



## MIETRECHT

### RECHTE DES MIETERS BEI SCHIMMELBILDUNG IN DER WOHNUNG

Eine Schimmelbildung in der Wohnung kann besonders problematisch sein, und das nicht nur aufgrund einer allfälligen Gesundheitsgefährdung des Mieters. Oft weigert sich der Vermieter, den Schimmel zu entfernen. Das Hauptargument für die Ablehnung der Veranlassung von Behebungsarbeiten ist, die Ursache sei auf das "falsche Wohnnutzverhalten" bzw. eine "fehlende regelmäßige Lüftung" zurückzuführen.

In einem solchen Fall stehen dem Mieter jedoch – je nach Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes - mehrere Möglichkeiten zur Verfügung, um seine Rechte durchzusetzen.

#### ERHALTUNGSPFLICHTEN

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes trifft den Vermieter die Pflicht zur Durchführung der in § 3 MRG aufgezählten Erhaltungsarbeiten (z.B. Arbeiten zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, Arbeiten zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses, Arbeiten zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung,...).

Hat sich der Schimmel aufgrund eines Mangels in der Bausubstanz (z.B. Wärme- bzw. Kältebrücke) gebildet, hat der Vermieter im Vollenwendungsbereich des MRG somit in der Regel für die Behebung desselben zu sorgen. Lässt sich die Schimmelbildung jedoch tatsächlich auf ein falsches Wohnnutzverhalten zurückführen, kann der Vermieter die Sanierungskosten unter Umständen als Regressforderung von seinem Mieter verlangen.

Der Mieter sollte seinem Vermieter die Schimmelbildung unverzüglich schriftlich bekanntgeben, um spätere Beweisschwierigkeiten und nachteilige Konsequenzen zu vermeiden.

In einem nächsten Schritt ist der Vermieter zur Schimmelbeseitigung aufzufordern. Unterlässt er dies, kann der Mieter im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes einen entsprechenden Antrag auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht (je nach Lage des Bestandobjektes) einbringen.

Im Teilanwendungs- bzw. Vollausnahmebereich des Mietrechtsgesetzes ist der Vermieter grundsätzlich gemäß § 1096 ABGB für die Erhaltung verantwortlich. Es können jedoch davon abweichende Regelungen im Mietvertrag getroffen werden, solange diese nicht dem Konsumentenschutzgesetz widersprechen bzw. gröblich benachteiligend sind.

#### MIETZINSMINDERUNG

Trifft den Vermieter die Erhaltungspflicht und liegt ein nicht vom Mieter verschuldeter Schimmel vor, hat der Mieter zudem einen Anspruch auf Mietzinsminderung für den Zeitraum der Beeinträchtigung. Die Höhe des Anspruches hängt vom Ausmaß der Schimmelbildung und der Benutzbarkeit der Räumlichkeiten ab. Der Mieter sollte sich vor Einbehalt der anteiligen Miete über die Höhe des ihm zustehenden Anspruches informieren, um der Gefahr einer Mietzins- und Räumungsklage seitens des Vermieters entgegenzuwirken. Alternativ kann der Mieter auch weiterhin den vollständigen Mietzins "unter Vorbehalt der Rückforderung" bezahlen, um auf der sicheren Seite zu sein.

## AUFWANDERSATZANSPRUCH DES MIETERS FÜR EIGENE AUFWENDUNGEN

Interessant ist auch die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 19.12.2018 zur GZ 8 Ob 141/18w, in der ein allfälliger Aufwandersatzanspruch der Mieterin bei u.a. vermehrtem Reinigungsbedarf aufgrund einer Schwarzstaubbildung thematisiert wurde. Zusammengefasst hat der Oberste Gerichtshof festgehalten, dass ein Aufwandersatzanspruch gemäß § 1097 zweiter Satz ABGB nur bei ex ante betrachtet notwendigen und zweckmäßigen Aufwendungen, die dem Vermieter obliegen, zuzusprechen ist (auch wenn die Aufwendungen ohne Verschulden des Mieters fehlschlagen). Die vermehrten Reinigungsarbeiten bzw. das Ausmalen stellten jedoch bloß oberflächliche, die Ursache der Schwarzstaubablagerungen nicht behebbende Maßnahmen dar, weshalb die Aufwendungen schon aus diesem Grund nicht gemäß § 1097 zweiter Satz ABGB ersatzfähig waren. Die grundlegende Frage, ob der Vermieter überhaupt für die Durchführung der Arbeiten verantwortlich gewesen wäre und der Mieterin demnach ein Anspruch auf Beseitigung des Schwarzstaubs zustand, konnte sohin vom Obersten Gerichtshof – leider – offen gelassen werden.

*Nadine Marschall* ■