

## Höchstgericht: Mieter für Reparatur bestraft

15.01.2014 | 18:28 | Benedikt Kommenda (Die Presse)

**Fallen in einer Mietwohnung Warmwasser oder Gastherme aus, ist niemand zur Reparatur verpflichtet. Hilft sich der Mieter aber selbst, büßt er dafür, bestätigt der OGH.**

**Wien.** Wohnungsmieter, die kein Warmwasser zum Duschen oder keine funktionierende Heizung haben, sind in einer äußerst unangenehmen Situation. Nicht nur der Kälte wegen, sondern auch aus rechtlichen Gründen: Sie können den Hausbesitzer, der ihnen die Gerätschaften vermietet hat, nicht zu deren Reparatur oder Erneuerung zwingen. Eine ausdrückliche Verpflichtung des Vermieters fehlt nämlich im Mietrechtsgesetz. Helfen sich die frierenden Mieter aber selbst, so müssen sie dafür büßen: Sie müssen nicht bloß die neue Therme, den Boiler und für den Professionisten zahlen; sie fallen auch um die Möglichkeit um, ihre Miete wegen des Ausfalls verringern zu lassen. Das hat der Oberste Gerichtshof (OGH) bestätigt – sehr zum Bedauern der in einem Musterverfahren prozessierenden Arbeiterkammer Wien.

Ein Ehepaar, das in Wien ein Reihenhaus gemietet hat, ließ für knapp 3000 Euro einen Warmwasserboiler austauschen. Das 20 Jahre alte Gerät war verkalkt und gab immer weniger Warmwasser ab. Die Mieter waren sich offenbar dessen bewusst, dass sie den Vermieter – pikanterweise die zur Wien Holding gehörende gemeinnützige Gesiba – nicht zur Erneuerung verpflichten konnten. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hilft da nicht mehr als das Mietrechtsgesetz. Anders als etwa kaputte Außenfenster oder das Dach fallen mitvermietete Etagenheizungen oder eben Boiler nicht in den Bereich der Erhaltungspflichten des Vermieters. Sondern in einen Graubereich, in dem weder der Vermieter noch der Mieter handeln muss.

Der Mieter kann nur gewissen Druck auf sein Vis-à-vis ausüben, indem er wegen verringerter Brauchbarkeit der Wohnung den Mietzins reduzieren lässt. Nur: „Zeigen Sie mir eine Familie, die gerade jetzt im Winter mehr als ein paar Tage in einer unbeheizten Wohnung und ohne Warmwasserversorgung lebt, selbst wenn die Mietzinsminderung 70 bis 90 Prozent betragen würde“, schreibt der Präsident der Wiener Arbeiterkammer, Rudi Kaske, in einer Aussendung. „Das ist völlig unrealistisch. Bei der Entscheidung zwischen Frieren oder Zahlen werden sich Mieterinnen und Mieter wohl oder übel dafür entscheiden, eine neue Therme auf eigene Kosten anzuschaffen“, so Kaske weiter.

Sowie aber die Warmwasser- oder Wärmeversorgung wieder funktioniert, entfällt die Möglichkeit, den Zins nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu mindern. Für die Zeit ab dem Austausch verweigerten deshalb das Bezirksgericht Innere Stadt und das Landesgericht Wien jegliche Rückforderung geleisteter Mieten. In der Rechtswissenschaft ist die zugrunde liegende Rechtsansicht heftig kritisiert worden; der Salzburger Professor Helmut Böhm beispielsweise nannte sie „katastrophal falsch“.

### „Unbefriedigender Graubereich“

Der OGH bekennt sich zähneknirschend dennoch dazu: „Den Kritikern der Rechtsprechung ist zuzugestehen, dass die von den Vorinstanzen zutreffend dargestellte Rechtslage – wie überhaupt der sogenannte ‚Graubereich‘ – unbefriedigend erscheint, weil der Mieter, der mangels Verbesserungspflicht des Vermieters die Verbesserung des Bestandsobjekts auf eigene Kosten selbst vornimmt, dafür noch mit dem Wegfall der Möglichkeit zur Zinsminderung gemäß §1096 ABGB ‚bestraft‘ wird“ (2 Ob 165/13y). Trotzdem dürfe ebendieses Gesetz nicht ignoriert werden, das unmissverständlich von einer Zinsminderung „für die Dauer der Unbrauchbarkeit“ spreche.

Das Gesetz lasse sich auch nicht uminterpretieren: Der Gesetzgeber habe diese Bestimmung bewusst unverändert gelassen, als er 2006 das Mietrechtsgesetz ein wenig novellierte. Damals wurde eine Pflicht des Vermieters geschaffen, dem Mieter die Kosten der Erneuerung von Thermen oder Boilern

zu ersetzen (jedes Jahr ein Zehntel weniger).

„Unbefriedigende Gesetzesbestimmungen zu ändern ist nicht Sache der Rechtsprechung, sondern der Gesetzgebung“, betont der OGH. Das findet auch Kaske: „Schluss mit der Unsicherheit – her mit klaren Regeln für Erhaltungspflichten des Vermieters!“

© DiePresse.com