

# Fragen an das Wohnungsreferat

*Frage: Sehr geehrter Herr Bernhofer, ich habe in meiner Wohnung Ameisen. Wer ist für ihre Beseitigung zuständig? Wer bezahlt den Kammerjäger? Ich habe schon alle möglichen Mittel zur Bekämpfung ausprobiert, leider ohne Erfolg!*

Antwort: Grundsätzlich ist der/die VermieterIn für die Schädlingsbekämpfung zuständig, da die Wohnung gemäß § 1096 ABGB in ortsüblichem Zustand zu erhalten ist.

Achtung: Im Mietvertrag kann diese Passage aber auf den/die MieterIn übertragen worden sein. Wenn Ameisenfallen nichts mehr helfen, kann die Ursache für Ameisen an der Bausubstanz liegen. Dann wäre, bei schlechtem Bauzustand, ein Antrag auf Erhaltungsarbeiten bei der Schlichtungsstelle zu überlegen oder, bei Mitgliedschaft bei der AK ein Termin beim AK-Konsumentenschutz, damit ev. Herr Pöschl die Situation in der Wohnung mittels Befund festhält.

*Frage: Ein Student schilderte mir folgendes Problem: Die Wohnung in der er seit 1996 wohnt (unbefristeter Mietvertrag) wurde jetzt verkauft und der neue Besitzer will den Mietvertrag auflösen. Konkret sagt er, dass er selber in der Wohnung wohnen will. Nun ist dies wirklich möglich? Kann er den Mietvertrag überhaupt auflösen? Wenn ja, welche Fristen und sonstige Bedingungen sind damit verbunden. Das Haus besteht aus 15 Wohnungen und wurde 1975 errichtet. Welches Mietrecht kommt hier eigentlich zu Anwendung?*

Antwort: Die Eigenbedarfskündigung (nach Ablauf von 10 Jahren ab Kauf bzw. Wohnungseigentumsbegründung) bei Wohnungseigentum und Vermietung nach der Wohnungseigentumsbegründung ist möglich, jedoch würde ich im Verfahren, den Kauf einer vermieteten Wohnung mit Kenntnis des Mieters entgegenhalten, da er ja eine andere Wohnung hätte kaufen können. Bei einem MRG-Objekt (Altbau, Bau oder Sanierung mit öffentlichen Förderungsmitteln, Vorakte bei der Schlichtungsstelle) ist die Sachlage für den Mie-

ter wesentlich besser. Jedenfalls ist eine schriftliche Aufforderung oder ein mündliches Ersuchen des Vermieters zu wenig. Erst mit einem gerichtlichen Titel muss die Wohnung zum gerichtlich festgesetzten Termin geräumt werden (bzw. kann auch ein Räumungsvergleich gemacht werden - die Kosten soll dann aber bitte der Vermieter übernehmen!

Im übrigen kann davon ausgegangen werden, dass dieses Objekt zumindest in den Ausnahmebestimmungen der Kündigung dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegt. Dies bedeutet, dass der Vermieter nur mittels Räumungsklage oder gerichtlicher Aufkündigung kündigen kann, dagegen können Einwendungen erhoben werden. Jedenfalls ist der unbefristete und mündliche Vertrag auch für den neuen Eigentümer bindend. Auf jedenfall ist hier professionelle (juristische) Hilfe gefragt!

*Frage: Sehr geehrter Herr Bernhofer, ich habe einen befristeten Mietvertrag von drei Jahren. Er endet am 30.9.2006. Wie sieht es mit der Kündigungsfrist aus und was beinhaltet ein Kündigungsschreiben?*

Antwort: Der Vertrag läuft sowieso am 30-09-2006 automatisch aus. Keiner der beiden VertragsnehmerInnen muss weiter tätig werden. Wenn du wohnen bleiben möchtest musst Du eine schriftliche Vereinbarung treffen. Außer der/die VermieterIn lässt dich wohnen, dann kommt es zu einer Verlängerung um ein weiteres Jahr. Wenn Du ausziehst unbedingt vorher noch ein Wohnungsprotokoll verfassen und alles (Zustand) in der Wohnung beschreiben (Photos bzw. Video bzw. nicht verwandten Zeugen). Damit Du bei der Kautionsabrechnung Beweise hast, weil in die Wohnung kannst Du dann ja nicht mehr hinein.

Allgemein zur Kündigung: Erstens der/die MieterIn kann ohne Angabe von Gründen kündigen. Bei befristeten Mietverträgen (außer ein Kündigungsverzicht wurde vereinbart) besteht eine gesetzliche dreimonatige Kündigungsfrist. Gekündigt wird immer mit dem Monatsletzten.

Bei Kündigung zum Monatsletzten muss das Schreiben noch vor dem Monatsersten des Monats zugegangen sein muss, in dem das Mietverhältnis enden soll. So muss z.B. bei einer Kündigung zum 30. 9. das Kündigungsschreiben spätestens am 30. 6. beim/bei der anderen VertragspartnerIn eingelangt sein. Den Bestimmung des § 33 MRG zufolge, können Mietverträge nur gerichtlich gekündigt werden. Schriftliche oder gar mündlich ausgesprochene Kündigungen durch den/die MieterIn führen daher nicht unbedingt zu einer wirksamen Beendigung von Mietverhältnissen. Viele VermieterInnen akzeptieren aber auch eine außergerichtliche Aufkündigung durch den/die MieterIn per Brief. In einem solchen Fall sollte man sich das Einverständnis des/der VermietersIn mit der Kündigung zu einem bestimmten Termin aber unbedingt schriftlich geben lassen, z.B. durch den Vermerk "einverstanden" und die Unterschrift des/der VermietersIn bzw. seinesR HausverwaltersIn auf einer Kopie des Kündigungsschreibens. Dadurch wird das Mietverhältnis eigentlich erst einvernehmlich aufgelöst. Falls Du den Mietvertrag gerichtlich (!) kündigen musst, weil es zu "keiner" einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses kommt, kannst Du dir ein entsprechendes Kündigungsformular in den zuständigen Bezirksgerichten besorgen (die Gerichtsgebühr beträgt derzeit 60,-, aber auch bei der Mietervereinigung oder dem Mieterschutzverband ist dieses Formular erhältlich) und über Gericht die Kündigung einleiten.

Josef Bernhofer  
wohnen@htu.tugraz.at