

Mietverträge korrekt aufkündigen

Bei der Auflösung von Mietverhältnissen gilt es verschiedene Faktoren zu beachten, dies betrifft auch die Beendigung bzw. Kündigung.

Von Christian Dillersberger www.kuflaw.at

Zu unterscheiden ist grundsätzlich, ob ein befristetes oder ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt. Weiters wesentlich ist, ob auf dieses die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) – ganz oder teilweise – anzuwenden sind und, ob eine (ordentliche) Kündigung oder eine Auflösung aus wichtigem Grund erfolgen soll.

Befristeter Mietvertrag

Bei einem befristeten Mietverhältnis ist die Vertragsdauer an sich vorgegeben und eine Kündigung demgemäß nicht vorgesehen, wobei allerdings der Mieter einer Wohnung, sofern das Mietverhältnis in den Teil- oder Vollarwendungsbereich des MRG fällt, nach Ablauf eines Jahres das unverzichtbare (!) Recht hat, den Mietvertrag vorzeitig jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder

schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

Formell zu beachten ist, dass eine Kündigung nur mit Unterschrift wirksam ist. Eine bloße formlose Kündigung, etwa per E-Mail, würde diesem Formerfordernis nicht entsprechen.

Unbefristeter Mietvertrag

Auch bei einem unbefristeten Mietvertrag muss gerichtlich oder schriftlich gekündigt werden. Mangels gegenseitiger Vereinbarung im Mietvertrag beträgt die Kündigungsfrist für beide Vertragsteile einen Monat zum Monatsletzten.

Im Teil- oder Vollarwendungsbereich des MRG ist nun geregelt, dass der Vermieter ausschließlich aus wichtigem Grund kündigen kann und ist somit eine Kündigung nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich. Diese

wichtigen Gründe sind im Gesetz geregelt, die praktisch bedeutsamsten sind das Nichtbezahlen des vereinbarten Mietzinses trotz Fristsetzung und der erheblich nachteilige Gebrauch des Mietobjektes.



„Um späteren Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter vorzubeugen, bedarf es eines von einem Fachmann erstellten schriftlichen Mietvertrags.“

RA Mag. Christian Dillersberger



Um späteren Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter vorzubeugen, sollten alle wichtigen Punkte im Mietvertrag geregelt sein. Fotos: iStock/filmfoto



Das E-Auto ist da, aber die eigene Lademöglichkeit fehlt: Achtung, Eigentumswohnungsbesitzer in Mehrparteienhäusern brauchen derzeit für den Einbau einer Einzel-Ladestation die Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Fotos: iStock/SolStock

E-Ladestationen im Mehrparteienhaus

E-Ladestationen, Photovoltaikanlagen und Smart Living – die Umsetzung neuer Vorhaben ist oft kompliziert und führt zu Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern

Von Daniel Tamerl www.chg.at

Warum bereitet die Umsetzung einzelner Maßnahmen im Wohnungseigentumsrecht oft Schwierigkeiten?

Tamerl: Wesentlich ist, dass ein Wohnungseigentümer nicht Alleineigentümer, sondern bloß Miteigentümer der Liegenschaft ist. Ein Wohnungseigentümer darf seine Rechte als Eigentümer daher grundsätzlich nur so weit ausüben, als er die übrigen Miteigentümer nicht beeinträchtigt. Dabei gibt es Handlungen, die ein Wohnungseigentümer allein ausführen kann, aber auch solche Vorhaben, welche die Zustimmung der Mehrheit oder sogar das Einverständnis aller Wohnungseigentümer verlangen. Die richtige Einordnung einer Maßnahme in die Vorgaben des Wohnungseigentumsrechts ist entscheidend und muss vorher genau geprüft werden.

Ich habe ein E-Auto. Darf ich nun als Wohnungsei-

gentümer bei meinem Abstellplatz eine E-Ladestation errichten?

Tamerl: Nach derzeitiger Rechtslage verlangt die Montage einer Ladeinfrastruktur grundsätzlich die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer. Die-

Gemeinschaftsladestation die Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer ausreichend.

In den letzten Wochen wurde in diesem Zusammenhang von einer Novelle des Wohnungseigentumsrechtes berichtet. Was ist hier zu erwarten?

Tamerl: Das ist richtig. Im aktuellen Regierungsprogramm der Bundesregierung ist dazu auch eine Änderung der Rechtslage hin zu einem Anspruch jedes Wohnungseigentümers auf Errichtung einer Ladestation (sog. „Right to Plug“) vorgesehen. Auch die Errichtung von Gemeinschaftsladestationen soll erleichtert werden. Ob, wann und wie diese Ideen umgesetzt werden, ist aber noch unklar. Abzuwarten bleibt auch, inwieweit Unternehmen von der neu geschaffenen Corona-Investitionsprämie Gebrauch machen und ob es auch dadurch zu einer stärkeren Ökologisierung von Neubauten und Sanierungen kommt.

„Ein Wohnungseigentümer darf seine Rechte als Eigentümer grundsätzlich nur so weit ausüben, als er die übrigen Miteigentümer nicht beeinträchtigt.“

RA Dr. Daniel Tamerl



Foto: Maria Knoll

Wegen Corona mit der Miete im Rückstand

Viele Menschen sind durch die aktuelle Corona-Krise arbeitslos geworden oder in Kurzarbeit. Dementsprechend geringer ist das Einkommen der Betroffenen. Einige sind deswegen mit ihren Mietzahlungen in Rückstand geraten. Die Sorge ist groß, dass deshalb der Mietvertrag gekündigt werden könnte. Hier gilt: Wer als Mieter wegen der Corona-Krise im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 die Mietzahlung nicht oder nur unvollständig bezahlen konnte, dem durfte der Vermieter bis Ende Juni nicht gekündigt werden. Die Zahlungsrückstände kann der Vermieter auch erst nach dem 31. Dezember 2020 vom Vermieter gerichtlich einfordern. Der Vermieter darf Mietrückstände auch nicht einfach aus der Kautionsabdeckung, es sei denn, der Mieter gestattet dies ausdrücklich. Doch Vorsicht: Seit 1. Juli 2020 müssen Mieten wieder vollständig bezahlt werden. Zudem müssen die Mietrückstände von April bis Juni plus Verzugszinsen bis Jahresende nachgezahlt werden. Bei Fragen zum Thema Mietrecht sprechen Sie am besten mit einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt.

Unser Rechtstipp

- **Das Mietrecht** gehört zu einer der kompliziertesten und meistunterschiedlichsten Materien. Ein von einem Fachmann erstellter Mietvertrag hilft, Problemen vorzubeugen, bevor sie überhaupt entstehen. Die Tiroler Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen beraten Sie gerne.

- **Bereits beim Kauf einer Eigentumswohnung** sollte genau geprüft werden, ob die Voraussetzungen zur Errichtung einer E-Ladestation vorliegen. Sollten die notwendigen Zustimmungen nicht bestehen, können diese auch bereits im Vorfeld eingeholt werden.

INFOS UNTER www.tiroler-rak.at oder office@tiroler-rak.at

Krisen stellen viele Rechtsfragen.

Wir haben die Antworten.

Gerade in Krisenzeiten braucht man Partner, auf die man sich verlassen kann. Ihre Rechtsanwältin und Ihr Rechtsanwalt sind nur einen Anruf oder Mausklick entfernt. Gemeinsam schaffen wir das.



Wir sprechen für Ihr Recht. Finden Sie uns auf www.tiroler-rak.at

DIE TIROLER RECHTSANWÄLTE