

Presseinformation

Praxisbezogene Entscheidung schützt privaten Hausbesitz

Der Oberste Gerichtshof hat nunmehr entschieden, dass der Mieter verpflichtet ist, die Kosten für die Reparatur einer kaputten Therme zu tragen. „Der OGH trifft mit dieser Entscheidung eine praxisorientierte Lösung, die den privaten Hausbesitz vor dem finanziellen Debakel schützt,“ begrüßt Dr. Friedrich Noszek, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes diese Entscheidung und hofft, dass damit ein jahrelanger Streit zwischen Vermietern und Mietern um die Kostentragung von Thermenreparaturen beendet ist.

(Wien, 8. 5.2009) Der Vermieter ist durch die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes an Mietzinsobergrenzen gebunden, seine Einnahmen unterliegen strengen gesetzlichen Schranken. Aus diesem Grund ist eine Beschränkung der Pflichten des Vermieters, wie sie auch in der Intention des Mietengesetzgebers des Jahres 1981 lag, durchaus konsequent. Es sind dies die in § 3 MRG festgelegten Erhaltungspflichten des Vermieters, die im Wesentlichen die allgemeinen Teile des Hauses betreffen. Wer für die Erhaltung des Mietgegenstandes im Inneren zuständig ist, wird (mit Ausnahme von der Behebung ernster Schäden des Hauses oder von Gesundheitsgefährdungen) vom Mietrechtsgesetz nicht ausdrücklich vorgeschrieben, obliegt aber de facto dem Mieter. Diese Beschränkung der Hauseigentümergepflichten ist in Zusammenhang mit seinen beschränkten Möglichkeiten, Einnahmen zu lukrieren, nicht nur recht und billig, sondern für viele Hauseigentümer auch überlebensnotwendig. Eine umfassende Erhaltungspflicht würde insbesondere für Hauseigentümer, die nach wie vor an Altmietverträge zum Kategoriemietzins gebunden sind, eine schwere finanzielle Belastung bedeuten.

Erhaltung kostet den Vermieter bis zu 14 Euro pro Quadratmeter

„Schon jetzt ist der Erhaltungsaufwand durch billige Altmieten in den meisten Fällen nicht gedeckt“, erklärt Noszek und verweist auf eine Erhebung (Fachgruppe Wien der Immobilien und Vermögenstreuhänder) an 450 Häusern, in der jene Werte ermittelt wurden, die für die Erhaltung und Verbesserung notwendig sind. Diese werden von einer aktuellen Untersuchung bestätigt.

„Um ein Haus zu erhalten und um dieses auch künftig zeitgemäß vermieten zu können, dem Haus

also Zukunft zu geben, sind nach der Erhebung, gemäß aktuellem Baukostenindex bis zu 8 Euro pro Quadratmeter, aufzuwenden, bei Standardanhebung steigt dieser Betrag auf bis zu 14 Euro pro Quadratmeter“, betont Noszek. „Zusätzliche Kosten aufgrund erweiterter Erhaltungspflichten, würden diese Sätze weiter erhöhen. Das ist mit Billigmieten - im Extremfall von nur 73 Cent pro Quadratmeter - schon jetzt nicht möglich.“

„Mit dieser Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof einen für Hausbesitzer entscheidenden wirtschaftlichen Aspekt berücksichtigt: Solange nicht die Mietzinsobergrenzen gelockert werden und in Altmietverträge nicht eingegriffen werden darf, können dem Hauseigentümer keine weiteren Erhaltungspflichten als jene, die das Mietrechtsgesetz vorsieht, aufgebürdet werden,“ betont Dr. Friedrich Noszek, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes.

Rückfragen:

Dr. Friedrich Noszek, 0676 303 9115