

# Einbau einer Außenklimaanlage nicht verkehrsüblich

*Mit der sommerlichen Überwärmung steigt auch der Wunsch vieler Mieter, ihre Mietobjekte nachträglich mit Klimageräten auszustatten. Der Anstieg der Verkaufszahlen bewirkt jedoch noch keine Verkehrsüblichkeit.*

VON KARIN SAMMER



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

Die einen lehnen sie kategorisch ab, für die anderen ist sie unverzichtbar, Faktum ist: Klimaanlagen für Wohnräume erfreuen sich auch in unseren Breiten immer größerer Beliebtheit. Durch den erhöhten Lebensstandard sind die Erwartungen an den Komfort in Wohn- und vor allem Arbeitsräumen gestiegen. Die Möglichkeiten dabei reichen von Standgeräten bis hin zu mehrteiligen Systemen.

Beim nachträglichen Einbau in Wohnungen kommen oft sogenannte Splitgeräte zum Einsatz. Sie bestehen aus einem Außen- und einem Innenteil. Das Raumgerät, das die Kälte abgibt, kann dabei als Wand-, Decken- oder Truhengerät ausgeführt werden. Der Kondensator, der die Wärme abgibt, wird im Freien montiert. Daneben gibt es aber auch Kompaktklimageräte für den Wand- oder Fenstereinbau, die zwar platzsparender sind, aber aus anderen Gründen sehr umstritten sind.

Vor dem Einbau von Klimageräten mit einem Außenteil sind natürlich auch rechtliche Rahmenbedingungen zu beachten. Je nach Standort und Größe gelten unterschiedliche baurechtliche Regelungen und es kann einer Genehmigung seitens der Baubehörde bedürfen. In Wien sind Anlagen dann bewilligungsfrei, wenn sie keine Auswirkungen auf das Stadtbild haben und die Schallemission den Nachbarn nicht beeinträchtigt. In der Praxis bedeutet das, dass das Außengerät so montiert werden muss, dass es von der Straße aus nicht sichtbar ist und mindestens vier Meter vom nächstgelegenen Wohnungsfenster des Nachbarn entfernt sein muss. Befindet sich das Haus zusätzlich in einer Schutzzone oder steht unter Denkmalschutz, bedarf die Installation auch einer Bewilligung.

Mit der Zustimmung seitens der Baubehörde ist es natürlich noch nicht getan. Im Wohnungseigentum bedürfen solche Außengeräte der Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder deren Ersetzung durch den

Außerstreitrichter. Auch im Mietrecht sind solche Veränderungen anzeigespflichtig. Ob ein Vermieter den nachträglichen Einbau eines Außenklimageräts durch den Mieter dulden muss, damit hatte sich unlängst der OGH zu 5 Ob 245/18t in einer aktuellen Entscheidung auseinanderzusetzen.

Im gegenständlichen Fall stellte die Mieterin einen auf § 9 MRG gestützten Antrag auf Ersetzung der Zustimmung der Vermieterin zur Errichtung und Installation eines Klimageräts auf der Loggia ihrer Wohnung.

Voraussetzung für die Genehmigung einer solchen vom Mieter geplanten wesentlichen Veränderung ist unter anderem, dass diese Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG). Die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass beide Voraussetzungen kumulativ vorhanden sind, trifft den Mieter. (Nur) bei den nach § 9 Abs 2 Z 1 bis 5 MRG privilegierten Arbeiten wird das Vorliegen dieser Voraussetzungen unwiderlegbar vermutet. Dass die Errichtung einer Außenklimaanlage nicht zu den im § 9 Abs 2 MRG taxativ aufgezählten privilegierten Veränderungen zählt, war im Revisionsrekursverfahren nicht strittig.

Ob die Voraussetzungen für die Duldungspflicht des Vermieters gemäß § 9 Abs 1 Z 2 iVm Abs 2 MRG gegeben sind, hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab, die in ihrer Gesamtheit zu beurteilen sind; dabei ist dem Rechtsanwender ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt. Der OGH bestätigte in seiner Entscheidung die Auffassung des Rekursgerichts, dass die von der Antragstellerin vorgenommene Installation einer Außenklimaanlage iSd § 9 Abs 1 Z 2 MRG nicht als verkehrsüblich anzusehen ist.

Bei der Beurteilung der Verkehrsüblichkeit ist auf objektive Umstände abzustellen. Diese objektiven Umstände sind vom dafür behauptungs- und beweispflichtigen →

Mieter durch konkrete Tatsachen darzulegen, wenn sich die Verkehrsüblichkeit nicht aus der allgemeinen Lebenserfahrung ergibt. Gegenstand der Prüfung einer Duldungspflicht des Vermieters kann also immer nur die im konkreten Einzelfall beabsichtigte Änderung in ihrer geplanten Ausgestaltung sein. Bei der Beurteilung der Verkehrsüblichkeit iSd § 9 Abs 1 Z 2 MRG kommt es also 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.

Das Gericht kam zur Auffassung, dass im Anlassfall die Wohnung vor allem aufgrund ihrer Ausstattung mit Außenrollläden den normativen Vorgaben für die Vermeidung sommerlicher Überwärmung entsprach. Objektive Umstände, aus denen sich



ableiten ließe, dass ungeachtet dessen die Installation einer Außenklimaanlage der Übung des Verkehrs entspricht, hatte die Mieterin nicht dargelegt. Aus dem Begriff der Verkehrsüblichkeit ergibt sich eindeutig, dass es dabei nicht auf die subjektiven Interessen des Mieters ankommt. Bei der Beurteilung dieser Voraussetzung des § 9 Abs 1 Z 2 MRG können daher – anders als bei der des wichtigen Interesses – die mit ihrer Erkrankung verbundenen besonderen

persönlichen Bedürfnisse der Mieterin nicht Berücksichtigung finden. Die von der Mieterin behauptete, angeblich durch Verkaufszahlen zu belegende »Zunahme« derartiger Klimageräte allein reiche für die Annahme der Verkehrsüblichkeit der im konkreten Einzelfall beabsichtigten Änderung nicht aus. Auf eine solche generalisierende Betrachtung einer vom konkreten Standort abstrahierten Baupraxis komme es gerade nicht an. ♦



## Denk Immobilien BESTENS verwalten.

Immobilienversicherung NEU

- Wohnraumhygiene-Baustein
- Schädlingsbekämpfung
- Haustechnik-Baustein

### Die Big Five der Immobilienversicherung:

- **§ 21 MRG/Unterversicherungsverzicht**  
Völliger Unterversicherungsverzicht gem. § 21 Mietrechtsgesetz, wenn nach einem aktuellen SV Gutachten, oder dem neuen m<sup>2</sup> Nutzflächen-Rechner, die VS ermittelt wird.
- **Bis zu 10 Millionen Gebäude-Haftpflichtsumme möglich**  
Wenn die Schadenssumme nicht ausreicht, haften die Gebäudeeigentümer/Wohnungseigentümer mit ihrem Privatvermögen!
- **Bis zu 26 Sublimate, die zusätzlich zur Gebäudesumme zur Verfügung stehen**  
Gerade bei Gasexplosionen oder Brandschäden erreicht die Schadenssumme oft die Grenze der versicherten Gebäudesumme. Werden Sublimate innerhalb dieser Gebäudesumme versichert, ist schnell diese Grenze überschritten. Hier ist es dann wichtig, sämtliche Sublimate zusätzlich zu erhalten.
- **Kanalrohrrersatz bei Inliner bis zu 48 Meter inkl. unbekannte Schäden**  
Bis 48 Meter Inliner-Ersatz bei Kanalgroßschäden inkl. unbekannter Vorschäden (unabhängig davon, ob die Kanalschäden in der Laufzeit unseres Vertrages oder vorher passierten).
- **Wohnraumhygiene/Schädlingsbekämpfung**  
Desinfektionskosten nach Todesfall  
Kosten für Legionellenbeseitigung  
Kostenersatz nach Mietnomaden  
Entrümpelung bei Verlassenschaften ohne Erben  
Kosten zur Schädlingsbekämpfung

Denk 