

Wohnrechtsnovelle 2015: Zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters für Heizthermen

Die Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl I Nr. 100/2014) sieht seit 1. 1. 2015 die zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters für mitvermietete Heizthermen, Warmwasserboiler oder sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte vor. Dies gilt im Vollenwendungsbereich des MRG sowohl für Wohnungs- als auch Geschäftsraummieten. Darüber hinaus gilt die Erhaltungspflicht des Vermieters zwingend auch im Teilanwendungsbereich des MRG, dort allerdings eingeschränkt auf Wohnungsmietverträge.

Hinsichtlich der Erhaltung ist zu differenzieren, wer die Therme oder den Boiler eingebaut hat ("mitvermietet"). Grundsätzlich sind solche Geräte umfasst, die schon bei Beginn des Mietverhältnisses zur Ausstattung des Mietobjekts gehörten und zum Leistungsspektrum des Vermieters zählen. Es bestehen allerdings Ausnahmen. Insbesondere wenn der Mieter die Therme nachträglich einbaut und der Vermieter zustimmt oder (im Vollenwendungsbereich des MRG) die Zustimmung mangels Ablehnung gemäß § 9 Abs 1 Satz 2 MRG als erteilt gilt, kann der Vermieter erhaltungspflichtig werden.

Die Pflicht des Vermieters wird schlagend, wenn das Gerät defekt oder unbrauchbar wird und deshalb entweder repariert oder ersetzt werden muss. Dabei greift der "dynamische Erhaltungsbegriff". Im Rahmen einer Neuherstellung muss der Vermieter den aktuell geltenden Standard verwirklichen ("ortsüblicher Standard").

Unklar ist der Begriff der "sonstigen Wärmebereitungsgeräte", für die der Vermieter ebenfalls erhaltungspflichtig ist. Offenbar sind Geräte gemeint, die der Erwärmung der Wohnung oder des Warmwassers an sich dienen. Von der Erhaltungspflicht des Vermieters werden beispielsweise folgende Geräte umfasst sein: Durchlauferhitzer, Warmwasserspeicher, Elektroöfen, elektrische Heizkörper (sofern vom Vermieter zur Verfügung gestellt), Infrarotpaneele, Kachel- oder Kaminöfen, ölbefeuerte Öfen, Solaranlagen oder Bestandteile einer Fernheizung (z.B. Wärmetauscher). Wohl nicht unter den Begriff zu subsumieren sind etwa Wasserkocher, Geschirrspüler, Sauna oder Infrarotkabine.

Von der Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst sind alle (dem Mietobjekt zuzurechnenden) Teile einer Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage, beispielsweise muss er auch einen defekten Heizkörper reparieren. Das Gerät muss sich aber nicht zwingend im Inneren des Mietgegenstands befinden. Es genügt, wenn es der Wärme- oder Warmwasserversorgung des Mietobjekts dient.

Die Wartungspflicht trifft weiterhin den Mieter. Beispielsweise ist bei Heizthermen wiederkehrend in der Regel zumindest alle ein oder zwei Jahre eine Wartung durchzuführen. Die Vereinbarung einer allgemeinen Pflicht des Mieters zur "jährlichen Wartung" im Mietvertrag wurde in einer Klauselentscheidung des UGH als unwirksam beurteilt (6 Ob 81/09v). Zulässig sollte hingegen die Vereinbarung der Wartungsverpflichtung gemäß den vom Hersteller angegebenen Intervallen sein. Auch ohne explizite Vereinbarung trifft die Wartungsverpflichtung aber schon ex lege den Mieter.

Entfällt die Erhaltungspflicht des Vermieters, wenn der Mieter die regelmäßige Wartung nicht nachweisen kann? Grundsätzlich kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden, wenn die Therme wegen mangelnder Wartung defekt wird. Allerdings wird in der Praxis der Nachweis der Anspruchsvoraussetzungen schwierig sein. Dem Vermieter sei daher angeraten, die Wartungsverpflichtung des Mieters wenn möglich aktiv zu kontrollieren, beispielsweise bei Hausbegehungen die Wartungsbelege zu verlangen.

Fraglich ist die praktische Handhabung, wenn sich im Zuge der Wartung ein Reparaturbedarf herausstellt. Beauftragt der Mieter die Reparatur eigenmächtig, dann kann er sich unter Umständen dem berechtigten Vorwurf aussetzen, dass der Vermieter die Reparatur billiger hätte durchführen können. Hier hat der Mieter nur Ersatz in Höhe des Aufwands, den sich der Vermieter erspart hat.

Die Neuregelungen sind am 1. 1. 2015 in Kraft getreten und ab dem Inkrafttreten auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. 1. 2015 geschlossen wurden. Mieter, die vor dem 1. 1. 2015 selbst die Geräte getauscht haben, weil im Mietvertrag die Instandhaltungspflicht wirksam auf sie überbunden wurde, steht daher kein Aufwandsersatzanspruch zu (so ausdrücklich die parlamentarischen Materialien; 386 BlgNR 25. GP).