

# Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

## Ärger am Bau

**ERSATZ.** Wer für unzumutbare Belastungen bei Bauarbeiten haftet.

**G**rößere Umbauarbeiten in bewohnten Häusern führen regelmäßig zu beachtlichen Belastungsproben für die betroffenen Hausbewohner. Sind die Bauarbeiten behördlich genehmigt und kommt es dennoch zu wesentlichen Beeinträchtigungen, ist es nicht immer leicht, einen Schuldigen im Sinne des Schadenersatzrechts für die Geltendmachung von Ansprüchen zu finden. Oftmals ist niemand schuld, da alle Beteiligten sorgfältig und im Rahmen der Genehmigungen gearbeitet haben. Aber alleine Schmutz oder Lärm können zu unzumutbaren Belastungen führen.

Im Mietrechtsgesetz ist für diese Situation Vorsorge getroffen. Grundsätzlich hat der Vermieter dem Mieter eine Entschädigung zu bezahlen, wenn es im Zuge von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Mieters kommt. Die Verpflichtung reicht vom Ersatz von Aufwendung (z. B. Reinigungskosten) über die Behebung von Beschädigungen bis zu entgangenem Gewinn, wenn es sich um eine Büro- oder Geschäftsraummiete handelt. In besonders krassen Fällen rücksichtsloser Bauführung können die Gerichte auch für den erlittenen Ärger Ersatzbeträge zusprechen. Führt die Arbeit nicht der Vermieter, sondern ein anderer Mieter im Haus durch, trifft grundsätzlich diesen die Ersatzpflicht. Nicht ganz klar ist allerdings, ob und in welchen Fällen auch der Vermieter haftet, obwohl ein anderer Mieter im Haus Arbeiten etwa an allgemeinen Teilen durchführt.

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hatte jüngst in einer weit reichenden Entscheidung die Frage zu klären, ob der Dachgeschoßausbau durch einen Mieter dem Eigentümer oder dem Mieter des noch ungebauten Dachgeschoßes oder gar beiden zuzurechnen ist. Der Inhaber einer Pension klagte den Eigentümer auf Ersatz des Verdienstentgangs, den er auf die Arbeiten am Dach zurückführte. Anders als das Landesgericht konnte der Oberste Gerichtshof keine Ersatzpflicht des Eigentümers erkennen. Ersatzpflichtig ist, so der OGH, wer die Arbeiten durchführt bzw. durchführen lässt. Eine Vermietung zum Zwecke des Ausbaus der Dachbodenflächen reiche nicht aus, um dabei auftretende Beeinträchtigungen dem Eigentümer zuzurechnen. Führt ein Mieter die Arbeiten aus, so ist der Eigentümer ausnahmsweise nur dann in Anspruch zu nehmen, wenn der Mieter etwa nur als Strohhalm vorgeschoben wird. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. [www.immobiliennrecht.at](http://www.immobiliennrecht.at)

## Recht kurz

### +++ Bauträgerverträge

Am 1.7.2008 tritt eine Novelle des Bauträgervertragsrechts in Kraft. Schwerpunkte der Reform sind genauere Anforderungen an den Bauträgervertrag, ein zwingender Haftrücklass für Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche in der Höhe von zwei Prozent und neue Ratenplanmodelle.

### +++ Heizthermen

Kein Ende der Verwirrung um Heizthermen: Nach einem noch nicht rechtskräftigen Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien sollen Vermieter doch nicht verpflichtet sein, die Kosten einer neuen Therme zu ersetzen.



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN