

Darf ich meine Gasterne austauschen?



MAG. MAGDALENA BRANDSTETTER

Recht praktisch

Darf ich als Mieter meine gasbetriebene Wärmeversorgungsanlage austauschen, um vom Gas unabhängig zu sein?

Eines der häufigsten Diskussionsthemen im Mietrecht ist die Vornahme von Änderungen am Mietobjekt. Insbesondere vor der aktuellen Gaspreiserhöhung stellt sich vermehrt die Frage, ob Gasgeräte, wie Gasterne oder Gasherd, gegen Alternativen ausgetauscht werden dürfen, um vom Gaspreis und der Gasversorgung unabhängig zu sein.

Das ist jedoch nicht so einfach möglich. Generell gilt, dass das Mietobjekt im Zustand wie übernommen, unter Berücksichtigung der üblichen Abnutzung, an den Vermieter rückzustellen ist. Dieser Grundsatz gilt daher auch für mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie Gasterne und Gasterlernen.

Mitvermietete Wärmeaufbereitungsgeräte dürfen zwar bei einem Defekt vom Mieter ausgetauscht werden. Ein solcher Austausch hat jedoch gegen ein gleichwertiges Gerät zu erfolgen. Eine Gasterne ist daher gegen eine Gasterne auszutauschen. Ansonsten ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich. Wenn kein Defekt vorliegt, sondern die beabsichtigte Änderung aus der Angst vor möglichen Versorgungsengpässen bei der Gasversorgung resultiert, ist in der Regel die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Zudem sind solche Änderungen auch nicht immer technisch möglich oder zweckmäßig. Während der Austausch eines Gasherds gegen einen Elektroherd meist noch einfach zu bewerkstelligen ist, stellt die Umstellung der Heizungsanlage eine gravierendere Änderung dar.

Zwar gibt es im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, d. h. im Wesentlichen bei Altbauten, das Recht des Mieters, Verbesserungen am Mietgegenstand vorzunehmen. Diese müssen aber die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen. Sofern daher keine Verbesserung, durch z. B. Senkung des Energieverbrauchs, eintritt, ist auch hier die Zustimmung des Vermieters erforderlich. In den meisten Fällen ist daher die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich bzw. ist es ratsam, diese vorab einzuholen.

Was gilt im Wohnungseigentum?

Jeder Wohnungseigentümer darf Änderungen an seiner Wohnung auf eigene Kosten vornehmen, sofern dadurch keine schutzwürdigen Interessen anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden und keine allgemeinen Teile des Hauses betroffen sind. Müssen für die beabsichtigten Änderungen beispielsweise neue Leitungen in den Zwischenschichten verlegt werden, ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer einzuholen. Gelingt dies nicht, kann zwar noch versucht werden, die Zustimmung gerichtlich ersetzt zu lassen. Dies nimmt jedoch Zeit in Anspruch. Das Gericht nimmt eine Interessensabwägung vor und prüft auch, ob schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden. Zudem wird auch geprüft, ob die Änderungen ortsüblich sind.

Der Austausch eines Gasherds gegen einen Elektroherd ist daher bei Vorliegen der erforderlichen Leitungen im Wohnungseigentum ohne die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer zulässig. Sofern aber beispielsweise bei einer Änderung der Heizungsanlage auch Allgemeinteile der Liegenschaft, wie Zwischenschichten, betroffen sind, ist die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer einzuholen.

Mag. Magdalena Brandstetter ist Partnerin bei DORDA im Bereich Real Estate MBA / Liegenschafts-, Miet- und Wohnrecht.