



Mietrechtsgesetz - Erhaltungspflichten von Heizthermen: Wer zahlt?

Dr. Maria Schönberger
08. September 2015

ALLES UNTERNEHMEN.

Anwendungsbereich: Mietrechtsgesetz (MRG)

Vollanwendung MRG

Vollausnahme vom MRG

Teilanwendungsbereich
MRG

Geschäftsraummiete

Wohnungsmiete

Wohnrechtsnovelle 2015 - WRN 2015

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wurden und eine Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG getroffen wurde.

Inkrafttreten: 1.1.2015

- Anwendung auch auf Verträge, die vor dem 1.1.2015 geschlossen wurden.
- Anwendung auch in gerichtlichen Verfahren, die am 1.1.2015 bereits anhängig waren, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

Zersplitterung des Mietrechts wird um eine Facette erweitert.

Erhaltung	Wartung
<p>Thermentausch / Reparatur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der Funktionsfähigkeit - Vorbeugung von Schäden
<p>Mangel iS einer Reparaturbedürftigkeit.</p> <p>Die Erhaltung setzt die Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest eine Schadensgeneigtheit voraus.</p>	<p>Pflege, Service, Einstellung, Reinigung, Aufrechterhaltung eines gebrauchsfähigen Zustandes und der Vermeidung oder Vergrößerung der Abnutzung von Geräten und Anlagen.</p> <p>Setzt bei einem Zustand an, bei welchem eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit noch nicht vorliegt.</p>

Vollanwendungsbereich MRG

§ 3 Abs. 2 Z 2a MRG: Arbeiten, die zur Erhaltung von **mitvermieteten**

- Heizthermen,
- Warmwasserboilern und
- sonstigen (in den Erläuterungen „gleichartigen“) Wärmebereitungsgeräten

in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind, obliegen dem **Vermieter!**

- zwingende Norm
- Wohnungsmiete / Geschäftsraummiete
- Betretungsrecht des Vermieters gem. § 8 Abs. 2 Z 1 MRG

Vollanwendungsbereich MRG

Wärmebereitungsgerät - Unwort des Jahres 2015?

Geräte, die unmittelbar zur Erwärmung von

- Raumlufte oder
- Wasser (Körperreinigung, Abwasch)

dienen.

Geschäftsraummiete:

nur für allgemeine geschäftliche Benützungszwecke!

NICHT: spezielle Heiz- oder Warmwasseraufbereitungsgeräte, die Produktions- oder sonstigen speziellen Geschäftszwecken dienen.

Beispiele

+	-
Durchlauferhitzer	Wasserkocher
Warmwasserspeicher	Kaffeeautomaten
Elektro- und Gasheizstrahler bzw. -lüfter	Geschirrspüler
Einzelkonvektoren	Heizdecken
Einzelradiatoren	Saunaöfen
Fußbodenheizung	Infrarotkabine
Elektroöfen	Höhensonne
Elektrischer Heizkörper	Herd (außer Küchenherd, der mitheizt)
Ölöfen, Kachelöfen, offener Kamin	
Wandheizungen	
Solaranlage (wenn Bestandteil des Mietobjekts und nicht als gemeinsame Wärmeversorgungsanlage für mehrere Mietgegenstände)	
Klimageräte die auch heizen	
Fernheizung (Heizkörper, Rohrzuleitung, Ventil)	

„mitvermietet“

- Geräte, die sich im inneren des Mietobjekts befinden.
- Geräte außerhalb des Mietobjekts, die aber NUR der Wärmeversorgung EINES Mietobjekts dienen.

Anschaffung durch den Mieter:

mit Zustimmung des Vermieters vom Mieter installierte Geräte → Erhaltungspflicht des Vermieters!

Zustimmungsverweigerung:

– Vollanwendungsbereich MRG:

- Zustimmungspflichten gem. § 9 MRG
- Verneinung der Zustimmung: Antrag durch Vermieter gem. § 37 Abs. 1 Z 6 MRG → Gericht bzw. Schlichtungsstelle ersetzt die Zustimmung.

→ Erhaltungspflicht des Vermieters!

Zustimmungsverweigerung beachtlich bzw. Teilanwendung / Vollaussnahme + keine Zustimmung → KEINE Erhaltungspflicht des Vermieters.

Vollanwendungsbereich MRG

Rechtsfolgen der Erhaltungspflicht

- Kostentragung des Vermieters für Geräteaustausch / Reparatur
- Verweigerung durch Vermieter:
 - Durchsetzung gem. § 6 MRG.
 - Selbstvornahme durch den Mieter und Aufwandsersatzanspruch gem. § 1097 Abs. 2 iVm § 1036 ABGB.
 - Mietzinsminderung gem. § 1096 ABGB.

Mietzinsminderung - Beispiele aus der Rechtsprechung

MANGEL	Minderung	Beurteilung durch Rsp	Anmerkung
Fehlende Warmwasseraufbereitung	33%	LGZ Wien 22.06.2011, 39 R 132/11 t MietSlg 63.156	
Unzureichende Warmwasserversorgung	10%	MietSlg 46.104, 49.099	Gänzlichliches Fehlen der Warmwasserversorgung berechtigt zur Mietzinsminderung um bis zu 50%
Fehlen der Beheizbarkeit für die Dauer der kalten Jahreszeit	100%	MietSlg 46.104	
Defekte Heizung Februar	100%	MietSlg 44.163	
Heizanlage ermöglicht Raumtemperatur von maximal 18 °C im Jänner und Februar	10%	MietSlg 22.141, 26.099, 44.163	
Gänzliche Funktionsunfähigkeit der Heizungsanlage	100%	MietSlg 50.150	Bei einem Lokal, das in den Wintermonaten ständig von Personal und Kunden frequentiert werden sollte
Zentraler Wohnraum ab Außentemperaturen von minus 5 °C nicht mehr ausreichend beheizbar	5%	LGZ Wien 41 R 224/08g = MietSlg 61.162	
Nicht ausreichende Wärmeversorgung während der Heizperiode	10%	LGZ Graz 3 R 112/94 = MietSlg 46.104	
Unzureichende Warmwasserversorgung	10%	LGZ Graz 3 R 112/94 = MietSlg 46.104	
Abschaltung der Warmwasserversorgung und der Heizung	25%	LGZ Graz 3 R 25/83 = MietSlg 35.177	
Verminderte Heizleistung (max. Temperatur 18-20 °C)	30%	LGZ Wien 41 R 238/05m = MietSlg 58.117	Bei einem Gastgewerbelokal während der Monate Oktober - April

Teilanwendungsbereich MRG

- **Wohnungsmietverträge:** Art. 4 § 1 WRN 2015
 - § 1096 ABGB: zwingende Erhaltungspflicht des **Vermieters**

 - **Geschäftsraummiete:** keine Neuerung!
 - § 1096 ABGB: Erhaltungspflicht des **Vermieters**, **ABER**
 - vertraglich abweichende Vereinbarung möglich
- **Überwälzung** der Erhaltungspflicht auf den **Mieter**
- Grenze: grobe Benachteiligung
 - Ausnahme: Verbrauchergeschäft (§ 9 KSchG)

Vollausnahme MRG

Geschäftsraum- und Wohnungsmietverträge: keine Neuerung!

- § 1096 ABGB: Erhaltungspflicht des **Vermieters**, ABER
- vertraglich abweichende Vereinbarung möglich

→ **Überwälzung** der Erhaltungspflicht auf den **Mieter**

- Grenze: grobe Benachteiligung
- Ausnahme: Verbrauchergeschäft (§ 9 KSchG)

Wartung (1)

Vollanwendung MRG

- § 8 Abs. 1 S 2:
 - Pflicht des **Mieters**, außer
 - abweichende vertragliche Regelung im Mietvertrag
- Umfang der Wartung:
 - keine Fixierung im Gesetz
 - Wartungsvorschriften nach den jeweiligen Herstellungsvorschriften
 - öffentlich rechtliche Vorschriften

Wartung (2)

Teilanwendung / Vollaussnahme:

- § 1096 ABGB: Pflicht des **Vermieters**, außer
- abweichende vertragliche Vereinbarung

3. mietrechtliche Klauselentscheidung: Verbraucher AGB

unzulässige Klausel: jährliche Wartung, ohne Rücksicht auf Alter und Type einer Therme und allenfalls bestehenden Vorgaben des Herstellers (erging im Teilanwendungsbereich - Gericht nahm aber Bezug auf § 8 MRG).

Mietrechtsgesetz - Erhaltungspflichten von Heizthermen: Wer zahlt?

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Maria Schönberger
SC-Recht