

RECHTSTIPP

Nur wer Mängel einer Wohnung dem Vermieter mitteilt, hat Aussicht auf eine Herabsetzung der Miete.

VON THOMAS IN DER MAUR



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN

Mieten und melden

Für eine zentrumsnahe Wohnung in Wien mit 240 Quadratmeter Nutzfläche 1500 Euro netto Hauptmietzins zu bezahlen – das klingt auf den ersten Blick durchaus angemessen. Nachdem der Mieter die Wohnung allerdings um 70.000 Euro umfangreich umgestaltet hatte, erschien ihm der Mietzins dann doch zu hoch. Er leitete ein Mietzinsüberprüfungsverfahren vor der Schlichtungsstelle und in der Folge dann vor den Gerichten ein.

Im Gerichtsverfahren kam der Sachverständige zu dem Schluss, dass ein Mietzins von 1400 Euro pro Monat angemessen ist. Ein Ergebnis, mit dem der Vermieter durchaus leben könnte. Es kam für ihn allerdings noch wesentlich schlimmer. Im Zuge eines langwierigen und intensiv geführten Verfahrens stellte sich heraus, dass die Gasleitung undicht gewesen war. Anlässlich der Sanierungsarbeiten durch den Mieter hatte nämlich ein Installateur die Gasleitung einer Dichtheitsprobe unterzogen und dabei ein Leck festgestellt. Der Mieter meldete dies dem Vermieter nicht. Während der Umbauarbeiten behob er diesen Mangel selbst.

Gefährlicher Mangel. Das Erstgericht stellte fest, dass mit der Undichtheit einer Gasleitung Explosionsgefahr verbunden ist. Zugleich stellte es allerdings fest, dass dieser Schaden an der Gasleitung mit einem Aufwand von rund 1400 Euro zu beheben gewesen wäre. Diesen Aufwand bewertete das Gericht auch im Verhältnis zu dem vom Mieter für die Umbauarbeiten aufgewendeten Betrag als geringfügig. Es lehnte daher die Einstufung der Wohnung in die Kategorie D ab.

Ganz anders sah dies allerdings die zweite Instanz: Eine Wohnung befinde sich nur dann in brauchbarem Zustand, wenn sie zum sofortigen Bewohnen geeig-

net sei und keine gröberen, die Benützung behindernden Mängel aufweise. Eine undichte Gasleitung sei unzweifelhaft ein Mangel, der die Benützung behindere. Die Kosten für die Sanierung der Gasleitung von 1400 Euro waren für das Berufungsgericht keineswegs mehr unerheblich. Die undichte Gasleitung verglich das Berufungsgericht mit den in der Rechtsprechung zahlreichen Fällen gefährlicher Elektroinstallationen.

Das Ergebnis war somit die Qualifikation der Wohnung als unbrauchbar und damit die Einordnung in die niedrigste Ausstattungskategorie D. Die für den Vermieter fatale Folge dieser Beurteilung war ein Mietzins von monatlich 128 Euro (statt der vom Sachverständigen als angemessen erachteten 1400 Euro). Nach Ansicht des Berufungsgerichts war der Mieter auch nicht verpflichtet, den Vermieter von der Undichtheit der Gasleitung zu informieren und ihm Gelegenheit zu geben, diese zu sanieren.

Der Oberste Gerichtshof (OGH) beurteilte die Frage anders. Er war zwar auch der Meinung, dass eine undichte Gasleitung eine Unbrauchbarkeit der Wohnung bewirkt, welche zur Kategorie D führt. Auch ein Sanierungsaufwand von rund 1400 Euro ist nach Meinung des Gerichtshofs nicht geringfügig. Er pflichtete dem Berufungsgericht auch darin bei, dass ein Mieter Mängel, die eine Unbrauchbarkeit der Wohnung bewirken, grundsätzlich dem Vermieter nicht anzeigen muss. Allerdings betonte der OGH, dass seine bisherige mieterfreundliche Rechtsprechung durchaus überdenkenswert ist. Der Sinn

der Anzeigepflicht des Mieters nach dem Mietrechtsgesetz ist es nämlich, dem Vermieter Gelegenheit zu geben, Mängel der Wohnung zu sanieren, bevor der Mieter berechtigt ist, drastische Mietzinsreduktionen durchzusetzen.

Fehlende Meldung. Im vorliegenden Fall war für den OGH entscheidend, dass der Mangel für den Vermieter keineswegs leicht zu erkennen war. Schließlich kam die Undichtheit der Gasleitung erst bei einer Dichtheitsprüfung durch einen Installateur zutage. Wenn es allerdings eines

technisch versierten Fachmanns bedarf, um einen Mangel zu erkennen, ist nicht mehr von „offenkundigen und schwer wiegenden Mängeln“ auszugehen.

Entdeckt ein Mieter einen solchen Mangel, obendrein im Zuge umfangreicher Adaptierungsarbeiten, muss er – so der OGH – den Vermieter in-

formieren und ihm Gelegenheit geben, den Mangel zu beseitigen. Tut er dies nicht, kann er sich im Mietzinsüberprüfungsverfahren nicht mehr auf die Unbrauchbarkeit der Wohnung berufen. Im Ergebnis lehnte es somit der OGH ab, die Wohnung in die Ausstattungskategorie D einzuordnen.

Mietern ist zu raten, den gefährlichen Zustand von Elektro- oder Gasinstallationen der Hausverwaltung zu melden und eine Behebung einzufordern. Bleibt die Vermieterseite untätig, bestehen gute Chancen, enorme Mietzinsreduktionen durchsetzen zu können. ●

RECHT KURZ

- Wesentliche Mängel können auch nach Vertragsabschluss eine Mietsenkung bewirken.
- Dafür darf der Mieter die Mängel nicht selbst beheben, sondern muss sie dem Vermieter melden.

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at