

Premiere! Alles zum Angebot, Preisen & zur Geschichte der Villen in Währing und Döbling lesen Sie jetzt im ersten
VILLENREPORT
www.otto.at/villereport

OTTO
 IMMOBILIEN
 WOHNEN

Von großen und kleinen Gebrechen

Geht in einer Mietwohnung etwas kaputt, stellt sich die Frage, ob der Vermieter oder der verschiedenen Faktoren abhängig. Ein Hausverwalter und ein Wohnrechtsexperten

Mieter für die Reparatur aufkommen muss. Wen die jeweilige Erhaltungspflicht trifft, ist von erklären, worauf es ankommt und wer zahlen muss. **VON THERESA KOPPER**

Premiere! Alles zum Angebot, Preisen & zur Geschichte der Villen in Währing und Döbling lesen Sie jetzt im ersten
VILLENREPORT
www.otto.at/villereport

OTTO
 IMMOBILIEN
 WOHNEN

» Der Kühlschrank ist defekt, das Waschbecken hat einen Sprung und die Thermenwartung steht ebenfalls an: Nicht selten führt der Weg des Mieters in solchen Fällen zum Vermieter. Doch nicht immer ist dieser auch zuständig.

Als Faustregel gilt: Bei Mietobjekten, die dem Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen – das sind vor allem Altbauwohnungen, die vor 1945 beziehungsweise 1953 errichtet wurden – muss sich der Vermieter oder die von ihm beauftragte Hausverwaltung um ernste Schäden im Inneren der Wohneinheit, wie etwa einen Rohrbruch oder undichte Leitungen, kümmern. Schwere Gebrechen in allgemeinen Teilen des Hauses – etwa an der Fassade, am Balkon oder im Stiegenhaus – unterliegen ebenfalls dem Aufgabenbereich des Eigentümers. Der Mieter muss das Objekt warten und für die Instandhaltung von Licht-, Gas- und Wasserleitungen sowie der sanitären Einrichtungen sorgen. Die kaputte WC-Spülung muss also der Bewohner reparieren. So weit, so klar, doch nicht immer sind sich die Parteien auch einig.

Schimmel etwa, der sich an der Decke oder den Wänden breit macht, führt sehr häufig zu Unstimmigkeiten. Bei kleineren Stellen ist der Mieter selbst angehalten, diese zu beseitigen. Ist der Befall größer und ist auch noch ein Baumangel wie eine schlechte Dämmung oder ein Rohrbruch dafür verantwortlich, muss der Vermieter für eine vollständige Wiederherstellung sorgen.

„Oft kommt es in solchen Fällen auch zum Streit vor Gericht, weil Eigentümer behaupten, dass die Ursache bei den Bewohnern liegt, die zu wenig geheizt und gelüftet haben“, sagt der Wiener Anwalt und Wohn-

rechtsexperte Thomas Sochor. „Dann muss die Schlichtungsstelle beziehungsweise der Richter entscheiden, wer für die Behebung aufzukommen hat.“

Sind es die undichten Fenster, die für die zu hohe Luftfeuchtigkeit in den Innenräumen verantwortlich gemacht werden können, liegt es wiederum am Eigentümer, diese zu tauschen oder abzudichten. „Ein Sonderfall sind Kastenstockfenster, die es noch in vielen Altbauten gibt. Bei ihnen muss der Besitzer beziehungsweise die Eigentümergemeinschaft lediglich für die äußeren Flügel aufkommen. Für Mängel an der inneren Flügelebene ist der Mieter selbst zuständig“, sagt Oliver Brichard, Geschäftsführer der gleichnamigen Haus- und Immobilienverwaltung.

Um kleine Reparaturen wird sich in der Praxis wohl der Mieter kümmern. Kleine Kratzer im Parkett, feine Risse in den Fliesen oder im Waschbecken muss er reparieren – wenn sie ihn stören. Denn zwingen kann ihn der Vermieter nicht dazu. Weil solche Gebrauchsspuren zur gewöhnlichen Abnutzung zählen, sind diese mit dem Mietzins abgegolten. Wenn mitvermietete Einrichtungsgegenständen wie der Herd oder der Kühlschrank kaputtgehen, ist die Sache komplizierter: Kann kein nachteiliger Gebrauch des Bewohners nachgewiesen werden, muss der Eigentümer die Reparatur oder den Tausch des Gerätes finanzieren. Ist die Herdplatte aber aufgrund des Fallenlassens einer Pfanne gesprungen, muss der Mieter für den selbst verursachten Schaden aufkommen.

Bei der Therme scheiden sich ebenfalls die Geister. „Die jährliche Kontrolle von Wärmebereitungsanlagen kann gemäß MRG mit aus-



drücklichem Hinweis im Mietvertrag auf den Mieter überwälzt werden“, erklärt Sochor. „Für die Reparatur oder den Austausch hat dagegen der Vermieter zu sorgen.“ Undurchsichtiger ist die Lage bei Objekten, für die das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) zuständig ist – auf vermietete Ein- und Zweifamilienhäusern trifft das für gewöhnlich zu. „Hier kommt es vor allem darauf an, was im Vertrag steht“, sagt Sochor. „Wurde etwa vereinbart, dass der Mieter in regelmäßigen Abständen die Fugen zwischen den Bodenplatten auf der Terrasse mit Kies auffüllen muss, ist das durchaus zulässig.“

Tritt ein Gebrechen auf, ist grundsätzlich der Eigentümer die erste Anlaufstelle – unabhängig davon, ob das MRG oder das ABGB zur Anwendung kommt. „Wurde für das Gebäude eine Verwaltung bestellt, sollte man sich an diese wenden, um zu klären, wie vorzugehen ist und wer die Kosten für die Reparatur übernimmt“, rät Oliver Brichard.

Die Schadensmeldung selbst erfolgt am besten schriftlich. „Wer auf Nummer sicher gehen möchte, sollte dem Schreiben auch Lichtbilder der jeweiligen Stelle beilegen. Das erleichtert dem Zuständigen nicht nur das Einleiten weiterer Schritte, sondern kann aus Beweisgründen auch für den Mieter selbst ein Vorteil sein“, sagt Sochor. Kommt der Verantwortliche seiner Erhaltungspflicht nicht nach, hat der Mieter die Möglichkeit, die Arbeiten über das Bezirksgericht beziehungsweise die Schlichtungsstelle durchzusetzen. „Einen diesbezüglichen Antrag auf Durchführung der notwendigen Arbeiten kann der Mieter entweder selbst einbringen oder sich von einem Rechtsanwalt oder einer Mieterorganisation vertreten lassen.“