## 8 Immobilien aktuell



MIETVERTRAG Der Abschluss eines Mietvertrages berechtigt Mieter nicht dazu, auf gute Umgangsformen zu verzichten. FOTO: A. KOPF

## Wer randaliert, zieht aus

Wer das friedliche Zusammenleben in einer Wohnanlage "erheblich stört", muss damit rechnen, dass sein Mietvertrag gekündigt wird.

AKTUELL Im Normalfall sind einige unerfreuliche Vorfälle erforderlich, damit einem Mieter rechtswirksam gekündigt werden kann. Darauf verweist Mag. Patrick Piccolruaz, Rechtsanwalt und Immobilientreuhänder in Bludenz. Jetzt hat der Oberste Gerichtshof darüber entschieden, wann auch ein einmaliger Vorfall für eine Kündigung ausreicht (OGH 10Ob102/18 z).

Der Mieter warf in alkoholisiertem Zustand Hausmüll und mehrere Flaschen mit großer Wucht aus dem Fenster. Diese Gegenstände prallten gegen die Fassade des Innenhofes und schlugen das Küchenfenster einer ErdgeschoßWohnung ein. Gegenüber



"Bei günstiger Zukunftsprognose erlischt das Recht auf Kündigung des Mietvertrages."

Mag. Patrick Piccolruaz

der herbeigerufenen Polizei verhielt sich der Betreffende derart aggressiv, dass er vorläufig festgenommen werden musste. Die benachbarte Mieterin der Erdgeschoßwohnung war verängstigt, als sie sah, mit welcher Wucht die Flaschen gegen ihr Fenster geworfen worden waren. Es war dies der erste derartige Vorfall. Den Schaden hat der beklagte Mieter bis zur Verhandlung nicht gutgemacht.

Laut OGH müssen einzelne Vorfälle "schwerwiegend" sein, um eine Kündigung schon beim ersten Vorfall zu rechtfertigen. Dies sei dann gegeben, wenn der Vorfall das Maß des zumutbaren überschreitet und Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet. Ändert der Mieter sein Verhalten positiv, nachdem ihm die Aufkündigung des Mietverhältnisses zugestellt wurde, wird das berücksichtigt. Kann eine Wiederholung der bisherigen und Unzukömmlichkeiten ausgeschlossen werden, erlischt das Kündigungsrecht. Mag. Piccolruaz: "Im gegenständlichen Fall ging das Höchstgericht nicht davon aus, dass eine günstige Zukunftsprognose bestehe."

In "Immobilien aktuell" geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreu-

händer der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.



