
Hundebellen als Kündigungsgrund

Viktor N.s Tochter, Violetta, wünschte sich nichts sehnlicher als einen kleinen Hund. Wie der Zufall es wollte, hatte die Wohnungsvermieterin einen knuddeligen Hundewelpen, den sie aufgrund einer Allergie nicht behalten konnte, und sie überließ mit Erlaubnis der Eltern Violetta das Hündchen. Eineinhalb Jahre nach diesem Geschenk kam es zur Aufkündigung des Mietverhältnisses durch die Wohnungsvermieterin mit der Begründung, dass sie selbst sowie andere Mieter durch das Gebell von „Strolchi“ in ihrer Ruhe gestört werden. Die Vermieterin klagte die Auflösung des Mietverhältnisses bei Gericht ein.

Wie wird das ausgehen?

Genehmigt die Vermieterin die Hundehaltung, kann sie diese nicht als Kündigungsgrund heranziehen, solange sich die Hundehaltung im genehmigten Rahmen bewegt. Insoweit wirkt die Genehmigung der Hundehaltung als Kündigungsverzicht der Vermieterin. Der Oberste Gerichtshof (OGH) wird vermutlich davon ausgehen, dass das Bellen eines Hundes untrennbar mit seiner Haltung verbunden ist (nicht bellende Hunde sind die seltene Aus-

nahme). Wer daher die uneingeschränkte Haltung eines Hundes, den er noch dazu kennt, genehmigt, nimmt damit auch das Verhalten dieses Hundes in Kauf. Den anderen Mietern ist durchaus einzuräumen, dass sie das Bellen stört, dieses Problem hat jedoch die Vermieterin zu verantworten, da sie die Hundehaltung genehmigte und Mietverträge abgeschlossen hatte, ohne die Mieter darauf hinzuweisen. Der OGH wird daher über Revision des gekündigten Mieters das erstinstanzliche Urteil wieder herstellen, das die gerichtliche Aufkündigung des Bestandverhältnisses durch die Vermieterin als rechtsunwirksam aufgehoben hatte.

Welche Sicherheit bietet eine Rechtsschutzversicherung?

Hat Familie N. eine Rechtsschutzversicherung und umfasst der Rechtsschutzversicherungsvertrag den Liegenschaftsrechtsschutz, sind eine Erstberatung bei einem Rechtsanwalt sowie auch die Folgekosten eines Rechtsbestandes und die Gerichtskosten durch die Polizze gedeckt.

Einen ähnlichen Sachverhalt musste der OGH am 7. 6. 2006 zu 9 Ob 51/06z entscheiden.

Ihr Rechtsschutz-Spezialist.

www.ARAG.at

