



# Leseverständnisübung – Text

## H Interpretieren von Informationen

### Gebrauchsanweisung für die Wohnung

#### So könnte ein Benutzerhandbuch für den Mieter aussehen



© Art-Of-Photo/Thinkstock

Ein Benutzerhandbuch für die Wohnung? Braucht man so etwas? Man sollte doch meinen, dass jedem klar ist, wie man richtig wohnt. Wie man lüftet und heizt, wie man das Backrohr putzt und den Holzboden reinigt. Leider zeigen zahlreiche Streitigkeiten vor Gericht, dass das nicht immer der Fall ist.

### Von der Versicherung bis zur Silikonfuge

Immer mehr Hausverwalter erstellen daher eine Art Gebrauchsanweisung für die Wohnung. „Neue Mieter bekommen von uns gemeinsam mit dem Übergabeprotokoll ein Handbuch. Diese Broschüre enthält sowohl Tipps und Empfehlungen als auch rechtliche Erläuterungen und verbindliche Inhalte wie die Haus- oder die Waschküchenordnung“, sagt Christian Wolf, Jurist bei der Hausverwaltung IMV. „Da steht zum Beispiel drin, dass die Wartung der Silikonfuge rund um die Badewanne Aufgabe des Mieters ist. Es wird empfohlen, eine Haushaltsversicherung abzuschließen. Und es wird erklärt, wie man Schimmel vermeidet, wie man Wasser spart und den Heizkörper entlüftet.“

Wie ein Benutzerhandbuch im Detail aussehen kann, hat Roman Wagner, Immobilienreuhänder und Eigentümer einer Hausverwaltung, im Ratgeber „Das Benutzerhandbuch als Mietvertragsergänzung“, erschienen im Linde-Verlag, zusammengefasst.

### Überraschendes Gerichtsurteil

Auslöser für das Buch war ein Urteil des Obersten Gerichtshofes (OGH). Bei dem Rechtsstreit ging es um die Frage, wer für die Beseitigung des Schimmels zuständig ist: Ein Sachverständiger kam in diesem Fall zu dem Ergebnis, dass nicht ein bauliches Problem, sondern ausschließlich das falsche Benutzerverhalten den Schimmelbefall verursacht hat. Der Mieter hatte zu wenig und falsch gelüftet. „Überraschenderweise hat der OGH trotzdem entschieden, dass allein der Vermieter den Schaden beheben muss. Die Begründung: Er hat es unterlassen, festzulegen, wie und in welchem Ausmaß die Räume zu belüften sind“, erzählt Roman Wagner. Der Jurist wollte daraufhin einen Leitfaden entwickeln, der im Streitfall eine Hilfe sein kann. „Die meisten Mieter verhalten sich völlig korrekt. Aber es gibt eben auch



schwarze Schafe, die die Wohnung beschädigen und die oft mieterfreundliche Gesetzeslage und Judikatur in Österreich ausnützen. In diesen Fällen kann es vielleicht helfen, wenn der Vermieter im Zuge eines Verfahrens belegen kann, dass er den Mieter genau informiert hat", sagt Wagner. „Hauptziel eines Benutzerhandbuches ist es aber, sowohl Mieter als auch Vermieter vor Schäden zu bewahren.“

### **Richtig reinigen**

Zu den wichtigsten Punkten eines solchen Handbuchs gehört daher das Thema Reinigung. „Wir erleben oft, dass bei der Rückstellung der Wohnung ein Ceranfeld total zerkratzt ist oder der Parkettboden komplett aufgeweicht ist, weil viel zu nass gewischt wurde“, sagt Hausverwalter Wagner. Also wird genau erklärt, wie Stein-, Teppich- und Holzböden zu pflegen sind, wie man Kochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube sauber macht, wie die Heizkörper zu reinigen und zu entlüften sind, wie man Armaturen richtig pflegt und was bei einem tropfenden Wasserhahn zu tun ist.

Das Verhalten bei Schädlingsbefall kann ebenfalls ein Thema im Benutzerhandbuch sein. Um Ameisen in der Wohnung kann man sich selbst kümmern, bei Kakerlaken in der Küche oder einem Wespennest auf dem Balkon braucht man den Profi. „Wenn es einen echten Schädlingsbefall gibt, muss man diesen sofort melden. Manche haben damit ein emotionales Problem. Aber das muss einem nicht peinlich sein, denn meistens hat das nichts mit der Sauberkeit der Wohnung zu tun. Kakerlaken kann man mit Lebensmitteln einschleppen oder aus dem Urlaub mit nach Hause bringen“, erklärt Wagner. Im Handbuch könnten vorbeugende Maßnahmen (Insektengitter am Fenster, geschlossene Behälter für Lebensmittel etc.) beschrieben sein und erklärt werden, in welchen Fällen eine Meldepflicht besteht.

### **Wissen, wo man nachsehen kann**

Wagner ist sich dessen bewusst, dass nicht jeder Mieter das Benutzerhandbuch von der ersten bis zur letzten Seite durcharbeiten wird. „Man macht natürlich auch keine gemeinsame Lesung. Aber man sollte beim Mietvertragsabschluss kommunizieren, dass ein solches Handbuch und die Hausordnung übergeben werden. Und man sollte im Vertrag in einem Absatz auch zusammenfassen, welche Themenbereiche der Leitfaden abdeckt. Dann wissen die Leute auch, wo sie bei Bedarf nachschauen können.“

<http://kurier.at/immo/service/gebrauchsanweisung-fuer-die-wohnung/121.637.899>  
(09.11.2015, 10:45 Uhr)