

Muss ein Mieter eine kaputten Boiler oder eine kaputte Heiztherme auf eigene Kosten auswechseln?

Nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist weder der Mieter noch der Vermieter –also die Genossenschaft- zur Erneuerung eines schadhaften Boilers oder einer schadhaften Heiztherme verpflichtet! Seit der so genannten **Wohnrechtsnovelle 2006**, welche mit 1. Oktober 2006 in Kraft getreten ist, kann aber der Mieter, wenn er das Gerät auf eigene Kosten erneuert und dies dem Vermieter mitgeteilt hat, unter Vorlage der Bezug habenden Rechnungen bei Auflösung des Mietverhältnisses von der Genossenschaft Ersatz begehren. Das Mietverhältnis muss allerdings innerhalb der nächsten 10 Jahre ab Erneuerungsdatum beendet werden und wird von dem Rechnungsbetrag pro Jahr – bezogen auf dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses- 1 Zehntel von der Rechnungssumme abgezogen. Diese Regelung gilt auch für die Erneuerung eines Boilers und einer Heiztherme, wenn der Ankauf schon vor dem 1.10.2006 geschehen ist und der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die entsprechenden Rechnungen vorzulegen vermag!

Achtung auf Grund einer am 13.6.2007 veröffentlichten Entscheidung des Obersten Gerichtshofes trifft nunmehr auch eine gemeinnützige Genossenschaft als Vermieterin die Erhaltungspflicht im Inneren des Mietobjektes für kaputte Boiler und Heizthermen. Der Mieter hat sohin ein Recht auf Mietzinsminderung, wenn die Genossenschaft ihrer Verpflichtung zur Erhaltung dieser Geräte nicht nachkommt. Der Mieter könnte also seinen von ihm zu bezahlenden Gesamtmietzins um ca. 10 bis 15 % so lange mindern, bis die Genossenschaft ihrer Verpflichtung zur Erhaltung bzw. Erneuerung der kaputten Heiztherme oder des kaputten Boilers nachkommt.