

Wohnungsrecht

Lauwarme Dusche für die Mieter

Welche Erhaltungspflichten haben Vermieter? Es herrscht Rechtsunsicherheit. Der VKI führt 20 Musterprozesse.

VON ANDREA WASINGER

Wie ist das eigentlich? Nehmen wir an, dass in einer Mietwohnung plötzlich nur noch kaltes Wasser aus den Wasserhähnen rinnt, weil die Therme, die für Warmwasser und Heizungswärme sorgt, den Geist aufgegeben hat.

Wer muss die Kosten für Reparatur bzw. Installation einer neuen Therme bezahlen? Der Mieter oder der Vermieter?

Gibt es da nicht zwei neue höchstrichterliche Grundsatzzenscheidungen, die



Anwalt Walter Reichholf



APA / GUENTER R. ARTINGER

In Mietwohnungen sind die Erhaltungspflichten der Vermieter unterschiedlich geregelt. Neue Judikatur hat die Auslegung quasi in einen Schwebezustand manövriert

dieses ewige Reizthema geklärt haben?

Jein.

Die OGH-Urteile (7 Ob 78/06f, 1 Ob 241/06g) sind zwar verbraucherfreundlich, jedoch nicht auf alle Mietverträge anwendbar; zum Beispiel nicht auf solche, die zwischen Privaten abgeschlossen wurden.

Die Entscheidungen besagen, dass kommerzielle Vermieter (Hausverwaltungen) ihre gesetzliche Erhaltungspflicht an einem Mietobjekt (siehe Zusatzbericht) nach Kriterien des Konsumentenschutzgesetzes vertraglich nicht mehr auf einen Mieter überwälzen dürfen.

Das gilt aber nur für Be-

standsverträge in frei finanzierten Wohnungen, Dachausbauten und Zubauten.

Feuer am Dach Mieter von Altbauwohnungen in Zinshäusern, Genossenschafts- oder geförderten Neubauwohnungen sind davor nicht geschützt. Hier greift das Mietrechtsgesetz (MRG), und das entlässt die Vermieter zu einem guten Teil aus ihrer Erhaltungspflicht.

Diese erstreckt sich zunächst nur auf die allgemeinen Teile einer Wohnung (Fenster, Eingangstüre). Für Schäden in der Wohnung muss der Vermieter erst aufkommen, wenn schon Feuer am Dach ist: Bei einer defekten Gasleitung oder bei gesundheitsgefährdendem Schimmelpilz. Um andere Pannen (kaputte Therme

oder Zentralheizung, defekte Armaturen, gesprungene Fliesen) hat sich nach bisheriger Judikatur der Mieter selbst zu kümmern.

Die OGH-Urteile haben trotzdem frischen Wind in die Sache gebracht. Experten diskutieren heftig: Wie weit geht die Erhaltungspflicht bei Mietverträgen

nach dem MRG tatsächlich?

Die Mieter sind verunsichert. Der Verein für Konsumentinformation (VKI) hat im Auftrag des Konsumentenschutzministeriums 20 Musterprozesse angestrengt – und, vertreten vom Wiener Rechtsanwalt Walter Reichholf, kürzlich einen gewonnen: Ein Student miete-

te eine Genossenschaftswohnung mit einer Kombi-Gastherme. Als er im Winter die Heizung einschaltete, blieben die Radiatoren kalt: Die bereits 33 Jahre alte Therme war defekt. Die Genossenschaft weigerte sich, die Therme auszutauschen. Der Student veranlasste es auf eigene Kosten (2900 €).



Ein Reizthema im Mietrecht: Wer zahlt, wenn die Therme kaputt ist?

Erhaltungspflicht: Brauchbarer Zustand

ABGB Die Erhaltungspflicht nach Paragraph 1096 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches verpflichtet Vermieter dazu, ein Bestandsstück in brauchbarem Zustand zu übergeben, zu erhalten und außerdem den Mieter nicht zu stören. Allerdings kann diese globale Erhaltungspflicht vertraglich abbedungen und auf den Mieter überwälzt werden.

MRG Im Paragraph 3 Mietrechtsgesetz ist die Erhaltungspflicht des Vermieters weniger umfassend. Sie erstreckt sich auf die allgemeinen Teile des Hauses. Für Schäden im Mietgegenstand muss er nur aufkommen, wenn sie einen ernststen Schaden für das Haus oder eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit der Bewohner darstellen.

Rechtskräftiges Urteil Er klagte auf Rückzahlung und bekam recht, weil die Therme schon bei der Übergabe schadhaft war. Eine Klausel, mit der die Genossenschaft die Erhaltungspflicht auf den Studenten überwälzen wollte, war unwirksam. Das Urteil einer Wiener Bezirksrichterin ist rechtskräftig. Bis zu weiteren Urteilen der höheren Instanzen wird es allerdings noch dauern.