

EINBAU EINER KLIMAAANLAGE – ZUR DULDUNGSPFLICHT DES VERMIETERS

1. Voraussetzungen des Einbaus einer Klimaanlage

Will der Mieter am Mietgegenstand wesentliche Veränderungen durchführen, so regelt das Mietrechtsgesetz, dass dieser dem Vermieter die geplanten Veränderungen anzeigen muss. Um es aber nicht der Willkür des Vermieters zu überlassen, den Veränderungen zuzustimmen oder nicht, stellt das Gesetz relativ komplexe Maßstäbe auf, anhand derer zu beurteilen ist, ob die Zustimmung verweigert werden kann oder nicht. Nicht verweigern kann der Vermieter seine Zustimmung etwa, wenn die Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Mieters dient.

Was zunächst relativ banal klingt, stellt sich in der juristischen Praxis schon deutlich komplizierter dar. Während das Erfordernis der Verkehrsübung rein auf objektive Gegebenheiten abstellt, gelten bei wichtigen Interessen des Mieters subjektive Maßstäbe. Da beide Voraussetzungen erfüllt sein müssen, würde etwa ein unverhältnismäßig aufwendiger Einbau einer überdimensionierten Klimaanlage in der Zweizimmerwohnung eines krankhaft hitzeempfindlichen Mieters den Vermieter nicht zur Zustimmung verpflichten. Ebenso kann der Vermieter aber auch die Zustimmung verweigern, wenn der Mieter eine nur in den kälteren Jahreszeiten genutzte Wohnung mit einer (verkehrsüblichen) Klimaanlage ausstatten will, wird der Mieter in so einem Fall doch schwerlich wichtige subjektive Interessen geltend machen können.

Dem aber an Komplexität nicht genug, erteilte der OGH in einer jüngeren Entscheidung einer (offenbar besonders hitzeempfindlichen) Mieterin eine Abfuhr, die die Verkehrsüblichkeit ausschließlich damit begründete, dass eine – angeblich durch Verkaufszahlen zu belegende – Zunahme von Klimageräten in letzter Zeit zu beobachten sei. Bei der Verkehrsüblichkeit kommt es nach dem OGH nämlich *"nicht auf die Verkehrsüblichkeit der vom Mieter mit seinem Veränderungsbegehren angestrebten Ausstattung des Mietgegenstands im Allgemeinen an, sondern darauf, ob die konkret beabsichtigte Änderung in ihrer geplanten Ausgestaltung als solche verkehrsüblich ist."*

Was der OGH hier kompliziert formuliert, bedeutet im Ergebnis nichts anderes, als dass es für die objektive Beurteilung nicht ausreichend ist, Klimaanlagen allgemein als verkehrsüblich darzustellen, sondern man als Mieter nachweisen muss, warum gerade der Einbau der gewünschten Klimaanlage in der Wohnung des Mieters in der konkreten Wohngegend und mit der gewählten Einbaumethode keine außergewöhnliche Maßnahme darstellt. Ist es der Mieterin – um bei der zitierten Entscheidung zu bleiben – etwa trotz Außenrollläden noch immer zu heiß in ihrer Wohnung, wird sie die Verkehrsüblichkeit der konkreten Klimaanlage umso besser und ausführlicher begründen müssen.

2. Was muss der Vermieter alles dulden?

Da der Gesetzgeber nicht nur die Hitzewallungen der Mieter berücksichtigen darf, sondern auch die Interessen des Vermieters wahren muss, gibt es – wie bereits in Grundzügen dargelegt – auch Grenzen, die mieterseitig einzuhalten sind.

Gerade beim Einbau von Geräten, die Veränderungen nicht ausschließlich innerhalb des Mietgegenstandes, sondern etwa an der Außenfassade des Gebäudes (wie etwa bei gewissen Klimaanlage üblich) mit sich bringen und damit einen (äußerst intensiven) Eingriff in die Bausubstanz darstellen, ist die Rechtsprechung besonders streng.

In einer etwas älteren Entscheidung stellte eine Rechtsanwaltskanzlei als Mieterin – in den Büroräumlichkeiten hatte es im Sommer Temperaturen bis zu 30 Grad – einen Antrag auf Duldung der Errichtung einer Klimaanlage. Da die Installation dieser eine umfängliche Inanspruchnahme allgemeiner Teile des Hauses durch Leitungsführungen, Abmauerungen, massive Eingriffe in die Bausubstanz durch Durchbrüche und die Umgestaltung dreier Fassadennischen an der Außenmauer erforderlich machte, hielt der OGH die Verkehrsüblichkeit nicht für gegeben.

Doch nicht nur die konkrete Beeinträchtigung der Substanz entscheidet darüber, ob der Vermieter den Einbau einer Klimaanlage dulden muss. Finden sich etwa in Sichtweite des betroffenen Mietgegenstandes nur ganz vereinzelt Klimaanlagen, so spricht dies gegen die Verkehrsüblichkeit. Gerade im dicht besiedelten, innerstädtischen Bereich, wo tatsächlich ob der meist höheren Temperaturen eine Zunahme von Klima(außen)anlagen zu beobachten ist, wird sich der Vermieter hingegen deutlich schwerer tun, den Einbau einer "normalen", substanzschonenden Klimaanlage – sofern mieterseitig gut begründet – zu untersagen.

3. Fazit

In der Praxis empfiehlt sich also – wie so oft – ein Mittelweg. Wer den Vermieter nicht mit radikalen Umbaumaßnahmen konfrontiert, wird in der Regel die Zustimmung zum Einbau einer Klimaanlage erhalten. Falls es aber zu keiner gütlichen Einigung kommt, sind sowohl mieter- als auch vermierterseitig die beschriebenen Spielregeln zu beachten.

[RA DDr. Alexander Hasch](#)
[RA Mag. Reinhard Kollros](#)
[RAA Mag. Felix Bodingbauer](#)