



Ausstattungen von Mietwohnungen Brauchbarkeitskriterium bei Neuvermietung

Prinzipiell hat der Vermieter im Falle einer Neuvermietung einer Wohnung - sofern im Mietvertrag nichts anderes vereinbart wurde - eine brauchbare Wohnung mit „mittlerer“ Brauchbarkeit zur Verfügung zu stellen. Dies ist nach der Judikatur die Möglichkeit zu einer Verwendung, wie sie nach der gewöhnlichen Verkehrssitte vorausgesetzt werden kann.

Nach ständiger Judikatur befindet sich eine Wohnung dann in einem brauchbaren Zustand, wenn sie zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine gröberen, die Benützung hindernde Mängel aufweist.

Ist eine Wohnung im vorgenannten Sinne unbrauchbar, führt dies im Bereich des Mieterschutzes zur Einstufung in Kategorie D (!!) und **der Mieter braucht keinerlei Mängelanzeige erheben**, da die im § 16 Abs. 2 Z 4 MRG angeführte Anzeigepflicht des Mieters bei Unbrauchbarkeit nicht besteht und die mangelnde Brauchbarkeit einer Wohnung prinzipiell durch keine anderen wertbestimmenden Faktoren ausgeglichen werden kann. Dies alles gilt auch dann, wenn dem Mieter die Mängel durchaus bekannt waren.

Hinsichtlich der Elektroanlage einer Wohnung ist auch der bisherigen Judikatur das Kriterium der Brauchbarkeit etwa wie folgt zu umgrenzen:

Beispiele aus Judikatur:

a) Allgemeine Anlage

Musste beispielsweise die **elektrische Anlage komplett erneuert werden**, weil die nur lose unter Putz, z.T. ohne Isolierung verlegten Aluminiumdrähte Störungen herbeigeführt hatten und **Schutzkontakte fehlten, wodurch eine Gefahr für die Sicherheit des Mieters gegeben war**, so war die Wohnung nach der Judikatur nicht brauchbar! Verließen beispielsweise die Stromleitungen im maßgeblichen Zeitpunkt der Vermietung in Küche, Bad und Vorraum frei über Putz und machte das Elektroversorgungsunternehmen eine Ummeldung des Strombezuges auf die neuen Mieter von der Behebung dieser Mängel abhängig, ist die ganze Wohnung schon wegen dieser Mängel unbrauchbar. Es sind auch die mit dem Umbau der Anlage verbundenen Folgearbeiten **kostenmäßig** bei Mängelbehebung zu berücksichtigen, nicht jedoch die Kosten einer Verbesserung (Verstärkung) der Anlage. Auch wurde die Brauchbarkeit bei einer **gefährlichen elektrischen Anlage ausgeschlossen**. Es stehen hingegen Mängel, die die Benützung behindern (mangelhafte Elektroinstallation im Bad) der Annahme der Brauchbarkeit dann nicht entgegen, wenn sie jederzeit ohne größere Aufwendungen beseitigt werden können. Soweit hingegen ein größerer Aufwand erforderlich ist, ist die Wohnung unbrauchbar. Sind die bereits ver-

legten E-Leitungen zum Teil noch nicht verkabelt und verputzt und liegt Schutt in der Wohnung war der Mangel nicht geringfügig und die Wohnung daher unbrauchbar.

b) Ausstattungsmerkmale eines Bades oder einer Küche, etc:

Im Unterschied zur Badegelegenheit wird vom Gesetz bei Küchen nicht auf den zeitgemäßen Standard abgestellt. Es genügt daher beispielsweise, dass in einer Küche eine Kochgelegenheit und eine Geschirrspülmöglichkeit vorhanden ist, sodass eine ausreichende (= zeitmäßige: etwa Geschirrspülmaschinenanschlußmöglichkeit) Stromversorgung als Kriterium für eine Küche nicht vom Gesetz verlangt wird.

Zusammenfassung:

Es dürfen **keine Sicherheitsmängel** vorliegen, welche zur Behebung einen nicht geringfügigen Aufwand (Kosten) erforderlich machen. Durch das ETG 1992 wurde aber in § 1 Abs. 5 Z 2 die Rechtslage mit allen kostenmäßigen Folgewirkungen insofern verschärfte, als die Änderung von Teilen des elektrischen Betriebsmittels oder deren dauernde Entfernung, die dem Schutz des Benützers dienen, als **wesentliche Änderung eines elektrischen Betriebsmittels** definiert sind. So kann durchaus ein kleinerer Sicherheitsmangel zu hohen Umbaukosten führen, um die Anlage zu dem im Zeitpunkt des Umbaus verpflichtenden Sicherheitsstandard zu überführen, womit die Gefahr einer Unbrauchbarkeit der Wohnung im Zeitpunkt der Vermietung gegeben ist.

Da keine mieterseitige Rügepflicht gegeben ist und die Vormieter regelmäßig an den elektrischen Anlagen nicht gleich ins Auge springende Manipulationen durchführen, welche zu groben Sicherheitsmängeln führen können, kann eine fotomäßige Dokumentation oder ein schriftliches Übergabeprotokoll den Vermieter keinesfalls vom Risiko entlasten, sondern ist jeden Hauseigentümer eine Befundung anlässlich der Neuvermietung zu empfehlen, damit nicht ein Beweisnotstand auf Seiten des Hauseigentümers im Falle des Rechtsstreites entsteht.