

RECHTSTIPP

Wann der Vermieter bei Schäden in Wohnungen durch Erhaltungsarbeiten am Haus haftet.

VON THOMAS IN DER MAUR



ILLUSTRATION: JÜRGEN WOLLMANN

Sanierter Mieter

Anfang Oktober 2006 ist eine Novelle zum Mietrechtsgesetz in Kraft getreten, die unter anderem auch eine Ergänzung der Pflichten des Vermieters zur Erhaltung des Hauses enthält. Die Novelle hat die Klarstellung gebracht, dass ein Vermieter Baugebrechen in einzelnen Wohnungen nicht nur dann zu beheben hat, wenn es sich um einen ersten Schaden des Hauses handelt, sondern auch dann, wenn das Baugebrechen eine erhebliche Gesundheitsgefährdung erzeugt. Diese Klarstellung ist schon deshalb nicht sehr spektakulär, da die Gerichte schon vor der Novelle davon ausgegangen sind, dass gesundheitsgefährdende Baugebrechen in aller Regel auch ernste Bauschäden sind. Wesentlich entscheidender ist da schon eine aktuelle Entscheidung des Obersten Gerichtshofs, die eine für die Praxis sehr wesentliche Rechtsunsicherheit in einer mieterfreundlichen Weise bereinigt hat. Es geht dabei um folgendes Problem:

Vor- und Nacharbeiten. Schäden innerhalb einer Wohnung muss der Vermieter nur dann in jedem Fall und unabhängig von der Höhe der Kosten beheben, wenn es sich um einen ersten Schaden an der Bausubstanz handelt. Was ein erster Schaden an der Bausubstanz ist, erklärt das Gesetz nicht. Die Gerichte haben allerdings mit einer Reihe von Einzelfallentscheidungen herausgearbeitet, wann denn ein erster Schaden vorliegt. Darunter fallen z. B. Feuchtigkeitsschäden (insbesondere dann, wenn es auch zu Schimmelbildung kommt), Schäden an Elektro- und Gasleitungen (vor allem, wenn Feuer- oder Explosionsgefahr besteht) und schadhafte Kamine. Das heikle Problem ist aber, wer die zur Behebung des Schadens notwendigen Vor- und Nacharbeiten bezahlen muss. Dazu ein Beispiel: Tritt unterhalb einer Terrasse Feuchtigkeit auf,

benötigt man Professionisten oder gar einen Sachverständigen, um überhaupt einmal festzustellen, woher die Feuchtigkeit kommt. Das kostet Geld. Steht dann ein Schaden der Terrassenisolierung als Ursache für den Feuchtigkeitseintritt fest, sind als Nächstes die Terrassenfliesen zu entfernen und der Schaden an der Isolierung zu beheben. Nach der Schadensbehebung sind die Terrassenfliesen wieder neu zu verlegen.

Kein Zweifel kann daran bestehen, dass das Abtragen der Fliesen und die Behebung des Schadens an der Isolierung vom Vermieter zu zahlen sind. In einer Entscheidung aus dem Jahr 2001 hat der Oberste Gerichtshof allerdings gemeint, die Kosten der Wiederherstellung der Verfließung seien allein Sache des Mieters, weil bei der Neuverfließung nicht mehr von der Beseitigung eines ersten Schadens des Hauses gesprochen werden könne. In dieser Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof auch ganz allgemein ausgeführt, die Wiederherstellung der Oberflächengestaltung im Inneren der Wohnung (Malerei, Tapeten und Fußbodenbeläge), die im Zuge der Behebung eines ersten Baugebrechens notwendig wird, sei alleine die Pflicht des Mieters. Der Vermieter sei somit berechtigt, dem Mieter nach Behebung des Gebrechens die unfertige Baustelle zu überlassen. Folgt man dem Grundgedanken dieser Entscheidung, müsste Gleiches natürlich auch für – häufig vorkommende – Rohrbrüche gelten: Der Vermieter lässt das Bad aufstemmen, flickt das Rohr, verspachtelt das Mauerwerk und überlässt die Wiederherstellung der Verfließung dem Mieter.

Vermieters Pflicht. Mit einer aktuellen Entscheidung kehrt der Oberste Gerichtshof zur Rechtsprechung vor der Entscheidung aus dem Jahr 2001 zurück. Die Entscheidung aus dem Jahr 2001 sei ein einmaliger Ausreißer gewesen. Von nun an weist der Oberste Gerichtshof die Kosten von Vor- und Nacharbeiten im Zusammenhang mit der Behebung ernster Schäden wieder in die Verpflichtung des Vermieters. Ist also ein erster Schaden zu beheben, besteht nun wieder kein Zweifel daran, dass z. B. die Wiederherstellung von Tapeten, Malerei oder Verfließung ebenso in die Pflicht des Vermieters fällt wie die Beseitigung von Schutt, der bei den Arbeiten entsteht.

Die wiedergewonnene Klarheit heißt aber nicht, dass nun alle Zweifelsfragen restlos geklärt wären. Muss der Vermieter tatsächlich das gesamte Zimmer neu ausmalen, wenn die Malerei bereits alt und schäbig war? Muss er gar das Badezimmer komplett neu verfliesen, wenn es die zu ersetzenden Fliesen gar nicht mehr gibt? Die wohl richtige Antwort lautet: Ja, er muss. Erhält aber der Mieter statt seiner schäbigen und alten Wandbeläge eine Malerei oder Verfließung in neuem Glanz, kann der Vermieter vom Mieter einen Ausgleich dafür verlangen, dass die Wandbeläge nun wieder neu sind, und somit einen Kostenbeitrag des Mieters einfordern. Durch geschicktes Verhandeln sind hier für den Vermieter oder den Mieter wesentliche Vorteile herauszuholen. ●

RECHT KURZ

- Bei ersten Schäden in der Haussubstanz haftet der Vermieter auch für Schäden innerhalb der Wohnung.
- Auch die Vor- und Nacharbeiten bei der Schadensbeseitigung sind dabei meist inkludiert.

Die wiedergewonnene Klarheit heißt aber nicht, dass nun alle Zweifelsfragen restlos geklärt wären. Muss der Vermieter tatsächlich das gesamte Zimmer neu ausmalen, wenn die Malerei bereits alt und schäbig war? Muss er gar das Badezimmer komplett neu verfliesen, wenn es die zu ersetzenden Fliesen gar nicht mehr gibt? Die wohl richtige Antwort lautet: Ja, er muss. Erhält aber der Mieter statt seiner schäbigen und alten Wandbeläge eine Malerei oder Verfließung in neuem Glanz, kann der Vermieter vom Mieter einen Ausgleich dafür verlangen, dass die Wandbeläge nun wieder neu sind, und somit einen Kostenbeitrag des Mieters einfordern. Durch geschicktes Verhandeln sind hier für den Vermieter oder den Mieter wesentliche Vorteile herauszuholen. ●

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