

Sind Gift-Fallen die einzige Möglichkeit, um Ratten loszuwerden?

Experten beantworten Ihre Leserfragen jeden zweiten Montag am KURIER-Telefon. Rufen Sie an oder schicken Sie Fragen an immo@kurier.at, die Antworten lesen Sie hier. **Diesmal: Thomas Sochor** – Rechtsanwalt



„Weisen Sie die Hausverwaltung darauf hin, dass es sinnvoll erscheint, zunächst die Brutstätte baulich zu sanieren und erst danach weitere Giftfallen aufstellen zu lassen.“

Thomas Sochor

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG

Ich wohne in einer Mietwohnung mit Garten in einer neugebauten Anlage. Bei den Nachbarn hat sich eine Ratte eingestiet. Seit zwei Monaten kommt regelmäßig eine Schädlingsbekämpfungsfirma, um Giftfallen auszulegen. Von der Hausverwaltung gab es keinen „Besichtigungstermin“, um sich selbst ein Bild über die Einstieglücke der Ratte an der Hausmauer zu machen. Was können wir tun, um die Hausverwaltung zu einer effektiven Lösung zu bewegen?

Ich empfehle, die Hausverwaltung nachweislich, allenfalls unter Beilage von Lichtbildern, sowohl auf den Übelstand als auch auf den Baumangel hinzuweisen. Weisen Sie die Hausverwaltung darauf hin, dass es sinnvoll erscheint, nach einem Besichtigungstermin zunächst die Brutstätte baulich zu sanieren bzw. zu entfernen und erst danach weitere Giftfallen durch die Schädlingsbekämpfungsfirma zu beauftragen, zumal diese Maßnahmen eventuell ein Gesundheitsrisiko für die Bewohner der Anlage

mit sich bringen. Die Kosten der Schädlingsbekämpfung sind im Betriebskostenkatalog des § 21 MRG angeführt, weshalb diese über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter überwälzt werden. Teilen Sie der Verwaltung mit, den Mietzins nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit etwa des Gartens zu bezahlen. Ich rate ab, den Mietzins zum jetzigen Zeitpunkt zu mindern, um sich nicht der Gefahr einer Klage auszusetzen.

SCHLIEßANLAGE

Wir wohnen in einer Reihenhäuseranlage, deren Tore seit Errichtung vor über 40 Jahren durch Schließanlagen gesichert sind. Die neue Hausverwaltung hat im Vorjahr ohne Auftrag oder Abstimmung bei den Toren Sturmhaken montieren lassen. Seitdem stehen die Tore häufig offen. Können wir eine Demontage durchsetzen?

Richten Sie eine schriftliche Anfrage an die Hausverwaltung, aus welchen Gründen, aufgrund welcher Rechtsgrundlage und über wessen kon-

krete Veranlassung die Sturmhaken montiert wurden. Diese Frage stellt sich vor dem Hintergrund der Einbruchszahlen und Sicherheitslage umso mehr, da die Tore seither häufig offen stehen und die Anlage somit für jedermann leicht zugänglich ist. Weisen Sie die Verwaltung darauf hin, dass sich aus den Konsequenzen der nunmehr offenbar häufig offenstehenden Tore allenfalls Haftungen sowie ein pflichtwidriges Handeln der Verwaltung ergeben könnte und die Tragung der Kosten der montierten Sturmhaken bzw. deren Demontage zu prüfen sein wird.

BETRIEBSKOSTEN

Die Verkehrsflächen (Gehwege und Fluchtwege) bei unseren Reihenhäusern stehen im Miteigentum. Zu jeder Nutzung oder Bebauung bedarf es der Einstimmigkeit. In unserer Selbstverwaltung wurde die Einstimmigkeit missachtet und ohne Dringlichkeit nach 15 Jahren die Dauer der Beleuchtung umgestellt, wodurch der Stromverbrauch mehr als verdoppelt wurde. Können wir uns an den aliquoten Mehrkos-

ten schadlos halten oder die ursprüngliche kürzere Einschaltdauer wieder fordern?

Nach Ihrer Darstellung wird die Liegenschaft in Selbstverwaltung durch die Wohnungseigentümer verwaltet. Fordern Sie den für die Umstellung der Beleuchtung verantwortlichen Wohnungseigentümer schriftlich auf, darzulegen, auf welcher rechtlichen Grundlage und Überlegung die kostenintensive Umstellung der Beleuchtung vorgenommen wurde. Weisen Sie darauf hin, dass Sie sich die Rückforderung der aliquoten Mehrkosten vorbehalten und die ursprüngliche und kürzere Einschaltdauer fordern.

**NÄCHSTER
TERMIN:
17. April
10 bis 11 Uhr**

05 9030 22337

**Sandra Cejpek
Rechtsanwältin**