

Schwerpunkt

## Wohnrechtsnovelle 2015

Verfassungsrechtliche Implikationen der  
Sanierung des Zubehörwohnungseigentums

„Wärmebereitungsgerät“ –  
das juristische Unwort des Jahres 2014!

Mietrecht

Kein Verwendungsanspruch  
bei Verletzung des Konkurrenzverbots

Forum Immobilientreuhänder

Nochmals zu den Wärmebereitungsgeräten:  
Wartungsfragen

# Nochmals zu den Wärmebereitungsgeräten: Wartungsfragen

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 3 Abs 2 Z 2 a  
MRG;  
§ 14 a Abs 2 Z 2 a  
WGG;  
Art 4 WRN 2015

Wärme-  
bereitungsgerät;  
Heiztherme;  
Warmwasserboiler;  
mitvermietet;  
Erhaltung;  
Wartung

Mit 1. 1. 2015 ist also die Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015)<sup>1)</sup> in Kraft getreten. In ihrem mietrechtlichen Teil brachte sie im Vollenwendungsbereich des MRG und im Anwendungsbereich des WGG eine Ausdehnung der zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters bzw der Bauvereinigung auf Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte<sup>2)</sup> sowie für Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG eine Zwingendstellung der – an sich ja dispositiven – Erhaltungspflichten nach § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB, sofern es sich um die Erhaltung von ebensolchen Wärmebereitungsgeräten handelt.<sup>3)</sup> Gegenüber der RV<sup>4)</sup> geändert hat sich durch einen vom parlamentarischen Bautenausschuss angenommenen Abänderungsantrag<sup>5)</sup> noch, dass **die dargestellten neuen bzw zwingend gestellten Erhaltungspflichten nur für mitvermietete Wärmebereitungsgeräte gelten.**<sup>6)</sup>

Die RV<sup>7)</sup> stellt im Kontext mit § 8 Abs 1 MRG fest, dass – soweit nicht ausnahmsweise zu Gunsten des Mieters davon abweichende vertragliche Vereinbarungen getroffen wurden – **nach wie vor den Mieter die Pflicht zur Wartung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten trifft.**

Was Wartung im Detail bedeutet und worin sie sich von der Erhaltung unterscheidet, mag im Detail durchaus strittig sein (va iZm dem Austausch von Verschleißteilen), das „Konzept“ an sich ist aber durchaus klar: Während **Erhaltung** einen Mangel iS einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit voraussetzt,<sup>8)</sup> dient **Wartung** der Aufrechterhaltung eines gebrauchsfähigen Zustands und der Vermeidung oder Verzögerung der Abnutzung von Geräten und Anlagen, setzt also an einem Zustand an, bei welchem eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit (noch) nicht vorliegt.<sup>9)</sup>

Zu den **Wartungsintervallen** für Heizthermen hat die dritte mietrechtliche „Klauselentscheidung“<sup>10)</sup> eine Vertragsklausel für unzulässig erklärt, nach welcher ohne Rücksicht auf Alter und Type einer Therme und allenfalls bestehende Vorgaben des Herstellers undifferenziert dem Mieter eine regelmäßige jährliche „Wartung“ abverlangt wurde. Wenn hingegen Wartungsverpflichtungen des Mieters an die vom Hersteller angegebenen Intervalle gebunden werden, wäre die betreffende Klausel nicht mehr zu beanstanden.

Eine von Vermietern naturgemäß häufig gestellte Frage ist, ob die Erhaltungspflicht des Vermieters entfällt, wenn ein Wärmebereitungsgerät defekt wird und der Mieter keinen Nachweis ihrer regelmäßigen Wartung im vertraglich wirksam auferlegten Umfang zu erbringen vermag. Eine **schadenersatzrechtliche Verantwortung des Mieters** für den Defekt am Wärmebereitungsgerät wird indes in vielen Fällen schon daran scheitern, dass der Beweis der Kausalität der unterlassenen Wartung für den eingetretenen Mangel nicht erbracht werden kann. Liegt einem Vermieter also da-

ran, dass seine Mieter ihren Wartungspflichten auch wirklich nachkommen, so wird er vernünftigerweise schon während der Lebensdauer der Wärmebereitungsgeräte für einen **möglichst hohen Erfüllungsgrad der Wartungspflicht** Sorge tragen. Nichts hindert den Vermieter daran, von den Mietern Wartungsprotokolle aktiv einzufordern (und dieses Recht bereits vorab mietvertraglich abzusichern) oder etwa bei der Ankündigung von Hausbegehungen die Mieter aufzufordern, die Protokolle für eine Einsicht bereitzuhalten. Ob der Vermieter dann auch wirklich Einsicht nimmt, ist schon gar nicht mehr so wichtig, wird doch vermutlich schon die Ankündigung als solche und die damit verbundene Aussicht auf eine unangenehme Begegnung mit dem Vermieter für so manchen säumigen Mieter Motivation genug sein, die bislang unterlassene Wartung nachzuholen.

Ein praktisches Problem stellt sich dann, wenn **sich im Zuge einer vom Mieter veranlassten Wartungsarbeit auch Reparaturbedarf am Gerät ergibt.** Was kann ein Mieter tun, der in diesem Moment mit dem Vermieter bzw Verwalter nicht Rücksprache halten kann? Die Reparatur durchführen lassen und sich damit dem möglichen Vorwurf aussetzen, Reparaturen voreilig veranlasst zu haben? Oder den Installateur nach Hause schicken und sich möglicherweise deshalb den Unmut des Vermieters zuzuziehen, weil durch eine zweite Anfahrt des Installateurs höhere Kosten verursacht werden? Zur Vermeidung dieses Abgrenzungsproblems, va aber auch zur Sicherstellung der Wartung an sich, versuchen so manche Vermieter, ihre Mieter dazu zu bewegen, die Wartung vertraglich – freilich kostenpflichtig – dem Vermieter zu überbinden bzw für die Wartung einen Installateur, der das Vertrauen des Vermieters genießt, zu beauftragen. Einen Zwang der Mieter in diese Richtung gibt es freilich nicht, weshalb es an den Vermietern liegt, entsprechende Anreize für derartige Vereinbarungen (niedrigere Wartungskosten aufgrund eines größeren Auftragsvolumens; Entlastung der Mieter, die sich nicht mehr um die Wartung kümmern müssen, etc) zu schaffen bzw zu kommunizieren.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

1) BGBl I 2014/100.

2) § 3 Abs 2 Z 2 a MRG und § 14 a Abs 2 Z 2 a WGG.

3) Art 4 § 1 WRN 2015.

4) 352 BlgNR 25. GP.

5) 386 BlgNR 25. GP.

6) Die diesbezügliche rechtspolitische Kritik an einer fehlenden Einschränkung auf mitvermietete Geräte im Forum Immobilientreuhänder des Hefts des Vormonats (immolex 2014, 367) ist daher mittlerweile gegenstandslos geworden.

7) 352 BlgNR 25. GP 6.

8) Vgl RIS-Justiz RS0116998 (zum dynamischen Erhaltungsbegriff).

9) Die Wartung von Gasgeräten etwa ist durch die Richtlinie ÖVGW G10 (Technische Richtlinie für Betrieb und Instandhaltung von Gasanlagen) klar definiert und bereitet wohl kaum Auslegungsprobleme.

10) 6 Ob 81/09v immolex 2010/35 (*Rosifka/Böhm*).