

## EXPERTISE

### ***Was bringt die Wohnrechtsnovelle 2006? Kurzum: viele Vorteile für den Mieter, doch auch der Vermieter darf nun wollen.***

Jahrelang hat man über unappetitliche Bleirohre und vorsintflutliche Elektroleitungen diskutiert, am 1. Mai 2006 ist die lang angekündigte Wohnrechtsnovelle 2006 allen Unkenrufen zum Trotz dann in Kraft getreten. Was längst schon selbstverständlich sein sollte, wurde im Gesetz nun endlich zugunsten der Mieter saniert.

Die Verbesserungen betreffen in erster Linie die Gesundheit der Bewohner sowie die Rückerstattung von Investitionen im Bereich von Thermen und Wasserboilern.

Während der Gesetzgeber bisher lediglich die Erhaltungspflicht des Vermieters „im jeweils ortsüblichen Standard“ forderte, besteht neuerdings die ausdrückliche Pflicht, etwaige gesundheitliche Gefahren zu beseitigen.

Wird die zulässige Bleikonzentration im Trinkwasser überschritten, kann dies als eindeutiges Indiz für eine zu beseitigende Gesundheitsgefährdung gewertet werden. Auch Asbest und andere gefährliche Baustoffe werden davon erfasst. Bagatellbeeinträchtigungen, die nur bei Hypersensibilitäten oder etwaigen Allergien einzelner Bewohner spürbar sind, bleiben jedoch weiterhin außer Betracht.

Der langjährige Streit um die Erhaltungspflicht der

kurz nach Bezug der Wohnung eingegangenen Heiztherme oder des bald dahingereckten Warmwasserboilers wurde nun ebenfalls beschwichtigt. Die Erneuerung dieser beiden Geräte kann durch den Mieter nun ausdrücklich in die Liste

seiner Investitionen mitaufgenommen werden, die der Vermieter dem Mieter beim Auszug über konkrete Aufforderung zu ersetzen hat - in diesem Fall unter Berücksichtigung einer Abschreibung von zehn Prozent pro Jahr.

Eine andere Neuerung betrifft die Aufkündigung des Mietvertrages.

Konnte dieser bisher von beiden Teilen nur gerichtlich aufgekündigt werden, so gilt dies ab nun lediglich für den Vermieter. Die Kündigung des Mieters reicht in schriftlicher Form vollends aus. Die verspätete Einbringung einer Kündigung wird nie wieder so fatal sein können, dass sie mit völliger Ungültigkeit bedroht würde, wie man dies aus vergangenen Tagen kennt.

Doch Achtung: Auch der „kleine, nicht professionelle“ Vermieter soll geschützt werden. Wenn er die Beendigung eines befristeten Mietvertrags einmal übersieht, geht der Mietvertrag nicht mehr automatisch in einen unbefristeten über. Der Vermieter hat nun zumindest keinen Mieter mehr auf Lebenszeit.



**Ursula Xell-Skreiner, Anwältin.** F.: Fischer