

Schäden in der Mietwohnung

Lena freut sich schon darauf, in ihre neue schöne Wohnung umzuziehen. Etwas bereitet ihr allerdings Sorgen. Ihre vorherige Wohnung war schon etwas älter und nicht gerade im besten Zustand. Erst kürzlich sind die Wände in einem Zimmer einer Nachbarwohnung durch einen Wasserschaden in ihrer Mietwohnung feucht geworden. Die Wände in ihrer Wohnung müssen sowieso neu gestrichen werden, die Umrisse ihrer Bilder und Möbel zeichnen sich ab und die Nägel haben Löcher in den Wänden verursacht. Sie fragt sich, für welche Dinge sie aufkommen muss und was ihr Vermieter selbst zahlen muss.

Allgemein gilt die Regel, dass der Mieter die Kosten für die **ordentliche Instandhaltung** tragen muss. Das sind in der Regel kleine Eingriffe, die mit geringfügigen Ausgaben verbunden sind. Größere Kosten, auch für die ordentliche Instandhaltung, sowie die Kosten für die **außerordentliche Instandhaltung** der Wohnung muss der Vermieter übernehmen. Der Mieter ist jedoch immer dazu verpflichtet, die Wohnung ordnungsgemäß und mit der nötigen Sorgfalt zu benutzen und sie nach Ablauf des Mietvertrages im selben Zustand zurückzugeben, in dem er sie erhalten hat. Ausgenommen hiervon ist natürlich die normale Abnutzung durch den täglichen Ge-

brauch. Für Schäden und Verschlechterungen, die durch einen unsachgemäßen oder nachlässigen Gebrauch entstanden sind, haftet der **Mieter**.

Um Streitigkeiten vorzubeugen empfiehlt es sich, bei Abschluss des **Mietvertrages** ein Protokoll zu verfassen, in dem der Zustand der Wohnung beschrieben wird sowie Fotografien beizulegen und die gesamte Dokumentation von beiden Parteien unterschreiben zu lassen. Bei der Rückgabe der Wohnung kann man dann den aktuellen Zustand derselben mit dem vorhergehenden Zustand vergleichen. Sieht der Mietvertrag ausdrücklich vor, dass der Mieter die Wände streichen und die Schäden daran, z.B. durch Nägel, ausbessern muss, so ist das rechtsgültig. In diesem Fall muss die gesamte Wohnung gestrichen werden, unabhängig vom unterschiedlichen Zustand der einzelnen Zimmer. Sieht der Mietvertrag hingegen nichts vor, so trägt der **Vermieter** die Kosten, außer die Schäden sind durch die Nachlässigkeit bzw. die unsachgemäße Nutzung des Mieters entstanden, z. B. willkürlich zerkratzte oder stark verschmutzte Wände.

Bei **Wasserschäden** wird hingegen unterschieden, wo und wie sie entstanden sind. Der Vermieter und Wohnungseigentümer ist verantwortlich für Schäden, die durch die Leitungen



DDr. Iris Pircher

im Gemäuer entstanden sind. Gemäß Art. 2051 ZGB trägt der Eigentümer einer Sache die Verantwortung für alle Schäden, die durch diese entstanden sind, auch wenn er im eigentlichen Sinne keine Schuld daran hat. Wenn also ein Rohr im Gemäuer bricht und einen Wasserschaden an der Nachbarwohnung verursacht, dann haftet hierfür ausschließlich der Vermieter. Der Vermieter ist also verantwortlich für die Instandhaltung der Leitungen, wenn hierfür Mauern aufgerissen werden müssen oder deren Behebung mit größeren Kosten verbunden ist. Der Mieter haftet hingegen in der Regel für Schäden, die im Inneren der Wohnung entstanden sind oder wenn er eingreifen hätte können, um einen **Schaden** für andere abzuwenden und dies unterlassen hat. Außerdem ist er für einen nicht sachgemäßen Gebrauch oder eine grobe **Vernachlässigung der Wohnung** verantwortlich. Dies kann der Fall sein, wenn ein leicht zugängliches Rohr platzt oder das Wasser in der Badewanne übergeht. Er trägt auch eine Mitverantwortung, wenn er verhindert, dass der Vermieter zeitgerecht einen Schaden abwenden kann, indem er z.B. den Zugang zur Wohnung verhindert.

DDr. IRIS PIRCHER ANWALT • AVVOCATO



Meraner Str. 5 Via Merano
39011 Lana

Tel. 0473 564 926
Fax 0473 563 922

pircher.rechtskanzlei@gmail.com