

VIVALGARVE, ED. 518, 10/04/2008
Portugiesisches Recht - Portuguese Law

LESERANFRAGEN IN DER ZEITSCHRIFT ALGARVE 123



Rechtsanwaltskanzlei
Dr. Rathenau & Kollegen
PORTUGAL - ALGARVE

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

Mietrecht – Lei de Arrendamento – Rent Law

Editado por: Uwe Heitkamp; Traduções: Natasha Donn (EN), Igor Duarte (PT)

DE

Margarida Rodrigues schreibt:

Sehr geehrter Herr Doktor. Vor etwa zwei Jahren habe ich einen Mietvertrag einer Wohnung unterschrieben. Eine Hausverwaltungsfirma aus Faro vermittelte mir die Portierwohnung, die allen Wohnungseigentümern des Blockes gehört. Es ist ein Alptraum, hier zu wohnen. Im Stockwerk direkt über mir wohnt ein älteres Ehepaar, das mehrere Hunde besitzt. Der Kot der Tiere gelangt über die Löcher, die dem Ablauf des Regenwassers dient, auf meine Terrasse. Diese Schweinerei geschieht täglich. Ich war gezwungen, Plastikeimer aufzustellen, die innerhalb weniger Tage voll sind. Der Gestank ist unerträglich. Es wird wärmer und somit gibt es auch mehr Insekten. Deshalb kann ich dort keine Wäsche aufhängen und die Terrasse nicht nutzen. Außerdem ist meine Gesundheit gefährdet und ich vergeude Zeit und Geld mit der Reinigung der Eimer. Ich habe der Firma, die mir die Wohnung vermittelt hat, bereits mein Reklamations schreiben zugesandt. Es wurde aber nichts unternommen. Eigentlich würde ich gerne hier wohnen bleiben, aber nicht unter diesen Umständen.

Was kann ich tun?

PT

Margarida Rodrigues escreve:

Caro doutor, há cerca de dois anos aluguei com contrato, um apartamento a uma empresa de gestão de condomínios de Faro. Trata-se da casa da porteira, que pertence a todos os proprietários de andares do prédio. Acontece que ao longo deste tempo, tenho vivido um verdadeiro pesadelo. No andar directamente por cima de mim vive um casal de idosos que tem vários cães. Os dejectos dos animais caem directamente no terraço do meu apartamento através das saídas das águas pluviais. É uma porcaria diária. Para evitar ter um rio de dejectos, fui obrigada a colocar baldes de plástico, que ao fim de poucos dias estão cheios de porcaria. O cheiro é horrível e agora com o calor surgem todo o tipo de insectos. Não posso secar roupa, nem usufruir do espaço do terraço por causa disto. Além disso, arrisco a minha

www.anwalt-portugal.de

VIVALGARVE, ED. 518, 10/04/2008
Portugiesisches Recht - Portuguese Law

LESERANFRAGEN IN DER ZEITSCHRIFT ALGARVE 123

saúde e gasto tempo e dinheiro com a limpeza dos baldes. Já escrevi à empresa que me aluga o apartamento a reclamar da situação, mas nada foi feito. Limitam-se a actualizar a renda e mais nada. Pretendo ficar aqui mais algum tempo, mas é impossível viver com isto.

Qual é o seu conselho?

EN

Margarida Rodrigues complains:

Dear Sir, two years ago I signed a rental contract for an apartment with a management company running condominiums in Faro. It's actually the porter's apartment – which belongs to all the owners of the apartments in the building – and, as it turns out, I've been living a nightmare ever since I moved in. On the floor directly above me lives an elderly couple who own a number of dogs. The animals' faeces fall directly onto my terrace, via the drainpipes. It's a daily torment. To avoid a flow of excrement, I've had to put plastic buckets under the drainpipe openings – but, within a few days, they're full to the brim. The smell is terrible – and now with the heat, all sorts of insects abound. It's impossible to dry clothes out there, or enjoy the terrace in any way as a result of all this – and, on top of it all, my health is being compromised, and I am spending a lot of time and money cleaning and dealing with the buckets. I have already written to the rental company to complain about the situation, but nothing has been done. They simply collect the rent, and do nothing more. I would like to stay here, but it's impossible to continue living like this.

What can I do?

Resposta – VIVALGARVE, ED. 519, 17/04/2008

Texto: Dr^o Alexander Rathenau (DE), Traduções: Igor Duarte (PT); Rebekah Muir (EN)

DE

Der Mieter sollte umgehend den Sachverhalt dem Verwalter der Hauseigentümergeinschaft mitteilen:

- 1) Die vermietete Wohnung steht im Eigentum der Hauseigentümergeinschaft. Die Hauseigentümergeinschaft sollte als Eigentümerin und Verwalterin der gemeinschaftlichen Nutzflächen, wozu die betroffene Wohnung gehört, die geeigneten Maßnahmen zum Schutz der Immobilie ergreifen. Dabei hat sie die Regelungen der eventuell existenten Verordnung der Hauseigentümergeinschaft zu beachten.
- 2) Parallel dazu sollte die Mieterin den Gesundheitsbeauftragten (Delegado de Saúde) über die Situation aufmerksam machen. Der Delegado de Saúde kann über das örtliche Gesundheitszentrum kontaktiert werden. Die öffentliche Gesundheit ist nämlich betroffen.
- 3) Schließlich kann die Mieterin eine Strafanzeige bei der zuständigen Stelle, etwa bei der Polizei, stellen. Die Exkremate der Tiere und das Wasser führen nämlich nicht nur zu Schäden am Eigentum der Hauseigentümergeinschaft, also am Gebäude, sondern beschädigen auch Gegenstände der Mieterin, die sich in der Wohnung befinden.

PT

O arrendatário deverá expor imediatamente a situação à empresa que gere o condomínio:

VIVALGARVE, ED. 518, 10/04/2008
Portugiesisches Recht - Portuguese Law

LESERANFRAGEN IN DER ZEITSCHRIFT ALGARVE 123

- 1) O apartamento é propriedade da mesma, pelo que esta, na qualidade de administradora das partes comuns do prédio, deverá tomar conhecimento efectivo da situação para salvarguardar o imóvel e fazer cumprir o regulamento do prédio.
- 2) Paralelamente, o queixoso poderá denunciar o caso ao delegado de saúde da sua área de residência, uma vez que parece que estamos perante um caso de saúde pública.
- 3) Por último, pode apresentar queixa junto das autoridades competentes, visto que os dejectos danificam não só o imóvel alugado, mas eventualmente também os objectos pessoais do queixoso.

EN

The tenant should report this problem immediately to the condominium management company:

- 1) This company owns the flat and oversees the public areas of the building. Therefore, it should know about the problem so it can protect the property and enforce building regulations.
- 2) The complainant can meanwhile also report the problem to health officials in the area as this is obviously a public health threat.
- 3) Finally, the complainant can also file a complaint with the proper authorities as the faeces harm not only the rental property but also, in the long run, the complainant's personal property.

Stichwörter:

Portugal Anwalt, Anwalt Portugal, Rechtsanwalt Portugal, Portugal Rechtsanwalt, Recht Portugal, Portugal Recht, Grundstücksrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Immobilienrecht Portugal, Kanzlei Portugal, Anwaltskanzlei Portugal, Anwalt Algarve, Portugiesisches Recht, Vertrag Portugal, Übersetzung portugiesisch, Beglaubigung Portugal, Rechtsberatung Portugal, Vertragsrecht Portugal, Grundstücksrecht Portugal, Baurecht Portugal, Verwaltungsrecht Portugal, Gesellschaftsrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Familienrecht Portugal, Erbrecht Portugal, Gesetze Portugal, Notar Portugal, Portugal Notar, Gerichte Portugal, Justiz Portugal, portugiesische Justiz, Verordnung Portugal, Auto Portugal, Advokat Portugal, Portugal Advokat, deutscher Rechtsanwalt Portugal, Deutsch-portugiesische Handelskammer, Deutsch-Portugiesische Industrie- und Handelskammer, Portugiesische Sprache, Beratung Portugal, Lagos Anwalt, Anwalt Lagos, Advogado Lagos, Advogado Portugal, Anwaltssozietät Portugal, Fragen zum portugiesischen Recht, Lawyer portugual, Lawyer Algarve, Solicitor Portugal, Solicitor Algarve, Portuguese Law.