

Mieter oder Vermieter - Wer übernimmt die Reparaturkosten?

07.02.2018 | 13:20 | (DiePresse.com)

Wenn die Lampe oder der Filter der Wohnraumlüftung ausgetauscht werden muss, dann handelt es sich um sogenannte Bagatellreparaturen.

Der Begriff der "Bagatellreparaturen" wurde mit der am 1. Jänner 2016 in Kraft getretenen WGG-Novelle (Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz) erstmals gesetzlich verankert, nach der ein Mieter zur Vornahme von jenen Reparaturen verpflichtet ist, die er selbst und ohne Hilfe von Fachkräften durchführen kann. Diese Verpflichtung besteht jedoch nicht nur im Rahmen des gemeinnützigen Wohnens, sondern auch nach allgemeinem Mietrecht.

Doch welche Arbeiten sind nun Bagatellreparaturen, die ein Mieter selbst vornehmen kann?

Das betrifft etwa die Reparatur eines verstopften Abflusses oder der Austausch einer Lampe bei mitgemieteten Beleuchtungskörpern. In den Gesetzesmaterialien zur WGG-Novelle 2016 wurde vom Gesetzgeber ausdrücklich der Austausch von Brause- und Waschmaschinenschläuchen, von einem defekten Duschkopf oder einer Dichtung an einem Wasserhahn genannt. Weiters erwähnt wurde das Ersetzen eines zerbrochenen Lichtschalters und das Auswechseln des Filters einer Wohnraumlüftung.

Im Gegensatz dazu sollen nach den Gesetzesmaterialien die fachgerechte Erneuerung von Silikonfugen oder Reparaturarbeiten an Strom-, Wasser- und Gasleitungen oder an einer Heiztherme nicht unter Bagatellreparaturen fallen.

Was passiert, wenn der Mieter die Reparaturpflicht verletzt?

Grundsätzlich kommt ein Anspruch des Vermieters auf Einhaltung des Vertrags, ein Schadenersatzanspruch des Vermieters sowie eine Vertragsauflösung durch den Vermieter in Betracht. Ein Anspruch auf Einhaltung der gesetzlichen Wartungs- und Instand- bzw. Erhaltungspflichten des Mieters scheitert regelmäßig daran, dass hier nicht die von der Rechtsprechung geforderte Gefahr eines Schadens durch das vertragswidrige Verhalten des Mieters für das Mietobjekt droht. Weiters käme eine Schadenersatzpflicht des Mieters bei einer schuldhaften Verletzung seiner vertraglichen Verpflichtung im Sinne einer (Wieder-)Herstellung des vertragskonformen Zustands in Betracht. Ein solcher Anspruch setzt aber vor Rückstellung des Mietobjekts voraus, dass auch hier die Gefahr einer Schädigung der Substanz der Mietsache vorliegen muss, was bei der Unterlassung von Bagatellreparaturen für gewöhnlich nicht gegeben ist.

Die Konsequenz ist, dass der Vermieter allfällige Schadenersatzansprüche in den meisten Fällen erst nach Vertragsende geltend machen kann. Da Bagatellreparaturen aber nach ihrem Wortsinn ohne die Zuhilfenahme von Fachkräften durchgeführt werden können, ist der Ersatzanspruch des Vermieters wohl auf die Materialkosten beschränkt,

wie etwa die Kosten eines ausgetauschten Schlauches. Auf darüber hinausgehende Lohn- und Anfahrtkosten, wie sie durch die Beiziehung von Handwerkern entstehen, hat der Vermieter dagegen keinen Anspruch.

Darüber hinaus wäre auch eine Vertragsauflösung durch den Vermieter wegen eines "erheblich nachteiligen Gebrauchs" des Mietgegenstandes durch den Mieter denkbar. Hier fordern die Gerichte jedoch auch regelmäßig, dass zumindest die Gefahr einer Schädigung der Substanz des Mietgegenstands droht. Eine solche Gefahr wird bei der unterlassenen Vornahme von Bagatellreparaturen in der Regel nicht vorliegen, sodass der Vermieter zu einer Beendigung des Mietverhältnisses nur in Ausnahmefällen berechtigt ist.

Dr. Michaela Pelinka, LL.M.
[bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH](#)

Mitglied des [Salon Real](#)

© Immobilien