



WICHTIGE URTEILE

Fälle aus der Anwaltspraxis

Martin Gabrieli ist Rechtsanwalt *

mit Kanzlei in der Dantestr. 20/b - 39100 Bozen
Tel: +39-0471-980199 | Fax: +39-0471-979554
E-Mail: info@wenter.it | Internet: www.wenter.it

Schäden bei vermieteter Immobilie

Der Fall:

Wer eine Wohnung oder ein Haus vermietet, möchte meistens nach Ablauf des Mietvertrages sobald wie möglich wieder in den Besitz der vermieteten Immobilie kommen. Es kann aber auch passieren, dass der Eigentümer die Rücknahme der Immobilie verweigert – etwa wenn der Mieter ohne Einverständnis des Vermieters erhebliche Umstrukturierungsarbeiten vorgenommen oder die Immobilie gar schwer beschädigt hat und der Vermieter von ihm verlangt, vor der Rückgabe den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen oder die Schäden zu beheben.

So hat es sich beispielsweise bei einem sehr interessanten Fall zugetragen, der kürzlich vom italienischen Kassationsgerichtshof behandelt wurde. Dabei hatte eine Privatperson eine Immobilie an eine öffentliche Verwaltung vermietet, die darin eine Schule unterbrachte. Die öffentliche Verwaltung hat dann – ohne Rücksprache mit dem Eigentümer – einige nicht unbedeutende Umstrukturierungsarbeiten vornehmen lassen. Außerdem haben die Schüler die Räume schwer beschmutzt und teils auch beschädigt. Nach Ablauf des Mietvertrages wollte die Verwaltung die Immobilie zurückgeben, aber weder die Schäden ersetzen, noch die Umstrukturierung rückgängig machen.

Der Eigentümer verweigerte daraufhin die Rücknahme der Immobilie und verlangte, dass der Mieter sowohl die Umstrukturierungsarbeiten rückgängig machen und die Schäden beheben als auch weiterhin Miete zahlen müsse.

Wie das Gericht entschied:

Der italienische Kassationsgerichtshof hat mit Urteil Nr. 12977/13 befunden, dass man bei derart gelagerten Fällen eine grundsätzliche Entscheidung fällen müsse: Es sei zu prüfen, ob es sich beim Verhalten des Mieters um eine leichte oder eine grobe Fahrlässigkeit handelt, ob also nur kleinere Ausbesserungs-



Wenn der Mieter einer Immobilie großen Schaden anrichtet und nach Ablauf des Mietvertrages nicht mehr imstande ist, die Immobilie in den einstigen Zustand zurückzusetzen, kann der Vermieter laut Kassationsgerichtshof einen Schadenersatz verlangen.

Shutterstock

arbeiten vorzunehmen sind oder aber Veränderungen oder Schäden eingetreten sind, die ein bestimmtes Ausmaß übertreffen.

Handelt es sich um kleinere Arbeiten, muss der Mieter die Schäden entweder selbst beheben, oder der Vermieter veranlasst die Reparaturen und stellt die Kosten dann dem Mieter in Rechnung.

Anders verhält es sich aber, wenn die Schäden außergewöhnliche und kostspielige Arbeiten erforderlich machen, um die Immobilie in den ursprünglichen Status zurückzusetzen. Wenn nun der Mieter in dem Fall

seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und die Immobilien nicht in ihren einstigen Zustand zurückversetzt, kann der Vermieter Schadenersatz geltend machen. Darüber hinaus ist der Vermieter dazu ermächtigt, vom Vermieter weiterhin die Miete zu verlangen, bis der Mieter die in dem Urteil festgesetzten Schadenersatzbeträge bezahlt hat. Dies gilt sogar dann, wenn der Mieter die Immobilie gar nicht mehr innehat.

* Martin Gabrieli ist Partner der Kanzlei Dr. Markus Wenter & Dr. Martin Gabrieli in Bozen

© Alle Rechte vorbehalten