Magazin für Transport Manager Wien, im Mai 2018, Nr: 2, 6x/Jahr, Seite: \_ Druckauflage: 15 000, Größe: 86,38%, easyAPQ: \_

Auftr.: 11149, Clip: 11389035, SB: bpv Huegel

56

MANAGEMENT



## Was nicht passt, wird passend gemacht

Wenn es um Reparaturen am Mietobjekt geht, werden auch an den Mieter gewisse Anforderungen gestellt. Nachstehend wird daher geschildert, wo man zukünftig lieber selbst Hand anlegen sollte.



er Terminus "Bagatellreparaturen" wurde mit der am 01. 2016 in Kraft getretenen WGG-(Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) Novelle erstmals gesetzlich verankert, nach der der Mieter auch nach allgemeinem Mietrecht zur Durchführung von jenen Reparaturen verpflichtet ist, die er selbst ohne Beiziehung von Professionisten durchführen

## Selbst ist der Mieter

Als Bagatellreparaturen werden nach den Gesetzesmaterialien zur WGG-Novelle 2016 explizit der Wechsel von Brause- und Waschmaschinenschläuchen, oder eines defekten Duschkopfes und das Austauschen des Filters einer Wohnraumlüftung genannt. Demgegenüber sollen Reparaturen an Strom-, Wasser- und Gasleitungen oder an einer Heiztherme nicht als Bagatellreparaturen qualifiziert werden.

## Konsequenzen

Sollte der Mieter seine Reparaturpflicht verletzen, kommen Ansprüche des Vermieters auf Zuhaltung des Vertrags, auf Schadenersatz sowie auf Vertragsauflösung in Frage. Ein Anspruch auf Zuhaltung der gesetzlichen Wartungs- und Instand- bzw. Erhaltungspflichten des Mieters scheidet regelmäßig deshalb aus, da nicht die von der Rechtsprechung geforderte Gefahr eines Schadens durch das vertragswidrige Verhalten des Mieters für das Mietobjekt droht. Außerdem käme bei einer schuldhaften Verletzung der vertraglichen Verpflichtung zur (Wieder-) Herstellung des vertragskonformen Zustands des Mieters eine Schadenersatzpflicht in Betracht. Ein solcher Anspruch setzt aber vor Rückstellung des Mietobjekts wiederum die Gefahr einer Schädigung der Substanz der Mietsache voraus, welche bei der Unterlassung von Bagatellreparaturen für gewöhnlich nicht besteht, wodurch der Vermieter allfällige Schadensersatzansprüche meist erst nach dem 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. Überdies wäre auch eine Vertragsauflösung durch den Vermieter wegen eines "erheblich nachteiligen Gebrauchs" des Mietgegenstandes durch den Mieter denkbar, wobei auch hier zumindest die Gefahr einer Schädigung der Substanz des Mietgegenstands vorliegen muss.



Dr. Michaela Pelinka, LL.M.



Mag. David Pukel

1TRUCK 02.18