

## Rechte der Mieter bei Schäden am Mietobjekt

*Bislang nicht abschließend geklärt war die Frage, welche Möglichkeiten Bestandnehmer (Mieter oder Pächter) haben, die auf Grundlage des abgeschlossenen Mietvertrages allein zur Tragung des Risikos von Schäden am Bestandsobjekt verpflichtet sind, um Deckungsansprüche gegen die vom Bestandgeber (Vermieter oder Verpächter) abgeschlossene Haushaltsversicherung für das Bestandsobjekt durchzusetzen. Im vergangenen Jahr hat der Oberste Gerichtshof (OGH) zu dieser Frage Stellung genommen.*

Der Entscheidung des OGH lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein Unternehmer mietete einen Großteil eines Gebäudes für den Betrieb seiner Autoreparaturwerkstätte an. In dem mit dem Eigentümer des Gebäudes abgeschlossenen Mietvertrag wurde vereinbart, dass der Mieter verpflichtet ist, den Mietgegenstand auf seine Kosten ohne Anspruch auf Ersatz in gutem, brauchbaren Zustand zu erhalten und das Bestandsobjekt innen und außen (Außenfenster, Türen, Dächer, Verputz etc) unter Verzicht auf Kostenersatz dem Vermieter gegenüber instand zu setzen. Weiters wurde vereinbart, dass der Mieter anteilig – über die Betriebskosten – die Prämien für die vom Vermieter abgeschlossene Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung zu tragen hat.

Im Jahr 2004 wurden infolge eines Sturmes Teile des Daches abgedeckt bzw. eingedrückt. Durch die Schäden am Dach kam es auch zu einem Wassereintritt in die vom Mieter genutzten Räumlichkeiten. Sowohl der Mieter als auch der Vermieter teilten den entstandenen Schaden der Versicherung mit, welche die Begutachtung durch Sachverständige beauftragte. In der Folge erteilte der Mieter entsprechende Aufträge an Professionisten zur Schadensbehebung. Von den dabei angefallenen Kosten wurde von der Versicherung jedoch nur ein Teil ersetzt, mit dem Argument, dass so hohe Kosten zur Reparatur der Schäden nicht notwendig gewesen wären.

*Keine Direktklage des Mieters gegen den Versicherer*

Mieter stehen in derart gelagerten Fällen vor folgenden Schwierigkeiten: Der Versicherungsvertrag besteht zwischen dem Vermieter und der Versicherung. Da der Mieter nicht Vertragspartner dieses Versicherungsvertrages ist, hat er grundsätzlich auch keinen direkten Anspruch gegen das Versicherungsunternehmen. Eine Klage gegen das Versicherungsunternehmen auf Zahlung der (gesamten) angefallenen Kosten steht dem Mieter daher nicht zur Verfügung.

Fraglich ist, welche Rechte der Mieter aus dem Mietvertrag gegenüber dem Vermieter geltend machen kann? Denkbar wäre hier einerseits die Möglichkeit den Vermieter – als Vertragspartner des Versicherungsvertrages – zur Klage gegen das Versicherungsunternehmen zu zwingen. Alternativ könnte der Vermieter seine Deckungsansprüche gegen das Versicherungsunternehmen aus dem Versicherungsvertrag an den Mieter abtreten.

In der gegenständlichen Entscheidung hatte sich der OGH nun gerade mit den zuletzt dargestellten Fragen zu beschäftigen und kam dabei zu folgendem Ergebnis:

*Verpflichtung zur Klagsführung nur bei Sicherstellung*

Eine Verpflichtung des Vermieters zur Klagsführung gegen den Versicherer kann vor allem bei Vorhandensein eines erheblichen Prozesskostenrisikos nur dann bejaht werden, wenn der Mieter eine Sicherheit für diese Prozesskosten leistet.

Die Verpflichtung zur Abtretung der Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag durch den Vermieter an den Mieter wurde vom OGH im gegenständlichen Fall bejaht. Zur Begründung führt der OGH in seiner Entscheidung aus, dass der Vermieter auf Grundlage des abgeschlossenen Bestandsvertrages verpflichtet ist, den Bestandnehmer bei der Erlangung der Versicherungsleistung zu unterstützen. Diese Unterstützung kann auch dadurch erfüllt werden, dass der Vermieter seine Ansprüche gegen den Versicherer an den Mieter abtritt.

*Conclusio*

Wird in Mietverträgen die Tragung des Risikos von Schäden am Bestandsobjekt auf den Mieter überwältigt, ist der Vermieter bei Schadenseintritt jedenfalls verpflichtet, Deckungsansprüche gegen den Versicherer an den Mieter abzutreten. Eine Verpflichtung

des Vermieters zur Klagsführung gegen den Versicherer wird wohl nur dann bejaht werden können, wenn der Mieter Sicherheit für die Prozesskosten leistet.