

Mietrechtswidrigkeiten abstellen Mieterträge steigern



Ein Handbuch für Vermieter und Immobilienreuhänder

Die Problematik der alten Mietverträge über geringe Zinsvereinbarungen, die nicht nur keine Gewinne abwerfen, sondern häufig sogar Kosten verursachen, (oft auch – wenngleich nicht ganz richtig – gemeinhin als „Friedenszins“ bezeichnet) ist nicht neu.

Die gesetzlichen Bestimmungen über Kündigungsbeschränkungen oder über die Eintrittsrechte von bestimmten Mitbewohnern in den Mietvertrag sind für die Eigentümer bzw. für Immobilienverwalter, die verpflichtet sind, die ihnen anvertrauten Objekte nach kaufmännischen Grundsätzen zu verwalten, schon schlimm genug.

Doch wenn dann noch solche Niedrigzins-Wohnungen um ein Vielfaches rechtswidrig untervermietet werden, das dringende Wohnbedürfnis vom Niedrigzins-Mieter nur vorgetäuscht wird, oder überhaupt versucht wird, sich die tatsächlich nicht vorhandene Eintrittsberechtigung durch Täuschung über

Wohn-Tatsachen (z.B. durch eine Scheinmeldung) betrügerisch zu erschleichen, dann hört sich der Spaß auf.

Mietrechtswidrigkeiten sind Wohnverhältnisse und Verhaltensweisen, die gegen das Mietrechtsgesetz verstoßen und zur Aufkündigung berechtigen

bzw. eine Abwehr des unrechtmäßigen Eintritts ermöglichen – **wenn sie bewiesen werden können.**

Was sind die häufigsten Mietrechtswidrigkeiten, mit denen wir von der Detektei HELIOS befasst sind?

1. Eintrittsbetrug (versuchter) nach dem Tod des Mieters
2. Nichtbenützung der Wohnung
3. Rechtswidrige Untervermietung oder Weitergabe
4. Erheblich nachteiliger Gebrauch/ unleidliches Verhalten
5. Vertragswidrige/ zweckfremde Benützung

1. Eintrittsbetrug (versuchter) nach dem Tod des Mieters

Fallbeispiel 1: Nach dem Tod der 87-jährigen Mieterin einer 220 m²- Wohnung in Wien-Landstraße legt deren Sohn im Zuge der Verlassenschaftsbearbeitung durch die Immobilienverwaltung eine Meldebestätigung vor, welche zwei Jahre vor dem Tod seiner Mutter vom Magistrat der Stadt Wien ausgestellt wurde. Der Vermieter bringt die Aufkündigungsklage ein, im Zuge der Verhandlung sagt eine Zeugin, die als Nachbarin die Nebenwohnung bewohnt, aus, dass sie den Sohn oft im Hause sieht und auch früher gesehen hat, aber nicht sagen könne, seit wann er dort wohnt, oder ob er überhaupt dort wohnt. Die Klage wird kostenpflichtig abgewiesen, der Sohn hat nun die gerichtliche Eintrittsbestätigung. Der monatliche Zins wird zwar auf 3,60 Euro (§ 46 Abs 2 MRG; BGBl. II Nr. 10/2018) angehoben, die einmalige Chance auf Ertragssteigerung hat der Vermieter jedoch für die nächsten Jahrzehnte vertan. Wenn der Sohn seinerseits wieder Kinder hat, die später auch in den Mietvertrag eintreten, dann zieht sich der Schaden über Generationen und erreicht im Laufe der Jahre sogar die Millionengrenze.

Die Vorbereitungen für den Eintrittsbetrug werden meist schon zu Lebzeiten gesetzt. Scheinanmeldungen, Präparation der Nachbarn, Verschleierung der tatsächlichen Wohnverhältnisse, etc.

Wer ist denn eigentlich wirklich eintrittsberechtigt?

§ 14 MRG – Mietrecht im Todesfall

(1) Durch den Tod des Vermieters oder des Mieters wird der Mietvertrag nicht aufgehoben.

(2) Nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung treten in den Mietvertrag mit Ausschluß anderer zur Erbfolge berufenen Personen die im Abs. 3 genannten eintrittsberechtigten Personen ein, sofern sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekanntgeben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Mit dem Eintritt haften die eintretenden Personen für den Mietzins und die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Hauptmieters entstanden sind. Sind mehrere Personen eintrittsberechtigt, so treten sie gemeinsam in den Mietvertrag ein und haften zur ungeteilten Hand.

(3) Eintrittsberechtigt nach Abs. 2 sind der Ehegatte, der Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat. In dem in § 12 Abs. 3 genannten Fall sind Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht eintrittsberechtigt.

Eintrittsberechtigt sind:

- Ehepartnerin/Ehepartner,
- Verwandte in gerader Linie: Kinder, Enkelkinder,
- Wahlkinder (adoptierte Kinder),
- Schwestern/Brüder,
- Lebensgefährtin/Lebensgefährte des bisherigen (verstorbenen) Mieters

Eintrittsvoraussetzungen:

1. Die Eintrittsberechtigten haben **bisher bzw. zum Zeitpunkt des Todes mit der Hauptmieterin/dem Hauptmieter im gemeinsamen Haushalt gelebt**

und

2. haben ein **dringendes Wohnbedürfnis**

§ 30 MRG – Kündigungsbeschränkungen

(1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

5. die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen (§ 14 Abs. 3) dienen;

Achtung! Sonderfall Lebensgefährtin/Lebensgefährte:

Diese müssen im Gegensatz zu Ehepartnern mindestens drei Jahre im gemeinsamen Haushalt gelebt oder die Wohnung mit der Mieterin/dem Mieter gemeinsam bezogen, und natürlich ebenfalls ein dringendes Wohnbedürfnis haben.

Die Eintrittsberechtigten treten automatisch in den Mietvertrag ein. Zur Anzeige an den Vermieter sind sie de jure nur verpflichtet, wenn sie nicht in den Mietvertrag des Verstorbenen eintreten wollen.

Eine Eintrittsberechtigung liegt nicht vor, wenn der/die angeblich Eintrittsberechtigte bisher nicht in der Wohnung des verstorbenen Mieters, sondern woanders gewohnt hat.

Die diesbezügliche Beweislast trifft den Vermieter!

Zum „dringenden Wohnbedürfnis“ siehe Punkt 2.

2. Nichtbenützung der Wohnung

Die eine oder andere Wohnung ist vermietet, aber eigenartigerweise sieht man den Mieter nie im Haus?



Fallbeispiel 2: Der Hauptmieter einer 170 m²- Wohnung im Augarten-Viertel, mit Mietvertrag aus dem Jahre 1972 um 340 Euro Monatsmiete, wohnt in Wirklichkeit in einer Villa in Mödling. Die Augarten-Wohnung, die er als vererbbares „Eigentum“ betrachtet, „behält“ er sich für seine Enkeltochter, die vielleicht irgendwann einmal in Wien studieren wird.

§ 30 MRG – Kündigungsbeschränkungen

(1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

6. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;

Aufkündigungsvoraussetzungen:

1. Das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung des Mietgegenstands zu Wohnzwecken

und

2. Das Nichtvorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder einer eintrittsberechtigten Personen,

Die Beweislast, dass die Wohnung nicht ausreichend regelmäßig verwendet wird, liegt zunächst beim Vermieter. Der Mieter hingegen muss beweisen, dass er dennoch ein dringendes Wohnbedürfnisses an der aufgekündigten Wohnung hat, wenn er dies nach wie vor behauptet (Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zu 3 Ob 186/03d).

Wir von der Detektei HELIOS arbeiten vorausblickend. Wir ermitteln im Hinblick auf die tatsächlichen Wohnverhältnisse des Mieters, erheben auch seine Arbeits- und Familiensituation (Wo gehen die Kinder zur Schule?, etc.) und können dann einem von ihm vorgelegten „Beweis“ bereits mit einem Gegenbeweis kontern.

Wann liegt ein dringendes Wohnbedürfnis vor?

Mit dieser Frage befassen sich nicht nur immer wieder die Bezirksgerichte, in deren Sprengel die Räumungsklage eingebracht wird, sondern auch der Oberste Gerichtshof. Objektiv betrachtet, liegt ein dringendes Wohnbedürfnis dann vor, wenn keine andere angemessene Unterkunft, als die aufgekündigte Wohnung zur Verfügung steht. Bei der subjektiven Betrachtung fällt die Größe und Ausstattung und die Lage der aktuellen Wohnung – auch im Hinblick auf den Arbeitsplatz und die Schule der Kinder – ins Gewicht.

Dazu einige ausgewählte Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes:

Entscheidungstext OGH 13.10.1998 5 Ob 254/98h

Ein dringendes Wohnbedürfnis des Mieters ist dann zu bejahen, wenn ein echtes schutzwürdiges Interesse des Mieters an der Wohnung besteht. Ein solches liegt dann vor, wenn das Wohnbedürfnis des Mieters nicht anderweitig befriedigt ist, er also die Wohnung nach wie vor zu Wohnzwecken benötigt.

Entscheidungstext OGH 11.10.1988 1 Ob 674/88

Die regelmäßige Verwendung zu Wohnzwecken im Sinne dieses Kündigungsgrundes setzt voraus, dass die gekündigte Wohnung vom Gekündigten wenigstens während eines beträchtlichen Zeitraumes im Jahr (beziehungsweise einige Tage in der Woche) als Mittelpunkt seiner Lebenshaltung benützt wird.

Beisatz: Das ist nicht der Fall, wenn nur zeitweise ausschließlich das Mittagessen eingenommen wird.

Entscheidungstext OGH 02.02.1989 7 Ob 516/89

Beisatz: Von ausschlaggebender Bedeutung ist nur ein Bedarf für Wohnzwecke. Gelegentlich einzelne Verrichtungen wie Baden, Wäschewaschen reichen nicht aus.

Entscheidungstext OGH 20.02.1996 10 Ob 516/95

Die durchschnittliche Benützung der Wohnung etwa 70 Tage im Jahr aus Gründen der Betreuung einer in einem Pflegeheim untergebrachten pflegebedürftigen Mutter stellt keine regelmäßige Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken dar und begründet auch nicht ein dringendes Vorheriger Wohnbedürfnis.

Entscheidungstext OGH 23.03.2000 10 Ob 46/00p

Wird eine Wohnung nur als "Freizeitwohnung", wenn auch in einem beachtlichen Ausmaß genützt, ist der Kündigungsgrund verwirklicht.

Wann gilt eine Wohnung als regelmäßig bewohnt?

Wann eine Wohnung als regelmäßig bewohnt gilt und wann nicht, ist im MRG nicht genau beschrieben. Gesetzlich geregelt ist aber, dass der Aufkündigungstatbestand zumindest dann nicht gerechtfertigt ist, wenn der Mieter aus Kur- oder Fortbildungsgründen vorübergehend abwesend ist. Entscheidend ist allerdings nicht die Dauer seiner Abwesenheit, sondern dass sein Zurückkommen sicher ist.

Dazu einige ausgewählte Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes:

Entscheidungstext OGH 02.04.2003 9 Ob 26/03v

Ob von einer regelmäßigen Verwendung für Wohnzwecke gesprochen werden kann, hängt von den Umständen des konkreten Einzelfalls ab.

Entscheidungstext OGH 17.12.2003 3 Ob 186/03d

Die regelmäßige Verwendung zu Wohnzwecken im Sinne dieses Kündigungsgrundes setzt zwar voraus, dass die gekündigte Wohnung vom Gekündigten wenigstens während eines beträchtlichen Zeitraumes im Jahr (beziehungsweise einige Tage in der Woche) als Mittelpunkt seiner Lebenshaltung benützt wird, doch kann an die Anforderungen dieses Lebensschwerpunktes bei einem Junggesellen naturgemäß kein allzu strenger Maßstab angelegt werden.

Beisatz: Die Wohnversorgung in der Wohnung eines Lebensgefährten wird in der Regel das dringende Wohnbedürfnis an der aufgekündigten Wohnung ausschließen, sofern nicht die Anwesenheit des Mieters am Ort der aufgekündigten Wohnung erforderlich.

Entscheidungstext OGH 23.10.2015 6 Ob 172/15k

Eine regelmäßige Verwendung zu Wohnzwecken wird nur angenommen, wenn der Mieter die Wohnung wenigstens während eines beachtlichen Zeitraums im Jahr als wirtschaftlichen und familiären Mittelpunkt nützt.

Entscheidungstext OGH 11.07.2006, 1 Ob 77/06i

Kündigungsgrund ist erfüllt, wenn die Wohnung bloß als gelegentliches Absteigequartier genutzt wird.

Entscheidungstext OGH 27.08.2003 9 Ob 96/03p

In der Verwendung der Wohnung nur 1-2 mal monatlich zu Nächtigungszwecken liegt keine regelmäßige Verwendung zu Wohnzwecken.

3. rechtswidrige Untervermietung oder Weitergabe der Wohnung

Vor einer Wohnung, deren Mieter laut Mietvertrag und Meldeauskunft ein Mann mittleren Lebensalters ist, stehen rund um die Uhr ein halbes Dutzend Damenschuhe vor der Tür. Die daraufhin von der Hausinhabung mit der mietrechtlichen Untersuchung beauftragte Detektei stellt fest, dass der Mieter seit zwei Jahren in Thailand lebt und eine seiner thailändischen Freundinnen in seiner Wohnung wohnt und dort auch einen „Massagesalon“ betreibt. Den Zins für die Untermiete, der dreimal so hoch wie der Hauptmietzins ist, überweist sie ihm auf sein Konto, von dem er das Geld auch in Thailand beheben kann.

§ 30 MRG – Kündigungsbeschränkungen

(1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

4. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) dringend benötigt oder, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden;

Entscheidungstext OGH 30.05.2005 8 Ob 57/05y

Eine gänzliche Weitergabe des Bestandgegenstandes an den Lebensgefährten verwirklicht den Kündigungsgrund des §30 Abs2 Z 4 erster Fall MRG nur dann nicht, wenn die Lebensgemeinschaft zum maßgeblichen Zeitpunkt der Weitergabe noch aufrecht war, somit durch die Weitergabe gerade nicht beendet wurde. §30 Abs 2 Z4 MRG, der auf §14 Abs3 MRG verweist, soll nicht der Wohnversorgung des ehemaligen Lebensgefährten einer Wohnung dienen.

Achtung! Sonderfall Internet-Plattform

Über Plattformen wie Airbnb, Wimdu, Booking.com, etc. erlösen Vermieter fast immer eine unverhältnismäßige Gegenleistung, wodurch der Tatbestand gem § 30 Abs. 2 Z 4 MRG „oder, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig

hohe Gegenleistung verwertet.“ verwirklicht wird. Das hat auch der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 7n Ob 189/17w zu Recht erkannt.

Die Wohnung muss zum Zeitpunkt der Kündigung nicht untervermietet sein, es genügt, dass sie auf einer solchen Plattform angeboten wird, um den Aufkündigungstatbestand zu verwirklichen.

4. Erheblich nachteiliger Gebrauch/ unleidliches Verhalten

Der erheblich nachteilige Gebrauch ist meistens eine technische Sache, das unleidliche Verhalten eine soziale.

§ 30 MRG – Kündigungsbeschränkungen

(1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

3. der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich;

Dazu einige ausgewählte Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes:

*Entscheidungstext OGH 23.10.2015, 6 Ob 192/15a,
Erheblich nachteiliger Gebrauch durch sorglose Beschäftigung von Pfuschern.*

Entscheidungstext OGH 24.01.1990 3 Ob 593/89

Eine Kündigung wegen unleidlichen Verhaltens setzt eine Störung des friedlichen Zusammenlebens voraus, die durch längere Zeit fortgesetzt wird oder sich in häufigen Wiederholungen äußert und überdies nach ihrer Art das bei den besonderen Verhältnissen des einzelnen Falles erfahrungsgemäß geduldete Ausmaß übersteigt. Einmalige Vorfälle bilden den Kündigungsgrund nur, wenn sie schwerwiegend sind.

Entscheidungstext OGH 26.03.1996 4 Ob 2054/96d

Grundsätzlich ist auch Geisteskrankheit kein Freibrief für Vorheriger Suchbegriff unleidliches Verhalten.

5. vertragswidrige/ zweckfremde Benützung

Fallbeispiel 5: Geschäftsräumlichkeiten wurden einst von einer GmbH zum Zweck des Betriebes einer Gewerbes gemietet. Einer der Gesellschafter ist mittlerweile aus der GmbH ausgeschieden und betreibt sein eigenes Geschäft an einer anderen Adresse. Der verbliebene Gesellschafter übt das Gewerbe nicht mehr aus, dafür hat er sich mittlerweile häuslich eingerichtet und wohnt in den Geschäftsräumlichkeiten.

§ 30 MRG – Kündigungsbeschränkungen

(1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

7. die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist;

Mietrechtswidrigkeiten durch eine Aufkündigung abzustellen, hört sich einfach an. Doch wie in jedem anderen Rechtsbereich gilt:

Was nicht bewiesen ist, existiert auch nicht!

„Quod non est in actis, non est in mundo“,

Was nicht in den Akten steht, ist auch nicht in der Welt.

(Prozessmaxime aus dem römischen Recht)

Hingegen:

Wer beweist hat Recht – im wahrsten Sinne des Wortes

Gerade im Mietrecht ist die Beweisarbeit eine sehr heikle Angelegenheit. Der Einsatz geheimer Videoüberwachung ist seit 2010 verboten. Selbst

Beweisarbeit zu machen, wie etwa ohne vorangegangene Ermittlungen Zeugen laden zu lassen, ist zwar eine Option, sehr oft geht der Schuss aber nach hinten los.

Die Nachbarn sind präpariert, oder machen aus Gefälligkeit eine schwammige Aussage, die eher für die aufzukündigende Partei, als gegen sie spricht. Beweisbeschaffung ist eine Arbeit für Profis.

Auch vor Anwälten, die im Alleingang – ohne Detektei – angebliche Beweise selbst „beschaffen“, oder sich mit einer unzureichenden Beweislage abfinden oder gar behaupten, keine Beweise zu brauchen, darf gewarnt werden. Ein Gerichtsverfahren steht und fällt mit den Beweisen.

Die „Beschaffung von Beweismitteln für Zwecke eines gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Verfahrens“ ist laut § 129 Abs 1 Z 3 Gewerbeordnung den Berufsdetektiven vorbehalten. Es handelt sich dabei um ein dem reglementiertes Gewerbe – genauso wie die Immobilienreuhänder.

Übrigens sind die rechtlichen Zusammenhänge einer Aufkündigung nach dem MRG auch Gegenstand der staatlichen Befähigungsprüfung für Berufsdetektive. Der Berufsdetektiv weiß, wie ein Aufkündigungsbeweis auszusehen hat und wie dieser beschafft wird.

Beweise sind das Fundament eines jeden Gerichtsverfahrens – auch wenn es dann zu einem Vergleich kommt. Denn ohne Beweise lenkt die Gegenseite nicht ein und erklärt sich z.B. nicht bereit, einen höheren Mietzins zu bezahlen.

Was wir für Sie tun können:

1. Regelmäßige Routinekontrolle

Mietwohnungen mit geringem Zinsertrag, werden von den Mietern wie



Eigentumswohnungen betrachtet, die man weitergeben bzw. „vererben“ kann. Um sich unliebsame Überraschungen zu ersparen sollten Sie als Vermieter bzw. Immobilienverwalter in regelmäßigen Abständen die Nutzungsverhältnisse überprüfen lassen.

Als Detektei vergleichen wir Wählerevidenzen, Meldeauskünfte (Abfrage gem. § 20 Abs 1 MeldeG – Auskunft für Eigentümer und Hausverwaltungen) mit anderen Datenbanken, führen verdeckte Begehungen durch und stellen dadurch Auffälligkeiten und einen allfälligen Handlungsbedarf fest.

2. Beweisbeschaffung im Anlassfall



Klärung folgender Fragen:

- Wo wohnt der Mieter tatsächlich?
 - in einem Haus am Land?
 - bei seiner Freundin?
 - im Ausland?
 - ganzjährig auf einem Kreuzfahrtschiff als Angestellter?
 - in einer Justizanstalt (und z.B. seine Mutter zahlt die Miete bis zu seiner Entlassung)?
 - in einem Sterbehospiz?
 - in einer Dienstwohnung?
- Von wem wird die betr. Wohnung tatsächlich (vertragswidrig) bewohnt?
- Liegt eine Scheinmeldung vor?
- Liegt eine rechtlich korrekte Eintrittsberechtigung tatsächlich vor?
- Wo hat der angeblich Eintrittsberechtigte bisher gewohnt?
- Wo wohnten die angeblich eintrittsberechtigten Personen bisher?
- Haben diese tatsächlich ein dringendes Wohnbedürfnis?

Das Ergebnis unserer Arbeit, also unser Produkt ist ein gerichtsdestinierter Beweis, auf dessen Basis Sie, oder ein von Ihnen beauftragter Rechtsanwalt die Klage wegen Kündigung und Räumung gem. § 1118 ABGB einbringen kann.

Warum eine Detektei?

- Weil die Gerichte bekanntlich im Zweifel eher auf Seiten der Mieter stehen
Mieterschutz bedeutet Kündigungsschutz!
- Weil Nachbarn alleine als Zeugen für die Nichtbenützung unwirksam sind.
Unter vorgehaltener Hand erzählen sie, dass in der Wohnung niemand wohnt, aber vor Gericht sind sie sich dann doch nicht mehr so sicher.
- Weil eine Detektei gerichtsdestiniert und beweiskräftig fest- und darstellen kann, wo der Mieter tatsächlich wohnt.

Die Ansprüche, die an Detekteien gestellt werden, sind in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen. Heute ist es nicht mehr ausreichend, lediglich über Wahrnehmungen im Zeugenstand zu erzählen und die juristische Verantwortung in Bezug auf Ermittlungsergebnisse dem Klienten und seinen Rechtsvertretern zu überlassen. Auch uns als Detektei trifft die Verantwortung genauestens Bescheid darüber zu wissen, unter welchen juristischen Rahmenbedingungen wir agieren und welche Ergebnisse zielführend und gerichtstauglich sind. Oder anders ausgedrückt, mit welchen Ergebnissen Sie den Prozess gewinnen und die Aufkündigung durchbringen.

Die Beweiserörterung unserer Berufsdetektive vor dem Bezirksgericht ist die Krönung der Beweisarbeit, sofern keine außergerichtliche Einigung schon vorher zustande kommt, wovon aufgrund der Qualität unserer Beweisberichte ausgegangen werden kann. Das, was unsere Mietrechtsexperten im Zuge der Ermittlungen festgestellt haben, erörtern diese nun auch beweismäßig im Zeugenstand. Alle unserer Mietrechtsermittler sind erfahrene, hartgesottene Detektive, die schon unzählige Zeugenbefragungen im Zuge von Verhandlungen hinter sich haben und alle Tricks und Kniffe der gegnerischen Rechtsanwälte kennen. Gegnerische Anwälte oder Vertreter von Mieterschutzvereinen lassen Detektive gerne als Zeugen laden, mit dem Ziel, die von diesen beschafften Beweise dann durch entsprechende Fragestellungen zu relativieren, bzw. bis an den Rand der Unglaubwürdigkeit zu ziehen. Doch meistens geht der Schuss nach hinten los. Unsere

verhandlungssicheren Detektive parieren jeden als Frage getarnten Angriff und bestärken damit die Glaubwürdigkeit ihrer Ermittlungsergebnisse.

Die Beweise aus dem Hause HELIOS sind nicht nur juristisch fundiert, sondern orientieren sich auch an der jeweils aktuellen Rechtsprechung, die wir genau beobachten.

Mit welchen Kosten ist zu rechnen?

Ermittlungen wegen des Verdachts des Eintrittsbetrugs, Nichtbenützung, rechtswidriger Untervermietung, unleidliches Verhalten, etc. bieten wir zu einem Honorar ab € 1.000,-- an.

Sind die Kosten einer Detektei ersetzbar?

So wie alle Rechtsverfolgungskosten, sind auch Detektivkosten vom Verursacher im Rahmen des Schadenersatzes zu ersetzen. Das gilt für Diebe, Ehebrecher, Betrüger genauso wie auch für unredliche Mieter.

Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien hat in einem typischen Fall bereits am 13.05.2014 unter der Geschäftszahl 40R87/14m zur Norm §41 Abs3 ZPO entschieden:

Bis zur Zustellung der Aufkündigung (hier wegen Nichtbenützung) dem Kläger aufgelaufene Detektivkosten sind zu ersetzen, wenn, wie im gegenständlichen Fall, davon auszugehen ist, dass der Beklagte behaupten wird, die aufgekündigte Wohnung zu benützen.

Sie haben Mieter, welche die Wohnung nicht benützen?

Sie haben Mieter, die durch unleidliches Verhalten auffallen?

Sie haben Wohnungen, die rechtswidrig untervermietet sind?

Sie haben Wohnungen, in deren Mietverträge jemand unbefugt eintreten will?

Die Detektei HELIOS ist in solchen Fällen keine Option, sondern die Lösung!

Lassen Sie sich nicht auf der Nase herumtanzen. Handeln Sie jetzt!

Mit uns werden Sie Mieter los, die Ihre Wohnung rechtswidrig blockieren, ohne selbst dort zu wohnen!

Mit uns wehren Sie „Eintrittsbetrüger“, also Personen, die nach dem Tod des bisherigen Mieters eine unwahre Eintrittsberechtigung präsentieren, ab!

Detektei HELIOS e.U.

Hotline

0800 88 44 44

Wir können es!

Wir machen es!

Wir dürfen es!

Impressum gem §24 Mediengesetz

Autor: Berufsdetektiv Ing. Peter Pokorny

Medieninhaber u. Hersteller: Detektei HELIOS e.U. (FN 495571g Handelsgericht Wien)

1010 Wien, Wallnerstr. 2/27, www.detektei-helios.at

Tel: 0800 88 44 44

Verlags- und Herstellungsort: Wien

Alle Rechte vorbehalten. Jeglicher Abdruck – auch auszugsweise – darf nur mit Quellenangabe erfolgen. Jede kommerzielle Verwertung ist untersagt.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben in diesem Werk trotz gewissenhafter Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine allfällige Haftung des Autors, Medieninhabers, Herstellers oder sonstiger Personen ausgeschlossen ist. Rechtliche Betrachtungen stellen die unverbindliche und persönliche Meinung des Autors aufgrund seiner kriminalistischen Berufserfahrung dar. Keinesfalls ist es beabsichtigt, der unabhängigen Rechtsprechung durch die Gerichte vorzugreifen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass in diesem Werk ausschließlich die Situation in der Republik Österreich behandelt wird. In Deutschland oder in der Schweiz gelten andere Gesetze und Gepflogenheiten.