

Wie darf ich als Mieter meine Wohnung kühlen?



MAG. MAGDALENA BRANDSTETTER

Recht praktisch

Kaum werden die Tage wieder heißer, kommen im Mietrecht vermehrt Fragen zur Installation von Klimaanlage und anderen kühlenden Alternativen auf.

Der Einbau einer Klimaanlage mit Außengerät ist nicht so einfach möglich. Mieter müssen grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters einholen, um erhebliche Änderungen an ihrer Wohnung vorzunehmen. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechts (vereinfacht daher bei „Altbauten“) gilt zudem: Ab Kenntnisnahme des Vorhabens haben Vermieter zwei Monate Zeit, um zu reagieren. Erfolgt keine Reaktion, gilt die Zustimmung stillschweigend als erteilt. Lehnen jedoch Vermieter solche Änderungen ab, steht Mietern der Rechtsweg offen. Allerdings sind die Voraussetzungen für eine gerichtliche Zustimmung streng: Die geplante Änderung muss einem wichtigen Interesse dienen und verkehrsbüchlich sein.

Laut OGH und der aktuellen Gesetzeslage haben Mieter selbst bei gesundheitlichen Problemen (z. B. Schlafstörungen wegen einer überhitzten Wohnung) kein Recht auf die Installation einer Klimaanlage. Ob die zwei oben genannten Voraussetzungen vorliegen, hänge laut OGH von „besonderen Umständen des Einzelfalls ab“. Die subjektiven Interessen der Mieter sind bei der Entscheidung nicht zu berücksichtigen.

Vor allem die Frage der Verkehrsbüchlichkeit stellt Mieter bei ihrem Anliegen vor große Probleme. Hierfür ist die allgemeine Lebenserfahrung, die Beschaffenheit des betroffenen Hauses sowie das Ausmaß des Eingriffs in die Bausubstanz zu berücksichtigen. Ob eine Änderung verkehrsbüchlich ist, muss in jedem Fall vor Gericht konkret begründet werden. Sind beispielsweise in der Nachbarschaft vereinzelt Wohnungen mit Klimageräten ausgestattet, lässt sich aufgrund dessen nicht auf eine Verkehrsbüchlichkeit schließen. Um von einer Verkehrsbüchlichkeit auszugehen zu können, müssten nämlich die meisten benachbarten Wohnungen an einem spezifischen Standort mit Klimageräten ausgestattet sein.

Wer in einer Dachgeschoswohnung wohnt, ist klar im Vorteil. Neubauten werden immer häufiger mit Klimaanlagen ausgestattet. Dies lässt darauf schließen, dass solche Installationen in Dachgeschoswohnungen in Zukunft verkehrsbüchlich sein könnten. Ohne Zustimmung des Vermieters ist die Anbringung aber auch hier nicht zulässig.

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. Der Einbau von Klimaanlagen betrifft jedoch allgemeine Teile des Hauses. Hier müssen die übrigen Wohnungseigentümer dem Einbau zustimmen. Auch ihre Zustimmung kann im Streitfall gerichtlich ersetzt werden. Während bei Mietern die Änderung verkehrsbüchlich und von wichtigem Interesse sein muss, ist bei Wohnungseigentümern lediglich das Vorliegen einer dieser beiden Voraussetzungen gefordert.

Auch die Frage nach einer Fassadenbegrünung als kühlende Alternative kommt bei Wohnungseigentümern immer häufiger auf. Hier gilt grundsätzlich dasselbe wie beim Einbau von Klimaanlagen. Ratsam ist es, vorab die anderen Wohnungseigentümer von seinem Vorhaben zu informieren.

Mag. Magdalena Brandstetter ist Partnerin bei DORDA im Bereich Real Estate M&A, Liegenschafts-, Miet- und Wohnrecht.