

# Defekter Aufzug: Ist eine Mietzinsminderung berechtigt?

Experten beantworten Ihre Leserfragen. Schicken Sie diese an immo@kurier.at, die Antworten erscheinen dann hier. **Diesmal: Simone Maier-Hülle** - Rechtsanwältin

## MIETZINSMINDERUNG

**Meine Mietwohnung ist in der 2. Etage gelegen. Seit einiger Zeit fällt immer wieder der Aufzug aus, der Schaden wird jedoch von der Hausverwaltung umgehend repariert. Ist meine Mieterin berechtigt, Mietminderung geltend zu machen, sobald Liftstörungen auftreten, insbesondere, da ihr das Stiegensteigen Probleme bereitet.**

Grundsätzlich kann ein (längerer) Ausfall des Aufzugs durchaus zu einer Mietzinsminderung berechtigen, insbesondere, wenn die Mieterin tatsächlich in ihrer Nutzung eingeschränkt ist. Kurzfristige Wartungsarbeiten sind dabei nicht relevant, aber ein Ausfall über mehrere Tage oder Wochen bedeutet eine konkrete Nutzungseinschränkung für die Mieterin und berechtigt daher zu einer Minderung des Mietzinses, wobei die Höhe von den Umständen des Einzelfalls abhängt. Relevant ist daher, wie sehr die Mieterin in der Benützung beeinträchtigt ist, beispielsweise, weil sie gesundheitliche Probleme hat oder es sich um eine ältere Person handelt. Auch die Stockwerkslage ist ausschlaggebend. Nach der Rechtsprechung kommt eine Mietzinsminderung bis zu 20 Prozent in Betracht.

## BAUSCHÄDEN

**Ich wohne in einem Einfamilienhaus in einer geschlossenen Häuserzeile. Vor einiger Zeit wurde das Nachbargebäude abgerissen und ein**



**„Kurzfristige Wartungsarbeiten sind nicht relevant, aber ein Ausfall über mehrere Tage oder Wochen bedeutet eine konkrete Nutzungseinschränkung und berechtigt zur Minderung des Mietzinses.“** Simone Maier-Hülle

**neues gebaut. Dabei entstanden an meinem Haus Schäden (Risse in den Mauern, Türen schließen nicht mehr). Bis wann müssen diese behoben werden und kann ich die Reparaturen selbst veranlassen?**

Hierbei handelt es sich um einen Fall des Nachbarschaftsrechts. Bauliche Veränderungen müssen grundsätzlich unter möglichst großer Schonung der benachbarten Grundstücke vorgenommen werden. Dieses generelle Rücksichtnahmegebot lässt sich aus den Bestimmungen des §§ 364 ff ABGB ableiten. Kommt es trotzdem zu einem Schaden, ist der Nachbar für die Mängelbehebung verantwortlich und hat die notwendigen Reparaturkosten zu ersetzen. Voraussetzung für einen Schadenersatz ist natürlich der Nachweis der Verursachung der Schäden. Es ist also nachzuweisen, dass die aufgetretenen Schäden tatsächlich durch die Bauarbeiten des Nachbarn be-

dingt sind. Erfahrungsgemäß liegen hier die Probleme. Weigert sich der Nachbar, die Schäden zu beheben, können die Sanierungskosten bei Gericht eingeklagt werden.

## INSTANDHALTUNG

**Ich habe eine Eigentumswohnung (70er Jahre Bau) gekauft. Ich muss ein einiges tauschen und erneuern, wie den Haupthahn für das Kaltwasser, die WC-Lüftung oder die defekte Klappe im Dunstabzugschacht. Die Hausverwaltung hat meine Forderung, diese allgemeinen Teile als Instandhaltung durch die Reparaturrücklagen zu decken, abgelehnt. Was kann ich tun?**

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind nach dem Wohnungseigentumsgesetz solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen. Bei der Beurteilung wird vor allem auf die Rechtspre-

chung zu § 3 Abs 2 Z 1 MRG zurückgegriffen. Auch die Behebung von ernststen Schäden des Hauses innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts zählt zur Erhaltung der Liegenschaft und fällt in die Behebungspflicht der Gemeinschaft. Dies gilt auch für im Inneren von Mauern verlaufende Leitungen, die eben nicht zum jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt gehören. Nur, wenn der tropfende Kaltwasserhahn auch einen Substanzschaden begründet – etwa Gefahr eines Wasserschadens – wird man eine Deckung aus der Reparaturrücklage begründen können. Bei den hier aufgezählten Reparaturmaßnahmen dürfte es sich aber doch eher um solche handeln, die aus funktionellen Gesichtspunkten nur Teile betreffen, die der konkreten Wohnung zugeordnet sind und auch nur dieser zu Gute kommen. Insofern ist die Ansicht der Verwaltung nicht ganz abwegig.