

Mit  
den besten  
Empfehlungen.

OTTO  
IMMOBILIEN  
GRUPPE

www.otto.at

# Klospülungen, Silikonfugen und Waschbecken: Wer zahlt was?

Dusche oder Wanne? Das ist längst nicht die einzige Überlegung in Sachen Badezimmer. Wir haben die Antworten auf die wichtigsten rechtlichen Fragen. VON URSULA HORVATH

Mit  
den besten  
Empfehlungen.

OTTO  
IMMOBILIEN  
GRUPPE

www.otto.at

## REALITÄTEN

Die wöchentliche Kolumne  
von Ulla Grünbacher



### Doktor

Es ist Schnupfenzeit, die Ordinationen sind voller Patienten mit geröteten Nasen. Was, wenn auch die Wohnung ab und zu ärztliche Hilfe braucht? Weil jedes Jahr eine geschenkte Vase oder ein gehäkelttes Deckchen um Platz im Wohnzimmer ringt? Der Wohndoktor hilft beim Aussortieren und gestaltet Räume so, dass sich die Bewohner wieder wohlfühlen. Die Skulptur, die eine Tante aus dem Urlaub mitgebracht hat, gefällt nicht und es knüpfen keine Erinnerungen daran, also verräumen. Der Wohndoktor (Einrichtungsexperte) hilft, kleine Räume größer erscheinen zu lassen: mit farbiger Gestaltung von Wand und Boden. Auch lebende Mitbewohner können Hilfe brauchen. Der Pflanzendoktor oder Gärtner pöppelt seine Patienten wieder auf. Manche sind an zu viel Zuwendung mit Gießwasser ertrunken, andere haben Stress durch Lärm und Staub, einige echte Krankheiten. Mit Dünger oder Pflanzenschutzmittel werden die Schützlinge in häusliche Pflege entlassen. Bis Weihnachten haben es Bewohner der geräumig gemachten Wohnung bestimmt gemühtlich. Dann wird es wieder eng: Wohin mit so manchem Geschenk?

ulla.gruenbacher@kurier.at



**K**aum ein anderer Raum wirft mehr rechtliche Fragen auf als das Badezimmer. Zwei Wohnrechtsexperten haben für IMMO die wichtigsten beantwortet.

Muss der Mieter die kaputte WC-Spülung reparieren?

„Für das Abdichten einer kaputten Klospülung – sofern nicht austretendes Wasser einen Substanzschaden des Hauses bewirkt – liegt

die Instandhaltungsverpflichtung beim Mieter“, erklärt Karin Sammer, Wohnrechtsexpertin des Österreichischen Verband der Immobilienreuhänder (ÖVI). Dieser ist nämlich laut Gesetz verpflichtet, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen (wie die sanitären Anlagen) so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern im Haus kein Nachteil erwächst. Da der Wasserverbrauch in der Regel für das

gesamte Gebäude ermittelt und dann nach Nutzfläche verteilt als Betriebskosten verrechnet wird, haben auch alle anderen Bewohner einen Nachteil, wenn in einer Wohnung die Klospülung rinnt und damit sinnlos Wasser vergeudet wird.

Im Waschbecken ist ein Sprung: Muss der Mieter ein neues kaufen?

Der Vermieter muss eine gewöhnliche Abnutzung akzeptieren. Da

ein Sprung im Waschbecken aber darüber hinausgeht und der Mieter für Schäden, die er selbst verursacht hat, haftet, muss er ein neues Waschbecken kaufen.

Darf man eine Fliese anbohren, um etwas aufzuhängen?

Für unwesentliche Änderungen, die leicht wieder beseitigt werden können, braucht man keine Zustimmung des Vermieters. Das Anbohren von Fliesen für übliche,

mit Dübeln zu befestigende Handtuch- und Seifenhalter wird als unwesentliche Veränderung angesehen, die der Mieter auch nicht entfernen muss, wenn er auszieht“, erklärt Sammer.

Wer muss sich um die Beseitigung von Schimmel kümmern?

Oberflächlichen Schimmel muss der Mieter entfernen. „Bei massivem Befall – zum Beispiel aufgrund von Feuchtigkeitsschäden –

liegt infolge der drohenden Gesundheitsgefährdung ein ernster Schaden des Hauses vor, der vom Vermieter zu beseitigen ist“, sagt Rechtsanwalt Thomas Sochor. „Sollte der Mieter, etwa durch mangelnde Lüftung oder Beheizung, die Schimmelbildung verursacht haben, droht ihm eine Regresspflicht.“

Wer muss sich um die Reparatur von porösen Silikonfugen kümmern?

Die Wartung von Silikonfugen im Badezimmer wird in der Regel in die Wartungspflicht des Mieters fallen. „Kommt es durch die mangelnde Wartung zu Feuchtigkeitsschäden der Bausubstanz – also zu einem ernster Schaden des Hauses – fällt die Behebung wiederum in die Erhaltungspflicht des Vermieters“, so Sammer. Ist aber die unterlassene Wartung der Grund für solche Schäden, kann sich der Vermieter am Mieter regressieren.

Darf ein Mieter das Bad umgestalten und etwa eine neue Wanne einbauen?

Will ein Mieter das Badezimmer umbauen, muss er den Vermieter darüber informieren. „Lehnt der Vermieter dieses Vorhaben nicht innerhalb von zwei Monaten ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt“, sagt Sochor. Wird die Zustimmung verweigert, kann sich der Mieter mit einem Antrag an die Schlichtungsstelle wenden, die unter bestimmten Voraussetzungen die Zustimmung des Vermieters ersetzen kann.

Bekommt man für solche Investitionen eine Ablöse, wenn man auszieht?

Wenn der Mieter das Bad neu verfließt, weil ihm der alte Belag

nicht gefällt, kann er nicht mit einer Ablöse rechnen.

Einen Investitionskostenersatzanspruch hat er nur, wenn die Maßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung des Mietgegenstandes geführt haben – wenn also zum Beispiel gar kein Bad vorhanden war oder dieses nicht den Anforderungen eines modernen Badezimmers entsprochen hat. „Dem Ersatz einer Badewanne durch eine Dusche wird der Vermieter nicht zustimmen müssen. Er könnte hier argumentieren, dass ein schutzwürdiges Interesse seinerseits beeinträchtigt wäre“, ergänzt Sammer.

Wer zahlt die Wartung und Erneuerung der Therme?

Für die Wartung von Therme und Boiler ist grundsätzlich der Mieter zuständig. Üblich ist eine Überprüfung einmal pro Jahr.

Die Frage der Erneuerung ist leider nach wie vor nicht klar zu beantworten. „Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes haben wir einen Graubereich: Weder der Mieter noch der Vermieter sind verpflichtet, eine defekte Therme zu tauschen“, sagt Sochor. „Der Mieter kann allerdings sein Mietzinsminderungsrecht ausüben, weil in diesem Fall der Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt ist.“

Doch den ganzen Winter zu frieren und kein warmes Wasser zu haben, ist natürlich auch keine Alternative. „Wenn der Mieter eine kaputte Therme erneuert, hat er – wenn er innerhalb von zehn Jahren auszieht – einen Anspruch auf Investitionskostenersatz“, erklärt Sammer. Die Rechnung sollte man also auf jeden Fall aufheben – denn ohne Beleg bekommt man kein Geld zurück. □