52 65 760

Barbara Walzl-Sirk
Obfrau des
Mieterschutzverbandes