

REPARATUR-PFLICHTEN VON MIETERN UND VERMIETERN

Wohnrechtsexperte Christoph Kothbauer über die aktuelle Judikatur



Ende 2006 hat der Oberste Gerichtshof (OGH) ein für die gesamte Immobilienbranche richtungsweisendes Urteil gefällt. Es ging um Klauseln in Mietverträgen. Konkret machte der OGH klar, dass Erhaltungsarbeiten in der vermieteten Wohnung (wie die Reparatur der Therme und das Ausmalen bei Beendigung des Mietverhältnisses) vertraglich nicht so einfach auf den Mieter überwälzt werden können. „Es hat eine Zeit lang so ausgesehen, als dürften Vermieter die Mieter gar nicht vertraglich mit Reparaturpflichten belasten“, sagt Wohnrechtsexperte Christoph Kothbauer.

Doch einige aktuelle Urteile machen deutlich, dass sich die aktuelle Rechtsprechung in Richtung Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern verdichtet. „Es dreht sich nun alles um die gröbliche Benachteiligung des Mieters bei Verwendung von standardisierten Vertragsmustern“, so Kothbauer. „Der Vermieter kann nicht die Mietzinsobergrenzen ausreizen und zugleich dem Mieter die Erhaltungspflicht für die Therme überwälzen. Das wäre gröblich benachteiligend.“ Bei

der Verteilung der mietrechtlichen Pflichten müsse Ausgewogenheit herrschen. Kothbauer: „Das führt dazu, dass sich der Vermieter um die Erhaltung des Mietgegenstandes kümmern muss, wenn er eine höhere Miete verlangen will.“

Soll der Mieter beim Auszug die Wohnung neu ausmalen, dann muss im Gegenzug auch die Miete niedriger ausfallen, so Kothbauer. „Das ist besonders leicht zu beziffern. Wenn das Ausmalen 2000 Euro kostet, dann muss die Miete über die Laufzeit um 2000 Euro billiger ausfallen.“ Viele Vermieter legen Wert auf die Ausmalklausel, weil die Mieter in Folge sorgsamer mit der Wohnung umgehen. Kothbauer: „Unter dem Strich ist es aber ein Nullsummenspiel.“

Dieselbe Anrechnung auf den Mietzins könnte auch bezüglich der Therme vereinbart werden. Wenn die Therme zum Beispiel voraussichtlich zehn Jahre hält und die Neuanschaffung 3000 Euro kostet, müssen dem Mieter 25 Euro pro Monat für die Neuanschaffung der Therme angerechnet werden. Das heißt: Der laufend zu entrichtende Mietzins muss um diese 25 Euro niedriger sein. Wenn die Therme bereits nach fünf Jahren kaputt ist, muss der Vermieter dazu zahlen. **Ulla Grünbacher**

