

4

Wartung im Vollenwendungsbereich des MRG

Den – eingeschränkten – gesetzlichen Erhaltungspflichten des Vermieters stehen gesetzliche **Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters**¹⁶⁰ gegenüber: der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen so zu warten, und – soweit es sich nicht um die Behebung ernster Hausschäden oder die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen handelt¹⁶¹ – so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Vor diesem Hintergrund ist es als zulässig und zweckmäßig zu qualifizieren, die den Mieter schon von Gesetzes wegen treffenden Wartungspflichten (etwa bezüglich der mitvermieteten Heiztherme) vertraglich zu konkretisieren. Es ist dabei durchaus empfehlenswert, die Wartungspflichten des Mieters unter Berücksichtigung der im konkreten Mietgegenstand befindlichen Einrichtungen und Anlagen vertraglich möglichst genau zu fassen und zu definieren, denn es ist in der Tat erstaunlich: Für jedes noch so geringwertige elektronische Gerät, für jede Maschine, für jedes Kfz gibt es seitens des Herstellers üppige Bedienungsanleitungen, für die ungleich wertvolleren und nicht minder sensiblen Immobilien ist derartiges zumindest noch nicht allgemeiner Standard. Mit allgemeinen Floskeln in den Mietverträgen zur Konkretisierung der in § 8 Abs 1 MRG normierten Pflichten des Mieters ist es praktisch und auch rechtlich nicht getan: Wie soll – praktisch besehen – der Mieter als bautechnischer Laie Begrifflichkeiten wie »Wartung«, »pflégliche Behandlung des Nutzungsobjektes und seiner Einrichtungen«, »Instandhaltung«, »sachgerechte, schonende Nutzung«, »schadensvermeidendes Verhalten« etc mit konkret handhabbaren Inhalten versehen können? Dass im Übrigen – rechtlich besehen – derartig unspezifisch formulierte vertragliche Vorgaben im Unternehmer-Verbrauchergeschäft wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG von Unwirksamkeit bedroht sind, verdeutlicht die dritte »Klauselentscheidung«:¹⁶² Der OGH erklärte darin, dass es unklar bleibe, was unter der »Wartung« elastischer Fugen zu verstehen ist. Das Wort »Wartung« vermöge in diesem Zusammenhang weder nach der Wortauslegung noch nach einer entsprechenden Übung der beteiligten Verkehrskreise dem Mieter eine nähere Orientierung über das von ihm konkret zu setzende Verhalten zu bieten.

Die – wengleich gegenüber sehr allgemein gehaltenen Vertragsklauseln zugegebenermaßen aufwändigere – **Lösung kann nur darin bestehen, dem Nutzer möglichst unmissverständlich zu kommunizieren, welche Leistungen ihm zur Pflege, War-**

160 § 8 Abs 1 MRG.

161 Konsequenterweise hätte die WRN 2015 § 8 Abs 1 MRG auch um die Erhaltung mitvermieteter Heizthermen, mitvermieteter Warmwasserboiler und sonstiger mitvermieteter Wärmebereitungsgeräte einschränken müssen.

162 6 Ob 81/09v.

tung, Schonung der Haussubstanz etc konkret abverlangt werden. Freilich kann mit derlei Anleitungen eine sachgerechte Verwendung der Nutzungsgegenstände nicht schlichtweg garantiert werden, und werden auch allfällige Beweisnöte hinsichtlich eines schädigenden Nutzerverhalten bei einer schadenersatzrechtlichen Inanspruchnahme des Nutzers nicht geringer. Es scheint aber doch die Annahme gerechtfertigt, dass **es eher zu einem normgerechten Verhalten der Nutzer kommen wird, wenn man ihnen die Handlungsnotwendigkeiten klar vor Augen führt**, als wenn man sie diesbezüglich im Dunkeln tappen lässt. Dem liegt ja auch die simple psychologische Erkenntnis zugrunde, dass, je unbestimmter eine Verpflichtung ausgesprochen wird, desto mehr Rechtfertigung empfunden wird, sich gar nicht erst an diese Verpflichtung zu halten: Man wird zur Vermutung verleitet, dass der Vertragspartner die von ihm ausgesprochene Verpflichtung selbst nicht ernst nimmt, wenn er sich gar nicht erst die Mühe macht, sie klar zu formulieren. Wertvoll erscheint mir auch der in der Literatur¹⁶³ ausgesprochene Hinweis darauf, dass verständlich gefassten **»Bedienungsanleitungen«** der Objekte umfassende **Unterweisungen** hinzutreten mögen. Wird der Nutzer nicht nur in Schriftform möglichst anschaulich¹⁶⁴ aufgeklärt, sondern sogar (insbesondere im Zusammenhang mit der Übergabe des Nutzungsobjekts) nachweislich¹⁶⁵ individuell unterwiesen,¹⁶⁶ dann erhöht dies zweifelsfrei den Wirkungsgrad der Vereinbarung. Dass natürlich auch ein **im Vertrag vorgenommener Ausblick auf mögliche Schadenersatzforderungen** im Falle einer schädigenden Nutzung ein zusätzlicher Motivator für sachgerechtes Nutzerverhalten sein kann, sei nur abschließend erwähnt und möge als Hinweis auf zweckmäßige vertragliche Ausgestaltungen verstanden werden.¹⁶⁷

Ein besonderes Augenmerk ist im Lichte der WRN 2015 auf die Pflicht der Mieter zur **Wartung der mitvermieteten Wärmebereitungsgeräte** zu legen:¹⁶⁸ Wie bereits dargelegt wurde,¹⁶⁹ erklären die Erläuternden Bemerkungen zur WRN 2015,¹⁷⁰ dass ungeachtet der nun bestehenden zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters **die Verpflichtung zur Wartung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstiger Wärmebereitungsgeräte nach wie vor den Mieter trifft.**¹⁷¹

163 Benesch, Ursachen, Gefahren und Auswirkungen der Schimmelbildung in Gebäuden, immolex 2012, 330 (333).

164 Dh gegebenenfalls auch durch schematische Darstellungen, Zeichnungen, Graphiken uä unterstützt.

165 Ein derartiger Nachweis erfolgt am besten durch Bestätigung im Übergabeprotokoll.

166 Indem man dem Mieter etwa zeigt, wie die Lüftungsfiler oder die Rauchwarnmelder zu Zwecken des Filteraustauschs oder der Reinigung zu öffnen sind, wie Heizkörper zu entlüften sind etc.

167 Vgl hierzu Kothbauer, »Gebrauchsanleitung« für Mieter und Wohnungseigentümer, immolex 2012, 356.

168 Vgl hierzu Kothbauer, Nochmals zu den Wärmebereitungsgeräten: Wartungsfragen, immolex 2015, 32.

169 Siehe Punkt 3.1 a).

170 352 der Beilagen XXV. GP 6.

171 Und zwar unter dem Titel des § 8 Abs 1 MRG.

Sofern es sich dabei um die Wartung von Gasgeräten handelt, kann im Mietvertrag auf die Richtlinie ÖVGW¹⁷² G10 (Technische Richtlinie für Betrieb und Instandhaltung von Gasanlagen) Bezug genommen werden.¹⁷³

Gasgeräte müssen dieser Richtlinie zufolge innerhalb der vom **Hersteller angegebenen Intervalle** oder bei erkennbaren Funktionsstörungen durch befugtes Fachpersonal (Servicetechniker des Geräteherstellers oder durch jenes Personal, das speziell auf die jeweilige Gerätemarke / Type ausgebildet ist) gewartet werden, wobei diese Wartung zumindest folgende Inhalte umfassen muss:

- ordnungsgemäße Montage und Gerätezustand,
- allgemeine Funktionskontrolle,
- Inspektion aller schalt- und sicherheitsrelevanten Teile,
- Reinigen des Gasbrenners und des Wärmetauschers sowie des Abgasweges des Gerätes.

Wenn keine Fristen vorgegeben sind, ist eine zustandsorientierte Wartung durchzuführen. Im Allgemeinen ist mit einem Wartungsintervall von 2 Jahren zu rechnen. Bei Gasgeräten mit Strömungssicherung ist aufgrund der Möglichkeit des Abgasaustritts in den Aufstellungsraum eine Frist von höchstens 2 Jahren einzuhalten, sofern keine andere Überprüfung der Gasgeräte (zB Emissionsmessung) in diesem Zeitraum erfolgt.

Die durchgeführte Wartung des Gasgerätes ist vom Fachpersonal **schriftlich** und durch Anbringen einer **Wartungsplakette** am Gerät zu bestätigen.

Meines Erachtens ist es nicht empfehlenswert, den Mieter im Mietvertrag zu verpflichten, die schriftliche Bestätigung über die durchgeführte Wartung unaufgefordert dem Vermieter / Verwalter zu übermitteln. Naturgemäß werden viele Mieter dieser Verpflichtung nicht von selbst nachkommen, und der Vermieter / Verwalter wird häufig nicht die organisatorischen Ressourcen aufbringen können, die Bestätigungen regelmäßig aktiv einzufordern. Wenn aber die Vertragspflicht des Mieters, die Bestätigungen über die durchgeführten Wartungen dem Vermieter / Verwalter zu übermitteln, über längere Zeiträume ungeahndet missachtet wird, entsteht für den Mieter unweigerlich der Eindruck, dass die Erfüllung dieser Verpflichtung dem Vermieter / Verwalter gar kein besonderes Anliegen ist. Damit ist aber absehbar, dass der Mieter erst recht keine Veranlassung sieht, in Zukunft seinen Wartungspflichten nachzukommen. Es scheint daher ratsam zu sein, die Wartungsverpflichtung des Mieters zwar im Mietvertrag konkret festzulegen, in diesem Zusammenhang aber den Mieter lediglich dazu aufzufordern, die Bestätigungen über die Wartung für eine allfällige Einsicht durch den Vermieter / Verwalter aufzubewahren. Werden die Bestätigungen diesfalls über einen längeren Zeitraum nicht kontrolliert, so schafft dies viel weniger das trügerische Vertrauen darauf,

172 Österreichische Vereinigung für das Gas- und Wasserfach.

173 Siehe hierzu etwa das Informationsblatt der MA 36 (Wien) 9/2014 zu den Überprüfungsverpflichtungen und zur Wartung für Gasanlagen, www.wien.gv.at/wirtschaft/gewerbe/technik/pdf/pruefung-gasgeraete.pdf.