

# NEUE ERHALTUNGSPFLICHT FÜR HEIZTHERMEN UND BOILER!

Die Änderungen im Mietrecht per 1.1.2015 sind auch für Installateure wichtig

Wenn auch hauptsächlich für Wohnungsmieten relevant, gibt es auch für Geschäftsraummieter im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (dies betrifft im Wesentlichen Gebäude, die vor 1953 errichtet wurden) seit 1. 1. 2015 eine maßgebliche Neuregelung bezüglich der Erhaltungspflicht von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten.

- Die neugeschaffenen zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters betreffen ausschließlich mitvermietete Wärmebereitungsgeräte
- Installiert ein Mieter während des laufenden Mietverhältnisses aus Eigenem eine Therme, ist er selbst für die Erhaltung verantwortlich
- Wer in der Vergangenheit selbst ein defekt gewordenes Gerät erneuert hat, kann aufgrund der neuen Bestimmungen keinen Aufwandsersatzanspruch gegen den Vermieter erheben
- Erhaltung bedeutet: Reparatur oder Erneuerung

## Wesentliche Informationen für Installateure:

- Für Wartung / Service von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten sind Mieter verantwortlich - Durchführung und Dokumentation nach G10!
- Reparaturen und Neuinstallationen sind Sache des Vermieters (Mietzinsklasse A)!
- Tritt bei Wartungen ein Reparaturbedarf auf, wird die Auftragsfreigabe vom Vermieter empfohlen, um mögliche Konflikte von vorne herein zu vermeiden. Die Abgrenzung Wartung / Reparatur ist derzeit nicht rechtlich definiert!
- Im Zweifel ist das Service abzuschließen und zu dokumentieren (Wartungsprotokoll, Rechnungslegung an Mieter). Angebot unter Hinweis auf Wartung an Vermieter legen!
- Auf die Dringlichkeit von Reparaturen / Erneuerungen ist entsprechend hinzuweisen. Wohnungen ohne Heizung oder Warmwasserbereitung können in der Regel (im Winter) nicht widmungsgemäß gebraucht werden (gesetzlicher Anspruch des Mieters).
- Reparatur oder Gerätetausch ohne Zustimmung des Vermieters (auch ohne entsprechenden Vorbefund) können u.U. zu einem Widerruf und zu einer Rückabwicklung führen.
- Ab 26.9.2015 hat ein Angebot für Neugeräte die Effizienzklasse und die relevanten Informationen des Produktblattes zu enthalten. Ein Systemlabel ist immer erforderlich, wenn Heizgerät und Regler angeboten werden. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit des Systemlabels besteht für den Installateur.
- Geschäfte mit Mietern (Wartung) unterliegen dem Konsumentenschutzgesetz. Bei Reparaturen wechseln der Vertragspartner und damit die rechtlichen Rahmenbedingungen.

## **BISHER:**

Bis Ende 2014 waren in Altobjekten mangels einer rechtsgültigen Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter weder der Vermieter noch der Mieter verpflichtet derartige Gerätschaften zu erhalten. Mit anderen Worten, waren zB Therme oder Boiler defekt, musste keiner der Vertragspartner diese reparieren bzw. tauschen. Der Mieter konnte allerdings bis zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit dieser Geräte von seinem unverzichtbaren Mietzinsminderungsrecht Gebrauch machen. De facto konnte der Mieter also bestenfalls dadurch „indirekt“ den Vermieter zum Tätigwerden zwingen. Anderes galt natürlich dann, wenn kraft gültiger vertraglicher Vereinbarung entweder der Vermieter oder der Mieter zur Erhaltung dieser Geräte verpflichtet wurde. Die vertragliche Überwälzung dieser Pflichten auf den Mieter war aber nicht jedenfalls wirksam, vielmehr konnten nach jüngerer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs derartige Verpflichtungen für den Mieter gröblich benachteiligend und damit unwirksam sein.

## **NEU:**

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist dies nunmehr dahingehend geklärt, dass die Erhaltungspflicht zwingend den Vermieter trifft. Dh, der Mieter hat nicht nur ein Zinsminderungsrecht, sondern der Vermieter muss auch den Defekt auf seine Kosten (Reparatur/Austausch) beseitigen. Dies gilt auch für bereits bestehende Mietverträge, anders lautende Vereinbarungen sind nunmehr jedenfalls ungültig.

Im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (dies betrifft im Wesentlichen Gebäude, die nach 1953 ohne Fördermittel errichtet wurden) bzw. bei Vollaussnahme vom Mietrechtsgesetz (dies betrifft im Wesentlichen Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständig vermietbaren Mietobjekten) bleibt - hinsichtlich der Vermietung von Geschäftsräumen - alles wie es war. Hier ist, wie schon bisher, Kraft Allgemeinem Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) der Vermieter zur Erhaltung dieser Gerätschaften verpflichtet. Vertragliche Vereinbarungen, wonach diese Pflichten schlechthin dem Mieter auferlegt werden, sind zwar theoretisch zulässig, da das ABGB nicht zwingend ist. Derartige, den Mieter pauschal belastende Vereinbarungen, hat die jüngere Rechtsprechung in einzelnen Fällen aber auch für gröblich belastend und damit unzulässig erklärt. Differenziertere Vereinbarungen (bloß teilweise Überbindung von Erhaltungspflichten zB unter pauschalierter Anrechnung auf den Mietzins) können rechtlich halten.

Stand April 2015