

- Im Mietrecht:
- **Neue Erhaltungspflichten**

HEIZTHERMEN UND WARMWASSERBOILER



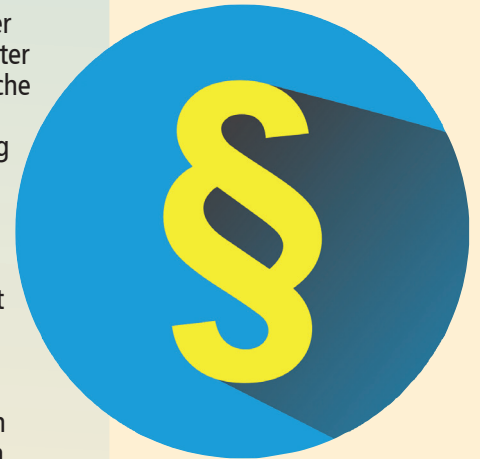
Mag.ª Angelika
Fehsler-Posset
Rechtsanwältin
www.ra-afp.com

Ob ein Mieter die Kosten zu tragen hat, wenn die Therme repariert oder getauscht werden muss, war bisher nicht in allen Fällen klar zu beantworten. Die Wohnrechtsnovelle 2015 schuf infolge dieser Rechtsunsicherheit diesbezüglich nun eine gesetzliche Regelung, die im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) sowohl für Wohnungs- als auch Geschäftsraummieten die zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters für mitvermietete Heizthermen, Warmwasserboiler oder sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte vorsieht. Von dieser Erhaltungspflicht des Vermieters sind sämtliche Teile der Geräte umfasst wie z.B. Heizkörper.

Im Teilanwendungsbereich des MRG ist die Erhaltungspflicht des Vermieters auf Wohnungsmietverträge eingeschränkt. Betroffen sind ebenso Genossenschaftswohnungen. Die Neuregelungen sind am 1. 1. 2015 in Kraft getreten und sind ab dem Inkrafttreten auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. 1. 2015

geschlossen wurden. Die Regelung gilt daher nicht nur für neu abgeschlossene, sondern auch für bereits bestehende Mietverträge, selbst wenn im Mietvertrag eine abweichende Regelung getroffen ist.

Mieter, die in der Vergangenheit eine mitgemietete Therme oder einen Boiler auf eigene Kosten haben reparieren oder austauschen lassen, können aber nicht rückwirkend Ersatz vom Vermieter begehren. Grundsätzlich sind nur solche Geräte umfasst, die schon bei Beginn des Mietverhältnisses zur Ausstattung des Mietobjekts gehörten und daher mitvermietet sind. Von der Erhaltung zu unterscheiden ist die Wartung der Heizgeräte, d.h. die regelmäßige Überprüfung der Funktionstüchtigkeit und Reinigung der Geräte sowie die Messung von Abgaswerten. Der Mieter ist nun gesetzlich verpflichtet, die Wartung regelmäßig auf seine Kosten vorzunehmen und kann grundsätzlich schadenersatzpflichtig werden, wenn die Therme wegen mangelnder Wartung defekt wird. ●



START: **16.9.2015**

AUSBILDUNG ZUM/R
JUGENDBEAUFTRAGTEN
(GRUNDAUSBILDUNG FÜR DIE ARBEIT
IM GEMEINDERAT)

ZERTIFIZIERTES BILDUNGSINSTITUT
IMPROVE-BILDUNG MIT ZUKUNFT
www.improve.or.at | office@improve.or.at

