



Daniela Holzer, Rechtsanwältin

Wasserschaden: Wann haftet der Mieter?

Aus einer Mietwohnung herauslaufendes Wasser kann beträchtlichen Schaden anrichten

Neben Einrichtungsgegenständen des Mieters sind auch oft Nachbarwohnungen oder die Gebäudesubstanz betroffen. Dem Mieter ist sohin anzuraten, rasch alle möglichen und zumutbaren Handlungen zu unternehmen, um das Schadensausmaß in Grenzen zu halten. Es verbleibt aber die Frage:

Wer muss für die Kosten der Schadensbehebung aufkommen?

Die Beantwortung der Frage hängt von mehreren Faktoren ab. Nach der Rechtslage kann den Mieter unter Umständen die Wohnungsinhaberhaftung treffen, wenn sogenanntes gefährlich verwahrtes Wasser die Schadensursache darstellt. Hierunter wird zum Beispiel ein zu gering dimensionierter oder fehlerhaft angeschlossener Waschmaschinenschlauch, ein unbeaufsichtigt geöffneter Wasserhahn oder ein verstopfter Abfluss verstanden.

Die Haftung des Mieters ist dabei grundsätzlich verschuldensunabhängig, jedoch erst dann gegeben, wenn Gefahrenmomente den Schadenseintritt vorhersehbar machen und der Mieter diesen sohin objektiv bei Einhaltung der nötigen Sorgfalt hätte verhindern können. So begründet etwa ein Wasserrohrbuch nicht automatisch die zitierte Haftung, sondern es müssen Umstände hinzutreten, die den Schadenseintritt nach allgemeiner Lebenserfahrung wahrscheinlich machen. Gelingt dem Mieter der Nachweis, dass er alle erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr getroffen hat, haftet er auch nicht.

Zu beachten gilt es jedoch, dass der Mieter nicht nur für eigenes schaden-

verursachendes Verhalten, sondern auch für fremdes Fehlverhalten, etwa seiner Familienmitglieder oder beauftragter Handwerker, einzustehen hat, und zwar auch dann, wenn mieterseitig weder Verschulden noch die beschriebene objektive Sorgfaltswidrigkeit vorliegen.

Warum haftet der Mieter, auch wenn er kein Verschulden hat?

Begründet wird dies damit, dass dem Mieter die faktische Verfügungsgewalt über die Mieträumlichkeiten und demnach auch die Möglichkeit der vorzeitigen Schadensabwendung zukommt. Geschützt wird sohin der geschädigte Dritte, etwa der Eigentümer der darunter befindlichen Wohnung, welcher bei Erfüllung der Haftungsvoraussetzungen direkt den Wohnungsinhaber zu Schadenersatzleistungen heranziehen kann. Derjenige, dessen Güter beeinträchtigt wurden, soll sich demnach nicht mit der umständlichen Suche nach dem eigentlichen Schadensverantwortlichen aufhalten müssen.

Ist dem Geschädigten der tatsächliche Verursacher jedoch bekannt, kann und sollte dieser schadenersatzrechtlich belangt werden. Die Wohnungsinhaberhaftung schließt demnach die Inanspruchnahme und Haftung anderer Personen – so etwa des unsachgemäß handelnden Installationsunternehmens oder des Vermieters, welcher seiner Wartungs- und Erhaltungspflichten an der Mietwohnung nicht nachgekommen ist – nicht aus.



Daniela Holzer ist Rechtsanwältin bei www.ulsr.at

Herausgeber: DDr. Horst Pirker
Chefredakteurin: Mag. Kathrin Gulnerits
Mitglieder der Chefredaktion: Heinz Sichrovsky, Mag. Ann Kathrin Hermes (Digital)
Art Director: Alexander Wallner
Politik: Mag. Renate Kromp (Ltg.), Mag. Anna Gasteiger (Stv./Koordination Chronik), Mag. Veronika Dolna (Karenz), Dr. Tessa Prager (Senior Editor),
Chronik Reporterinnen: Alexa Lutteri MA, Saskia Wolfesberger (Karenz)
Kultur: Heinz Sichrovsky (Ltg.), Mag. Susanne Zobl (Stv.)
Leben: Mag. Christine Lugmayr (Ltg.), Bakk. Phil. Sinah Edhofer (Mode und Beauty)
Leute: Lisa Ulrich-Gödel (Ltg.), Axel Meister (Motor), David Pesendorfer (Autor)
Karikaturist: Gerhard Haderer
Kolumnisten: Lotte Tobisch, Claudia Dungal, Dr. Sabine Schneider
Produktionschef: Alexander Schilowsky (Ltg.)
Bildchefin VGN: Yvonne Dellin-Sonnberger
Fotoredaktion: Susanne Gröger (Ltg.), Bianca Maier, Mag. Alexandra Scherthaner
Fotoreporter: Ricardo Herrgott
Infografik: Karin Netta
Assistenz und Leserdialog: Margot Wolf (Ltg.)
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Dr. Günter Fritz (Wirtschaft), Mag. Susanne Jelinek (Essen und Trinken)
NÖ-Extra: Andrea Bochdanský
Redaktion Digital: Mag. Ann Kathrin Hermes (Ltg.), Benjamin Brandtner, Mag. Tanja Fischl, Mag. Carina Pachner, Evelin Past, Mag. Klara Vakaj, Mag. (FH) Nina Edler
Geschäftsführung VGN: DDr. Horst Pirker (CEO & Vorsitz), Mag. Claudia Gradwohl (CHRO), Mag. Helmut Schoba (COO), Susanne Herczeg (CFO & Prok.)
Generalbevollmächtigter: Gabriele Kindl, Dietmar Zikulnig
Managing Director: Mag. Roman Gerner
International Sales: Mag. Evelyn Strohriegel (Ltg.)
Business Intelligence: Anemarie Radl
Anzeigenverrechnung: Michaela Grießlehner (Ltg.), Ingrid Lichtblau (Teamleitung Print), Michaela Köfer; derzeit gilt die Anzeigenpreislise 2019
Controlling & Rechnungswesen: Stefanelli Nikola (Ltg.), Christine Glaser (Ltg. RW)
Produktion: Sabine Stumvoll (Ltg.), Lisa Bossew
Anzeigenproduktion: Günter Tschernitz (Ltg.), Brigitta Loritz
Vertrieb: Michael Pirsch (Ltg.), Cornelia Wolf (EV)
VGN Creation: Mag. Petra Strassi (Ltg.), Antje Lehnert-Jaich (Ad-Marketing), Mag. Valerie Brunialti (Ltg.), Claudia Radinger (Marketing), Stephanie Bleich (Marketing)
Reproduktion: Neue Medientechnologie GmbH, Taborstraße 1-3, 1020 Wien, Günter Tschernitz (Ltg.)
Hersteller: Leykam Druck GmbH & Co KG, Bickfordstraße 21, 7201 Neudörfel
Vertrieb: Presse Großvertrieb Austria Trunk GmbH St. Leonharder Straße 10, 5081 Anif, Österreich www.pgvaustria.at
Verlagsort: Taborstraße 1-3, 1020 Wien
Herstellungs-, Erscheinungsort: 7201 Neudörfel
Eigentümer, Medieninhaber, Produktion: VGN Medien Holding Gesellschaft m. b. H., FN 183971x HG Wien
Adresse: Taborstraße 1-3, 1020 Wien
Redaktions-, Herausgeber-, Verwaltungsadresse: Taborstraße 1-3, 1020 Wien, Tel.: 01/213 12-0, Fax: 01/213 12-1650 (Red.), -6620 (Anz.)
Postanschrift: Redaktion: PF 15, Verw.: PF 69, Abo-Abt.: PF 50, alle 1021 Wien
Abo-Service: 01/95 55 100, www.news.at/abo
Abo: Testabo: 10 Ausgaben € 10,-
Kurz-Abo: 3 Monate um € 15,-
Jahres-Abo: € 118,80,-
Abobetreuung: DPV Deutscher Pressevertrieb GmbH, www.dpv.de
Art-Copyright: VBK. Alle Rechte, auch die Übernahme von Beiträgen nach § 44 Abs. 1 und 2 Urheberrechtsgesetz, sind vorbehalten.
Druckauflage 1. Hj. 2017: 118.812
Offenlegung: www.news-magazin.at/offenlegung