



Schwerpunkt

Schimmelbildung im Gebäude

Ursachen, Gefahren und Auswirkungen der
Schimmelbildung in Gebäuden

Mietrechtliche Fragen rund um
die Schimmelbildung

Schimmelbildung im Gebäude im
Bereich des Wohnungseigentums

Forum Immobilienreuhänder
„Gebrauchsanleitung“ für Mieter
und Wohnungseigentümer

„Gebrauchsanleitung“ für Mieter und Wohnungseigentümer

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 8 Abs 1 MRG;
§ 1098 ABGB;
§ 16 Abs 3 WEG

Wartung;
Instandhaltung

Benesch,¹⁾ *Prader*²⁾ und *Edelhauser*³⁾ weisen in diesem Heft sehr anschaulich darauf hin, dass das Phänomen „Schimmel“ nicht nur eine bautechnische Komponente beinhaltet, sondern ein möglicher Schimmelbefall des Hauses auch in starker Abhängigkeit zum Verhalten der Gebäudenutzer steht. Mithin stellt sich die Frage, wie zur Vermeidung von Schimmel und auch anderen Beeinträchtigungen des Gebäudes eine sachgerechte Nutzung – wenn nicht schon sichergestellt, so doch wenigstens – begünstigt werden kann.

Es ist in der Tat erstaunlich: Für jedes noch so geringwertige elektronische Gerät, für jede Maschine, für jedes Kfz gibt es seitens des Herstellers üppige Bedienungsanleitungen, für die ungleich wertvolleren und nicht minder sensiblen Immobilien ist Derartiges zumindest noch nicht allgemeiner Standard. Mit allgemeinen Floskeln in den (Miet- und Wohnungseigentums-)Verträgen zur Konkretisierung der in § 8 Abs 1 MRG, § 1098 ABGB und § 16 Abs 3 WEG normierten Pflichten ist es praktisch und auch rechtlich nicht getan: Wie soll – praktisch besehen – der Nutzer als bautechnischer Laie Begrifflichkeiten wie „Wartung“, „pflegerische Behandlung des Nutzungsobjektes und seiner Einrichtungen“, „Instandhaltung“, „sachgerechte, schonende Nutzung“, „schadensvermeidendes Verhalten“ etc mit konkret handhabbaren Inhalten versehen können? Dass im Übrigen – rechtlich besehen – derartige vertragliche Vorgaben im Unternehmer-Verbrauchergeschäft wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG von Unwirksamkeit bedroht sind, darf als bekannt vorausgesetzt werden: Der OGH erklärte etwa in seiner dritten „Klauselentscheidung“,⁴⁾ dass es unklar bleibe, was unter der „Wartung“ elastischer Fugen zu verstehen sein soll. Das Wort „Wartung“ in diesem Zusammenhang vermöge weder nach der Wortauslegung noch nach einer entsprechenden Übung der beteiligten Verkehrskreise dem Mieter eine nähere Orientierung über das von ihm konkret zu setzende Verhalten zu bieten.

Die – wenngleich gegenüber sehr allgemein gehaltenen Vertragsklauseln zugegebenermaßen aufwändigere – **Lösung kann nur darin bestehen, dem Nutzer möglichst unmissverständlich zu kommunizieren, welche Leistungen ihm zur Pflege, Wartung, Schonung der Haussubstanz etc konkret abverlangt werden.** Darüber, was etwa – um beim Beispiel des Schimmels zu bleiben – unter „ausreichendem Lüften“ verstanden werden kann, mag geteilte Ansicht herrschen.⁵⁾ Die Vorgabe, drei bis vier Mal täglich eine Stoßlüftung vorzunehmen, dh die Fenster jeweils fünf bis zehn Minuten vollständig zu öffnen und dabei für die Dauer von zwei bis fünf Minuten im Interesse der Schaffung eines Luftdurchzugs auch eine Querlüftung zu veranlassen, dh gegenüberliegende Fenster gleichzeitig vollständig zu öffnen, wäre indes eindeutig.

Man wird freilich auch darauf zu achten haben, dass vertragliche Verpflichtungen für den Nutzer zumutbar bleiben (eine zumindest alle drei Stunden vorzunehmende Lüftung wäre für einen berufstätigen Nutzer bspw nicht möglich).

Freilich kann mit derlei Anleitungen eine sachgerechte Verwendung der Nutzungsgegenstände nicht schlichtweg garantiert werden und werden auch allfällige Beweisnöte hinsichtlich eines schädigenden Nutzerverhaltens bei einer schadenersatzrechtlichen Inanspruchnahme des Nutzers nicht geringer. Es scheint aber doch die Annahme gerechtfertigt zu sein, dass **es eher zu einem normgerechten Verhalten der Nutzer kommen wird, wenn man ihnen die Handlungsnotwendigkeiten klar vor Augen führt**, als wenn man sie diesbezüglich im Dunkeln tappen lässt. Dem liegt ja auch die simple psychologische Erkenntnis zugrunde, dass, je unbestimmter eine Verpflichtung ausgesprochen wird, umso mehr Rechtfertigung empfunden wird, sich gar nicht erst an diese Verpflichtung zu halten: Man wird zur Vermutung verleitet, dass der Vertragspartner die von ihm ausgesprochene Verpflichtung selbst nicht ernst nimmt, wenn er sich gar nicht erst die Mühe macht, sie klar zu formulieren. Wertvoll erscheint mir auch der von *Benesch*⁶⁾ geäußerte Hinweis darauf, dass verständlich gefassten „**Bedienungsanleitungen**“ der Objekte umfassende **Unterweisungen** hinzutreten mögen. Wird der Nutzer nicht nur in Schriftform (möglichst anschaulich) aufgeklärt, sondern sogar nachweislich individuell unterwiesen (indem man ihm etwa zeigt, wie die Lüftungsfiler oder die Rauchwarnmelder zu Zwecken des Filteraustauschs oder der Reinigung zu öffnen sind, wie Heizkörper zu entlüften sind etc), dann erhöht das zweifelsfrei den Wirkungsgrad der Vereinbarung. Dass natürlich auch ein **im Vertrag vorgenommener Ausblick auf mögliche Schadenersatzforderungen** im Falle einer schädigenden Nutzung ein zusätzlicher Motivator für sachgerechtes Nutzerverhalten sein kann, sei nur abschließend erwähnt und möge als Hinweis auf zweckmäßige vertragliche Ausgestaltungen verstanden werden.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

1) Vgl *Benesch*, in diesem Heft 330.

2) Vgl *Prader*, in diesem Heft 334.

3) Vgl *Edelhauser*, in diesem Heft 338.

4) 6 Ob 81/09 v.

5) Vor allem auch im Hinblick darauf, dass – wie insb auch *Benesch*, aaO, ausführt – das nötige Ausmaß des Lüftens in hohem Maß vom Zustand des Gebäudes abhängig ist.

6) AaO (s FN 1).