

KLIMAGERÄTE – DROHEN STRENGERE ERHALTUNGSPFLICHTEN DES VERMIETERS?

In einem gerichtlichen Verfahren beehrte die Mieterin als Antragstellerin, der Vermieterin möge aufgetragen werden, gemäß § 3 Abs 2 Z 2 Mietrechtsgesetz (MRG) **im Bestandobjekt Klimageräte einzubauen** bzw. für eine Klimatisierung zu sorgen, sodass in der warmen Jahreszeit von Mai bis September eine Kühlung der Räumung dergestalt möglich ist, dass die **Lufttemperatur** im Bestandobjekt **25°C nicht überschreitet**.

Bevor diese Angelegenheit gerichtsanhängig wurde, wurden am Mietobjekt aufgrund durchgreifender Erhaltungsarbeiten zuvor vorhandene Klimageräte ersatzlos entfernt und die gesamte Außenfassade mit einer Glasfront versehen. Die Mieterin brachte vor, dass sich die überwiegend südseitig gelegenen Räume in den Monaten Mai bis September überdurchschnittlich aufheizen würden, sodass selbst an nicht heißen Tagen die **Büroraumtemperatur auf über 30°C** ansteigen würde. Die Mieterin stützte sich bei ihrem Begehren insbesondere auf die Arbeitsstättenverordnung BGBl II Nr. 368/1998, welche besagt, dass in der warmen Jahreszeit die Lufttemperatur 25°C nicht überschreiten dürfe. Das Arbeitsinspektorat habe die Mieterin, welche in den Räumlichkeiten als Arbeitgeberin ein Unternehmen betreibt, bereits aufgefordert, notwendige Maßnahmen zur Erreichung einer Temperaturabsenkung in den Büroräumlichkeiten zu treffen, um Gefahren für die Gesundheit der Arbeitnehmer durch die extrem hohen Raumtemperaturen zu verhindern.

Der Oberste Gerichtshof hat sich zu diesem erhobenen Sachverhalt dahingehend geäußert, dass die im Verfahren angesprochene Bestimmung § 3 Abs 2 Z 2 MRG, den Vermieter im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses und auch des Mietgegenstandes an sich, insofern verpflichtet, als entweder ein ernster Schaden des Hauses zu beheben ist oder eine vom Mietgegenstand ausgehende **erhebliche Gesundheitsgefährdung** zu beseitigen ist.

Dies bedeutet kurzum, dass der Vermieter gemäß dieser Gesetzesbestimmung zu Erhaltungsarbeiten im Inneren eines Mietgegenstandes dann verpflichtet ist, wenn von diesem eine erhebliche Gesundheitsgefährdung für die Benutzer der Räumlichkeiten ausgeht.

Erhaltungsarbeiten können dem Vermieter zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung nur dann aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses **zumutbare Maßnahmen**, abwenden lässt.

Laut Obersten Gerichtshof besteht eine Gesundheitsgefährdung im Sinne des § 3 Abs 2 Z 2 MRG nicht nur bei extremen oder gar lebensbedrohenden Gefahren,

sondern bei jedem Mangel, von dem eine signifikante Gefährdung der körperlichen Integrität ausgeht. Sollten zum Schutz der Gesundheit geschaffene Grenzwerte überschritten werden, stellt dies ein starkes Indiz für eine derartige Gefährdung dar.

Gleichzeitig hat der Oberste Gerichtshof in dieser Entscheidung betont, dass derartige Gesundheitsgefährdungen vom Mietgegenstand selbst ausgehen müssen und etwa Gefahrenquellen, wie von außen eindringender Straßenlärm, eben nicht vom Mietgegenstand selbst ausgehen, auch wenn diese gesundheitsgefährdende Ausmaße erreichen.

Durch diese oberstgerichtliche Entscheidung wurde nunmehr erstmals festgelegt, dass es sich bei hohen Raumtemperaturen im Mietgegenstand um eine vom Mietgegenstand ausgehende erhebliche Gesundheitsgefährdung handeln kann; dies im Unterschied zu Straßenlärm! Eine Begründung für diese Differenzierung wurde vom Obersten Gerichtshof vorerst nicht geliefert.

Fazit:

Bei dieser Entscheidung möge man grundsätzlich meinen, dass hohe Raumtemperaturen ebenso von externen Einflüssen (Jahreszeit bedingte hohe Außentemperaturen, Sonneneinstrahlung) herrühren, ebenso wie der Straßenlärm.

Fraglich bleibt auch, ob schon jede Überschreitung, der in der Arbeitsstättenverordnung normierten Grenzwerte als erhebliche Gesundheitsgefährdung zu qualifizieren ist.

Wird dies etwa nach erfolgter Sachverhaltsergänzung seitens des Obersten Gerichtshofs bejaht, so würde dies die Vermieter etwa zu einer permanenten Nachrüstung der Gebäude verpflichten und dadurch die Pflichten der Vermieter erheblich überstrapazieren.

Offen blieb auch die Frage, wie weit etwa die Mieter selbst die Gesundheitsgefährdung durch zumutbare Maßnahmen (Beschattung) abwenden müssen.

Bei der künftigen rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhalts durch die Gerichte wird sicherlich zu beachten sein, dass in diesem Fall Klimageräte vormals bestanden haben und diese aufgrund Erhaltungsarbeiten entfernt wurden. Es stellt sich somit auch die Frage, ob nicht den Mietern ohnehin andere rechtliche Möglichkeiten zur Durchsetzung ihrer Ansprüche zustünden, wie etwa unter dem Titel der Beeinträchtigung des vertraglich bedungenen Gebrauchs samt damit einhergehender Mietzinsminderung.

Es bleibt abzuwarten, ob der Oberste Gerichtshof bei einer neuerlichen Entscheidung bei seinen bisherigen Ausführungen bleibt und somit die Erhaltungspflichten eines Vermieters erheblich ausdehnt oder seine bisherigen Ausführungen revidiert und die Mieter auf andere, diesen gesetzlich oder vertraglich zustehende Rechte verweist.

Sobald eine neuerliche Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vorliegt, werden wir natürlich wieder im Wege eines aktuellen Newsletters berichten.

[RA DDr. Alexander Hasch](#)

[RA Mag. Marlene Hauschka-Taferner](#)