

Wann gilt eine Heizung als „mitvermietet“

Der OGH befasste sich mit folgendem Fall: Bei Abschluss des Mietvertrags im Jahr 1984 befand sich eine alte Ölheizung mit einem Tank im Mietobjekt. Die Ölheizung hatte eine undichte Leitung, der Boiler war in seiner Funktionsfähigkeit eingeschränkt. Der Mieter ließ 1998 eine Gasetagenheizung mit Warmwasseraufbereitung einbauen, die 2014 unbenützt wurde.

Der Mieter beehrte vom Vermieter die Erneuerung der Heiztherme mit Berufung auf die im Zuge der Mietrechtsnovelle 2015 neu eingefügte Pflicht zur Erhaltung von „mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten“.

Nach Ansicht des OGH ist die Erhaltungspflicht des Vermieters auf die von ihm entgeltlich bereit gestellten Wärmebereitungsgeräte zu beschränken, da die Bereitstellung bei der Berechnung berücksichtigt werden kann. Übernimmt der Mieter die Erhaltungspflicht, so erstreckt sich die Erhaltungspflicht des Vermieters zweifellos auch auf die neue Anlage, weil das vom Mieter installierte Wärmebereitungsgerät nur das alte, bei Mietbeginn vorhandene (und daher „mitvermietete“) Gerät ersetzt. Ist hingegen keine Therme bei Mietvertragsabschluss vorhanden und baut der Mieter nachträglich eine ein, so ist die Therme nicht „mitvermietet“, sodass den Vermieter keine Erhaltungspflicht trifft. Gleiches gilt nach Ansicht des OGH auch dann, wenn – wie im gegenständlichen Fall – der Austausch zu einer Verbesserung der Heizmöglichkeit führt. Eine solche Umgestaltung ist dem erstmaligen Einbau gleichzusetzen, wodurch die Heizung nicht als „mitvermietet“ anzusehen ist.

Die Erhaltungspflicht traf im gegenständlichen Fall daher nicht den Vermieter.

(OGH 23.05.2017, 5 Ob 201/16 v)