

# Wenn ein Vermieter beim Mieter Besitzstörung begeht

Mieter müssen nur im Sonderfall dulden, dass der Vermieter ohne ihr Einverständnis die Wohnung betritt.

Unsere Leserin stellte fest, dass ein Wasserhahn in ihrer Küche defekt war und meldete dies ihrer Vermieterin. Diese versprach, für eine Reparatur zu sorgen, betrat danach aber ohne Voranmeldung die Wohnung ihrer Mieterin, während diese nicht anwesend war. „Ihre Begründung war, es habe ja Gefahr im Verzug bestanden und sie hätte für den bereits bestellten Installateur noch schnell Fotos von der Armatur und den Anschlüssen machen müssen, damit dieser allenfalls notwendiges Material für eine Reparatur bereits mitnehmen könne“, erzählt die Leserin und fragt sich: „Durfte die Dame wirklich ohne meine Zustimmung in die Wohnung?“

**Wir haben diese Frage** an die Juristin Barbara Sirk vom Mieterschutzverband Österreichs

weitergegeben. Sie sagt: „So wie die Situation beschrieben wird, lag keine Gefahr in Verzug vor. Dies wäre zum Beispiel bei einem Wasserrohrbruch der Fall, wenn Wasser austritt. Somit war die Vermieterin nicht berechtigt, die Wohnung ohne Wissen der Mieterin zu betreten.“

Rechtlich gesehen sei die Vermieterin zwar die Eigentümerin, die Mieterin aber die Besitzerin. „Und der ruhige Besitz des Mieters darf auch durch die Eigentümerin nicht gestört werden.“ Im Prinzip sei hier also eine Besitzstörung begangen worden. „Der Mieter kann daher innerhalb von 30 Tagen ab Kenntnis der Besitzstörung eine Besitzstörungsklage beim zuständigen Bezirksgericht erheben.“ Die Vermieterin hätte außerdem einfach ihre Mieterin bitten können, die Fotos zu machen.

HA  
Ents  
sich  
KOL  
Aut  
ran  
uns  
im  
ne  
ww  
- m