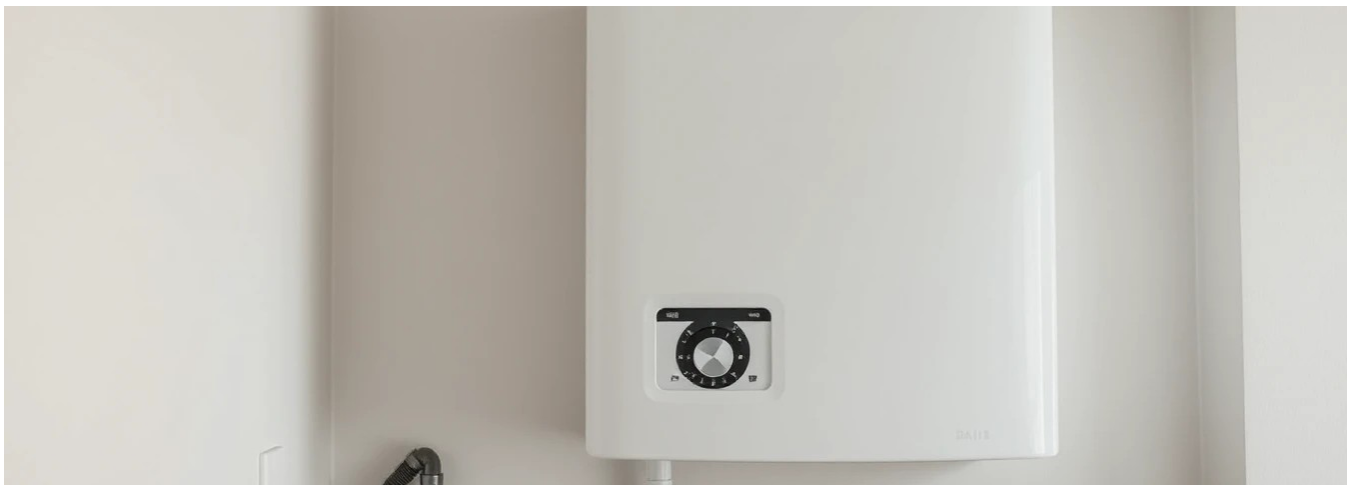


ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Therme kaputt: Was du als Mieterin oder Mieter jetzt tun kannst

In vielen Mietwohnungen muss seit 2015 der Vermieter die mitvermietete Therme erhalten. Was du sofort tun solltest und welche Rechte du hast.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Kein Warmwasser, kalte Heizkörper und draußen wird es Winter: Fällt die Therme aus, muss es schnell gehen. In vielen Mietwohnungen in Österreich ist dafür seit 2015 klar der Vermieter zuständig, die regelmäßige Wartung bleibt aber oft an dir hängen. Hier liest du, wann der Vermieter zahlen muss, was du sofort tun solltest und welche Rechte du hast, wenn die Reparatur auf sich warten lässt.

Muss dein Vermieter die Therme reparieren?

Seit 1. Jänner 2015 gehört die Erhaltung mitvermieteter Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstiger Wärmebereitungsgeräte im Vollanwendungsbereich des MRG ausdrücklich zu den Pflichten des Vermieters [\[S1\]](#). Das gilt auch für Mietverträge, die vor diesem Datum abgeschlossen wurden [\[S2\]](#). Erhaltung umfasst Reparatur und, wenn nötig, den Austausch des Geräts [\[S5\]](#).

Auch im Teilanwendungsbereich, etwa in vielen frei finanzierten Neubauten, ist der Vermieter nach dem ABGB für die Erhaltung zuständig; bei Wohnungsmietverträgen darf diese Pflicht für mitvermietete Thermen und Boiler nicht vertraglich ausgeschlossen oder eingeschränkt werden [\[S2\]\[S3\]](#). Für Genossenschaftswohnungen gilt eine vergleichbare Regel [\[S2\]](#).

Zwei wichtige Einschränkungen:

- **Das Gerät muss mitvermietet sein.** Hast du die Therme während des Mietverhältnisses selbst eingebaut, bist du für Reparatur und Tausch selbst verantwortlich [\[S5\]](#).
- **Vollausnahmen vom MRG:** Bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern kann die Erhaltungspflicht für Thermen und Boiler unter Umständen vertraglich anders geregelt werden [\[S4\]](#). Schau in diesem Fall genau in deinen Mietvertrag.

Erhaltung ist nicht Wartung

Zwei Pflichten laufen nebeneinander: Der Vermieter trägt Reparatur und Austausch der mitvermieteten Therme [S1]. Du kümmerst dich im Vollenwendungsbereich um die laufende Wartung deiner Heizanlage, also um das regelmäßige Service [S6]. Außerhalb des Vollenwendungsbereichs regelt das häufig der Mietvertrag [S5]. Wie oft ein Service fällig ist, steht in der Bedienungsanleitung des Geräts; die Arbeiterkammer geht von etwa zwei Jahren aus [S4].

Lässt du die vorgesehene Wartung ausfallen und entsteht dadurch ein Schaden, kannst du dafür haften [S5].

Die Arbeiterkammer empfiehlt, das Service außerhalb der Heizsaison zu planen und die Wartungsbestätigungen aufzuheben, beim Auszug zumindest die letzte für den Vermieter [S4]. **Eigener Tipp:** Leg dir eine Erinnerung im Kalender an und notiere dir die Gerätenummer, dann geht die Terminvereinbarung schneller.

Die Therme fällt aus: So gehst du vor

1. **Sicherheit zuerst:** Riechst du Gas, öffne die Fenster, betätige keine Schalter, verlass die Wohnung und ruf den Gasnotruf 128. Das ist ein eigener Sicherheitstipp und keine mietrechtliche Regel.
2. **Sofort melden:** Informiere Vermieter oder Hausverwaltung umgehend, am besten schriftlich. Notwendige Reparaturen, die den Vermieter treffen, musst du ohnehin unverzüglich anzeigen [S7].
3. **Reparatur verlangen und Frist setzen:** Bitte um Behebung innerhalb einer angemessenen Zeit. Gerade in der Heizsaison sollte diese Frist kurz sein.
4. **Zugang ermöglichen:** Du musst Arbeiten zur Erhaltung einer mitvermieteten Therme in deiner Wohnung zulassen [S6].
5. **Dokumentieren:** Notiere Datum und Uhrzeit des Ausfalls, mach Fotos von Fehlermeldungen und bewahre den Schriftverkehr auf.

Stellt der Installateur beim regulären Service einen Defekt fest, lass dir den Befund schriftlich geben und leite ihn an den Vermieter weiter [S4].

Wenn der Vermieter nicht reagiert

Im Vollenwendungsbereich und bei Genossenschaftswohnungen kannst du beantragen, dass dem Vermieter die Reparatur aufgetragen wird. Zuständig ist das Bezirksgericht; in Gemeinden mit Schlichtungsstelle musst du zuerst dorthin [S8][S9][S10]. Schlichtungsstellen gibt es nur in einigen größeren Städten, etwa in Wien und Graz; anderswo führt der Weg direkt zum Bezirksgericht [S4]. Im Teilanwendungsbereich musst du die Erhaltung bei Gericht einklagen [S4].

Bleibt deine schriftliche Aufforderung samt angemessener Frist ohne Reaktion, ist auch eine Ersatzvornahme möglich: Du beauftragst selbst einen Installateur und verlangst die Kosten danach vom Vermieter zurück [S4]. Rechtlich giltst du dabei als Geschäftsführer ohne Auftrag. Dein Ersatzanspruch muss spätestens sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung gerichtlich geltend gemacht werden [S7]. Hol vorher mehrere Angebote ein und bewahre die Rechnung auf. Dieser Weg hat ein Kostenrisiko, lass dich daher vorher beraten.

Solange die Wohnung ohne Heizung oder Warmwasser nur eingeschränkt brauchbar ist, kann dir für diese Zeit eine **Mietzinsminderung** zustehen [S3]. Bei einer selbst eingebauten Therme gilt das nicht [S11]. Zahl die Miete zunächst besser unter Vorbehalt weiter und fordere den Minderungsbetrag später zurück, statt eigenmächtig zu kürzen [S11].

Wer zahlt, wenn du den Schaden verursacht hast?

Die Reparatur selbst bleibt Sache des Vermieters, auch wenn du den Defekt verursacht hast [\[S1\]](#)[\[S4\]](#). Erst danach geht es ums Geld: Kann der Vermieter beweisen, dass du den Schaden verursacht hast, zum Beispiel durch Bastelei am Gerät oder ein über Jahre ausgelassenes Service, darf er dir Kosten weiterverrechnen [\[S4\]](#). Nach der Rechnung der Arbeiterkammer wird dabei nicht der volle Neupreis angesetzt, sondern nur der Teil, der der vorzeitig verlorenen Nutzungsdauer entspricht; kann der Vermieter die Umsatzsteuer abziehen, zählt der Nettopreis [\[S4\]](#).

Fiktives Beispiel: Ein Warmwasserboiler mit einer üblichen Lebensdauer von 15 Jahren fällt nach 12 Jahren aus, weil das Service mehrmals ausgelassen wurde. Der neue Boiler kostet netto 1.350 Euro. Verloren gingen 3 von 15 Jahren, also ein Fünftel; auf die Mieterin entfallen nach dieser Rechnung 270 Euro, den Rest trägt der Vermieter. Dieser Rechenweg ist eine Orientierung, kein gesetzlicher Tarif.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / Sicherheit

Gasgeruch? Fenster auf, keine Schalter, Wohnung verlassen, Gasnotruf 128 - Uhrzeit notieren

02 / Gerät

Therme oder Boiler mitvermietet oder selbst eingebaut? Gerätenummer; MRG-Bereich der Wohnung

03 / Ausfall

Datum und Uhrzeit, was fehlt (Heizung, Warmwasser), Foto der Fehlermeldung

04 / Meldung und Frist

Datum, Weg, Empfänger der schriftlichen Meldung; gesetzte Frist für die Reparatur

05 / Handwerkertermine

Datum, Firma, Ergebnis; schriftlichen Befund erhalten und an den Vermieter weitergeleitet?

06 / Tage ohne Wärme

Zeitraum ohne Heizung oder Warmwasser; Miete unter Vorbehalt bezahlt am ...

07 / Bei Untätigkeit

Schlichtungsstelle, Bezirksgericht oder Klage? Vor einer Ersatzvornahme: Angebote, Beratung, Datum

08 / Wartung

Letztes Service: Datum, Bestätigung abgelegt; nächster Termin eingetragen

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 3

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erhaltung mitvermieteter Heizthermen, Warmwasserboiler und Wärmebereitungsgeräte (Abs 2 Z 2a).

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): BGBl. I Nr. 100/2014

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Inkrafttreten 1.1.2015; Geltung für Altverträge; Unabdingbarkeit im Teilanwendungsbereich (Art. 4); entsprechende Regel im WGG.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1096

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erhaltungspflicht des Vermieters; Zinsbefreiung für Dauer und Ausmaß der Unbrauchbarkeit.

S4 / Arbeiterkammer Wien: Heiztherme kaputt?

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abänderbarkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern; Inhalt der Wartung und Wartungsabstand; Vorgehen bei Schaden im Service; Schlichtungsstellen; Klage im Teilanwendungsbereich; Ersatzvornahme; Kostenaufteilung bei Verschulden.

S5 / oesterreich.gv.at (Bundesministerium für Justiz): Allgemeines zum Mietrecht

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Reparatur und Austausch; selbst eingebaute Geräte; Wartung laut Mietvertrag; Haftung bei unterlassener Wartung.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 8

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Wartung von Beheizungsanlagen durch den Hauptmieter; Duldung von Erhaltungsarbeiten an mitvermieteten Thermen.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1097

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anzeigepflicht; Aufwandsersatz wie Geschäftsführer ohne Auftrag; Frist sechs Monate nach Rückgabe.

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 6

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Antrag auf Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten.

S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 37

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Zuständigkeit des Bezirksgerichts.

S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 39

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: zuerst Gemeinde (Schlichtungsstelle), wo eingerichtet.

S11 / Arbeiterkammer Wien: Mietzinsminderung: Wann dürfen Sie die Miete reduzieren?

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: keine Minderung bei selbst eingebauten Geräten; Zahlung unter Vorbehalt.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-028-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.