

Schimmel – Handlungsbedarf für den Verwalter im Wohnungseigentum?

Während Schimmelbefall und dessen Behebung im Mietrecht unter die selbstständige Erhaltungspflicht des Verwalters fallen, stellt sich für den Verwalter im Wohnungseigentum die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen Schimmelbildungen nicht länger Problem des betroffenen Wohnungseigentümers sind.

VON CHRISTOPH KOTHBAUER



FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand GmbH und unter anderem Vortragender an der ÖVI-Immobilienakademie.

Schimmel ist evidentermaßen kein auf den Altbau beschränktes Phänomen, sondern erfasst genauso auch den Neubau. Ist im Altbau unzureichende Wärmedämmung Wurzel des Übels, so ist es im Neubau die noch vorhandene Baufeuchtigkeit. Freilich wird Schimmelbildung auch durch das Nutzerverhalten (mit)beeinflusst. Für den Verwalter im Wohnungseigentum stellt sich die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen Schimmelbildungen nicht länger Problem des betroffenen Wohnungseigentümers sind, sondern (Sanierungs-)Handlungen der Eigentümergemeinschaft erfordern. Wie hat ein Verwalter vorzugehen?

Ein ernster Hausschaden ist als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung von der Eigentümergemeinschaft zu beheben. Sind Wohnungseigentumsobjekte von Schimmel befallen, so fällt die Beseitigung des Schimmels dann in den Verantwortungsbereich der Eigentümergemeinschaft (und ist damit eine vom Verwalter zu besorgende Angelegenheit), wenn der Schimmel aufgrund seiner Intensität bereits einen ernsten Hausschaden darstellt. Ob der Schimmel daneben auch gesundheitsgefährdend ist, spielt im Wohnungseigentumsrecht hingegen keine Rolle. Im Mietrecht (Vollanwendungsbereich des MRG) stellt zwar seit der Wohnrechtsnovelle 2006 (in Kraft seit 1. Oktober 2006) die »Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung« eine neben der »Behebung von ernsten Schäden des Hauses« selbständige Erhaltungspflicht des Vermieters dar (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG), doch verweist das Wohnungseigentumsrecht in § 28 Abs 1 Z 1 WEG hinsichtlich der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft für das Innere der Objekte nur auf die Behebung der ernsten Hausschäden, nicht jedoch auf die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen.

Die mietrechtliche Judikatur (die auf Grund des Verweises in § 28 Abs 1 Z 1 WEG auf § 3 MRG auch für den Bereich des Wohnungs-

eigentums mit der Maßgabe Bedeutung hat, dass statt einer Erhaltungspflicht des Vermieters eben eine Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft angesprochen wird) äußert sich zur Qualifikation des Schimmels als ernsten Hausschaden wie folgt (RIS JustizRS0102183): »Nur ein Schaden, der einerseits die ordentliche Benützung des Bestandobjektes unmöglich macht, andererseits ein außergewöhnliches Ausmaß erreicht, kann als »ernst« angesehen werden. Mängel, die ohne besonderen Aufwand jederzeit beseitigt werden können (und deshalb auch die Brauchbarkeit des Bestandobjekts gar nicht beeinträchtigen), fallen nicht darunter. Dringt Schimmel in ein Mauerwerk ein, und kann er deshalb nicht allein durch eine Behandlung der Oberfläche (etwa einen Neuanstrich mit desinfizierender Farbe) beseitigt werden, liegt ein Schaden des Hauses vor, weil die Bausubstanz angegriffen ist. Dazu genügt ein Befall des Verputzes, weil auch er zur Bausubstanz gehört. In einem solchen Fall hängt die Erhaltungspflicht des Vermieters davon ab, ob eine großflächige Erneuerung des Verputzes notwendig ist. Kleinere Ausbesserungen des Verputzes, wie sie bei Malerarbeiten und Tapezierarbeiten oder bei Einrichtung der Wohnung durchaus üblich sind, obliegen nach dem Gesagten – wie dies beispielsweise auch für die Ausbesserung eines defekten Fußbodens vertreten wird – dem Mieter, während die großflächige Erneuerung des Wandverputzes oder Deckenverputzes in die Erhaltungspflicht des Vermieters fällt.«

Wann freilich im Einzelfall der Schimmel im Sinne dieser Definition des Höchstgerichts als ernster Hausschaden zu qualifizieren ist, der im Wohnungseigentum von der Eigentümergemeinschaft (und damit eben auch auf deren Kosten) zu beheben ist, vermag in aller Regel nur ein Sachverständiger zweifelsfrei zu beurteilen.

Bejahendenfalls stellt sich freilich gleich die nächste und ungleich schwerer zu →

beantwortende Frage: Ist der bereits in das Mauerwerk eingedrungene Schimmel »hausgemacht« (mangelnde Wärmedämmung, schlechte Bauausführung, unsachgemäße Innendämmung, Baurestfeuchte) oder aber durch ein nicht sachgerechtes Nutzerverhalten (mangelhaftes oder falsches Lüften) verursacht? Besteht also für die erhaltungspflichtige Eigentümergemeinschaft die Chance, sich am Wohnungseigentümer des betroffenen Objekts zu regressieren? In der Praxis wird der Beweis eines nicht sachgerechten Nutzerverhaltens bzw der Beweis dessen Kausalität für den Schimmelbefall nur äußerst schwer zu erbringen sein, weshalb der Verwalter – sofern nicht eine ausdrückliche Weisung der Mehrheit der Wohnungseigentümer vorliegt – von sich aus derartige Regressverfahren eher nicht ansteuern wird. ♦

BUCHTIPP

TUMPEL

Steuern kompakt 2010



Den Überblick über das österreichische Steuerrecht zu erlangen und auch zu bewahren, erweist sich in der Praxis sowohl für Einsteiger als auch für »alte Hasen« oft als schwierig. Eine hervorragende Einführung in die Steuerlehre auf dem neuesten Stand bietet Univ. Prof. Dr. Michael Tumpel mit seinem Buch »Steuern kompakt 2010«, das die Grundbegriffe der Besteuerung und die Grundsätze der wesentlichen Steuerarten darstellt so-

wie die Wirkungen der Steuern auf unternehmerische Entscheidungen darstellt. Wiederholungsfragen zur Selbstkontrolle sowie Richtig-/Falsch-Fragen am Ende jedes Kapitels können zur Prüfungsvorbereitung genutzt werden. Die aktuelle Ausgabe berücksichtigt insbesondere die Änderungen durch das Abgabenverwaltungsreformgesetz.

Michael Tumpel

Steuern kompakt 2010. Eine Einführung in die Steuerlehre
Linde, ISBN 978-3-7073-1712-1



FENSTER
HANDWERK

WIR ARBEITEN MIT KÖPFCHEN.

Hausverwaltungen verlassen sich auf fensterHANDWERK.



Für den reibungslosen Ablauf Ihrer täglichen Verpflichtungen brauchen Sie professionelle Partner: Auf uns ist Verlass in Sachen Fenster, Türen und Sonnenschutz! Von Kleinreparaturen bis zu umfangreicher Altbausanierung.

- > Verkauf, Produktion und Montage aus einer Hand
- > selbstständige Terminvereinbarung mit Ihren Mietern
- > zügige Ausführung
- > ständige Erreichbarkeit
- > große Vielfalt in Design und Ausführung
- > bestens ausgebildetes Fachpersonal
- > kostengarantierte transparente Rechnungslegung

csi fensterHANDWERK GmbH, Taborstraße 54, 1020 Wien
Ihre Ansprechpartner:

Ing. Michaela Hauptmann
Projektleitung
Mobil: +43 664 839 87 08
mha@fensterhandwerk.at

Karl Trinaisticz
Verkauf
Mobil: +43 664 839 87 01
ktr@fensterhandwerk.at

www.fensterhandwerk.at