

Wann gilt eine Therme als mitvermietet?

Eine Therme ist auch dann mitvermietet und vom Vermieter zu erhalten, wenn die Therme vom abtretenden Mieter eingebaut wurde aber im Zuge des Mietrechtseintritts der Mietzins auf Kategorie A angehoben wurde.

VON KARIN SAMMER

Mit der Wohnrechtsnovelle 2015 wurde die Erhaltungspflicht des Vermieters auf mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte ausgedehnt. Der OGH hat sich nun in einer aktuellen Entscheidung zu 5 Ob 66/19w mit der Frage auseinandergesetzt, wann von einer mitvermieteten Therme auszugehen ist.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Eine Mieterin trat 2007 in den Mietvertrag ihres Vaters ein. Zum Zeitpunkt der Anmietung entsprach die Wohnung der Ausstattungskategorie C und wurde lediglich mit einem Ofen beheizt. Im Jahr 1991 baute der Vater der nunmehrigen Mieterin eine Gas-Kombi-Therme ein. Als die Mieterin 2007 in das Mietverhältnis eintrat, begehrte die damalige Vermieterin gem §46 Abs 2 MRG die Anhebung des Hauptmietzinses (»wertge-

sichert nach Kategorie A«) auf den damals maßgeblichen Höchstbetrag.

Die seinerzeit vom Vater der Mieterin eingebaute aber noch im Einsatz befindliche Gas-Kombi-Therme wies nun Mängel auf, deren Behebung umfangreiche Reparaturen erforderte. Die Mieterin beantragte daraufhin, dem Vermieter die Erhaltung der mitvermieteten Gas-Kombi-Therme aufzutragen. Die Vermieterin wandte ein, dass sie für die erst während des laufenden Vertragsverhältnisses vom Mieter selbst eingebaute Gas-Kombi-Therme nicht erhaltungspflichtig sei.

Wie in einem solchen Fall der Begriff »mitvermietet« auszulegen ist, damit setzte sich der OGH in der aktuellen Entscheidung auseinander. Der Gesetzgeber verfolgte mit dem erst durch den Bautenausschuss in den Gesetzestext aufgenommenen Wort »mitvermietet« die Intention, die Erhaltungspflicht des Vermieters auf die von ihm entgeltlich →



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research





Das führende Informationsmedium der heimischen Immobilienbranche

Die OIZ erreicht monatlich

- alle Immobilienmakler
- alle Hausverwaltungen
- alle Bauträger

Kontakt

Andrea Ipsmiller

M +43 (0)664 422 04 52

E andrea@ipsmiller.net

www.oiz.at

bereitgestellten Wärmebereitungsgeräte zu beschränken, nicht aber auf solche, die der Mieter selbst während des laufenden Mietverhältnisses im Mietgegenstand installiert und sohin keine Auswirkungen auf den Mietzins entfalten sollten.

Die Erhaltungspflicht des Vermieters bezieht sich daher immer nur auf »mitvermietete« Wärmebereitungsgeräte. Diese kommt auch dann zum Tragen, wenn etwa ein Mieter in weiterer Folge eine notwendige Erneuerung eines defekt gewordenen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts vornimmt und durch ein Neues ersetzt.

Als nicht mitvermietet gilt, wenn ein Mieter eine Wärmeversorgung einbaut, die ursprünglich gar nicht vorhanden war oder diese nicht mietzinsrelevant ist bzw. solange dieser Einbau keine Auswirkungen auf den Mietzins hat. So etwa in dem in 5 Ob 201/16v entschiedenem Fall, als ein Mieter eine ursprünglich mitvermietete aber defekt gewordene Ölheizung und einem eingeschränkt funk-

tionstauglichen Warmwasserboiler durch eine Gasetagenheizung mit einer Kombitherme ersetzte. Diese Änderung wurde einem erstmaligen Einbau gleichgesetzt, weil der Austausch der veralteten Heizung durch die Gasetagenheizung nicht als gleichwertig sondern als Standardanhebung gewertet wurde. In diesem Fall wurde die Erhaltungspflicht des Vermieters verneint, weil es zu keiner Einpreisung in den Mietzins gekommen war und die Vorschreibung weiterhin auf Basis der Ausstattungskategorie B erfolgte.

Im nun vorliegenden Fall war zwar der Einbau des neuen Geräts im Jahr 1991 ausschlaggebend für die Änderungen der Ausstattungskategorie der Wohnung von Kategorie C auf Kategorie A. Mietzinsrelevant wurde diese Änderung der Ausstattungskategorie erst bei Eintritt der Antragstellerin in das Mietverhältnis des Vaters, als der Vermieter mit seinem schriftlichen Anhebungsbegehren die Anhebung des Mietzinses gem. § 46 Abs 2 MRG auf den zulässigen

Mietzins für Kategorie A (dzt. 3,60/m²) forderte. Durch diese Anhebung des Mietzinses habe sich der Einbau der Heizung auf den Mietzins ausgewirkt, weshalb die Heizung als mitvermietet (iSd § 3 Abs 2 Z 2a MRG idF WRN 2015) anzusehen war.

Offen bleibt, ob sich der Vermieter in einem solchen Fall der Erhaltungspflicht für die Therme auch hätte entledigen können, wenn die mittlerweile im Mietgegenstand befindliche Therme beim Anhebungsbegehren unberücksichtigt geblieben wäre. Hinsichtlich der zulässigen Höhe des Mietzinses im Eintrittsfall hätte es wegen der in § 46 Abs 2 MRG geregelten Deckelung des Mietzinses (von derzeit 3,60 €/m²) betraglich keinen Unterschied gemacht, ob es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B handelt. Mit dieser Frage musste sich der OGH aber nicht weiter befassen, da der Vermieter die Anhebung des Mietzinses ausdrücklich auf der Grundlage der Ausstattungskategorie A vorgenommen hat. ♦

...optimal versichert

Professionelle Betreuung für Immobilienreuhänder und Klienten



Innovative Versicherungslösungen
Rechtsbeistand im Schaden
Schulung Ihrer Mitarbeiter in Versicherungsfragen
Internationale Verbindungen

Ihr persönlicher Berater:



Geschäftsführer
Herbert Jindracek

con | secura

Versicherungsmakler- und beratungsgesellschaft m.b.H.

1030 Wien, Gärtnergasse 8 / 4
Tel: 01/7151999 Fax: 01/715199919
e-mail: office@consecura.at www.consecura.at