

Max Muster (Mieter)  
.....gasse ..../Top ...  
..... Wien

An  
den Vermieter/die Hausverwaltung  
.....

Datum

Betrifft: Reparatur/Erneuerung der Gastherme

Sehr geehrte/r .....

Die seit Beginn meines Mietverhältnisses in der von mir gemieteten Wohnung in ...gasse .../Top ... als Wohnungsausstattung vorhandene Therme (Marke...) wurde trotz ordnungsgemäßer Wartung vor ..... Jahren schadhaft und war nicht mehr funktionstüchtig.

Ein herbeigerufener konzessionierter Installateur befand, dass eine bloße Reparatur der Therme aufgrund der Schwere der Mängel, der dafür anfallenden voraussichtlichen Kosten und des Alters der Therme nicht wirtschaftlich war. Daher wurde die alte Therme durch eine neue Therme (Marke ...) ersetzt, wofür ich € ..... aufgewendet habe. Eine Rechnungskopie liegt bei.

Ich habe die Reparatur/den Austausch der Therme deshalb durchgeführt, weil mir im Mietvertrag die Erhaltungspflicht hinsichtlich des Mietgegenstandes und aller dafür dienenden Einrichtungen – also auch der Therme - auferlegt wurde. Diese in meinem Mietvertrag enthaltene Vereinbarung ist aber rechtsunwirksam (siehe die Entscheidungen des OGH, 7 Ob 78/06f und 1 Ob 241/06g). Die Erhaltung des Mietgegenstandes und aller dafür dienenden Einrichtungen fällt gemäß § 1096 ABGB in die Pflicht des Vermieters.

Ich mache Ihnen gegenüber daher einen Ersatzanspruch in der Höhe des von mir bezahlten Betrages geltend.

Ich ersuche Sie, mir diesen Betrag binnen 7 Tagen auf mein Konto bei der ....., Kontonummer ....., lautend auf ..... zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen,