



Ihre Ombudsfrau
Daniela Bachal berät Sie gerne

So wird die Klimaanlage zur beschlossenen Sache

Was in Miet- und Eigentumswohnungen rechtlich zu beachten ist, wenn man in seine Wohnung ein Klimagerät einbauen lassen will.

Wenn die Temperatur in der eigenen Wohnung trotz der empfohlenen Beschattungs- und Lüftungsmaßnahmen im Sommer unerträglich wird, bleibt als Ausweg oft nur die Installation eines Klimagerätes. In Miet- oder Eigentumswohnungen kann man dabei allerdings nicht allein entscheiden – sofern es nicht schon im Mietvertrag oder im Wohnungseigentumsvertrag eine Regelung dazu gibt. „Bei einem eigenmächtigen Agieren setzen Sie sich jedenfalls schnell einem Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch aus“, sagt die Rechtsanwältin Heidi Lallitsch von der Grazer Kanzlei SCWP Schindhelm.

Im Wohnungseigentum ist die Installation einer Klimaanlage nach dem Gesetz grundsätzlich eine genehmigungspflichtige Maßnahme. „Man muss sich aktiv um die Zustimmung aller

Mit- und Wohnungseigentümer bemühen“, sagt die Anwältin. Die neuen gesetzlichen Bestimmungen zur Zustimmungsfiktion nach Paragraph 16 Absatz 5 im Wohnungseigentumsgesetz, wonach bestimmte Maßnahmen nach Anzeige als genehmigt gelten, wenn von den anderen Wohnungseigentümern nicht fristgerecht innerhalb von zwei Monaten schriftlich Widerspruch dagegen erhoben wird, kämen hier nicht zur Geltung.

Und wenn man wegen der Hitze gar nicht mehr schlafen kann?

Fehlende Zustimmungen der anderen Wohnungseigentümer können prinzipiell im Außerstreitverfahren ersetzt werden. „Die Voraussetzungen für eine gerichtliche Zustimmung sind aber streng“, warnt Lallitsch.

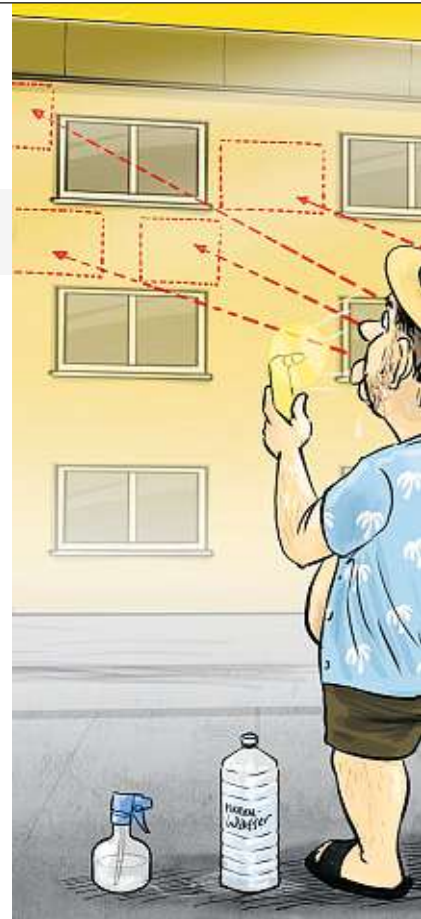
Konkret zählen vor Gericht nur die Verkehrsüblichkeit oder ein wichtiges Interesse des Antragstellers oder der Antragstellerin. Ein wichtiges Interesse an einer Klimaanlage könne bestehen, wie Lallitsch betont, wenn gesundheitliche Auswirkungen vorliegen: „Schlafstörungen infolge von dauerhaft hohen Temperaturen über 30 Grad im Wohnungseigentumsobjekt wurden vom Obersten Gerichtshof als wichtige Interessen jedenfalls bejaht.“ Freilich komme es in diesen Fällen immer auf den Einzel-

fall an.

In Mietwohnungen muss der Vermieter oder die Vermieterin dem Einbau einer Klimaanlage zustimmen. Lallitsch: „Im Vollenwendungsbereich des Miet-



Heidi Lallitsch ist Rechtsanwältin in der Kanzlei SCWP Schindhelm KK



rechtsgesetzes, also etwa in Altbauten, regelt Paragraph 9 des Mietrechtsgesetzes, dass die beabsichtigte Installation dem Vermieter angezeigt werden muss und diese als genehmigt gilt, wenn er sie nicht innerhalb von zwei Monaten ab Anzeige ablehnt.“ Für Mietwohnungen im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) gibt es also – anders als im Wohnungseigentum – eine Zustimmungsfiktion für die Errichtung von wichtigen Änderungen, sohin auch bei Klimaanlage.

Lehnt der Vermieter die angezeigte Änderung an der Wohnung innerhalb von zwei Monaten ab, steht der Mietpartei im Vollenwendungsbereich des

KONTAKT

Per Mail: ombudsfrau@kleinezeitung.at oder
Tel.: (0316) 875-4900,
Fax: (0316) 875-4904,
www.kleinezeitung.at/
ombudsfrau

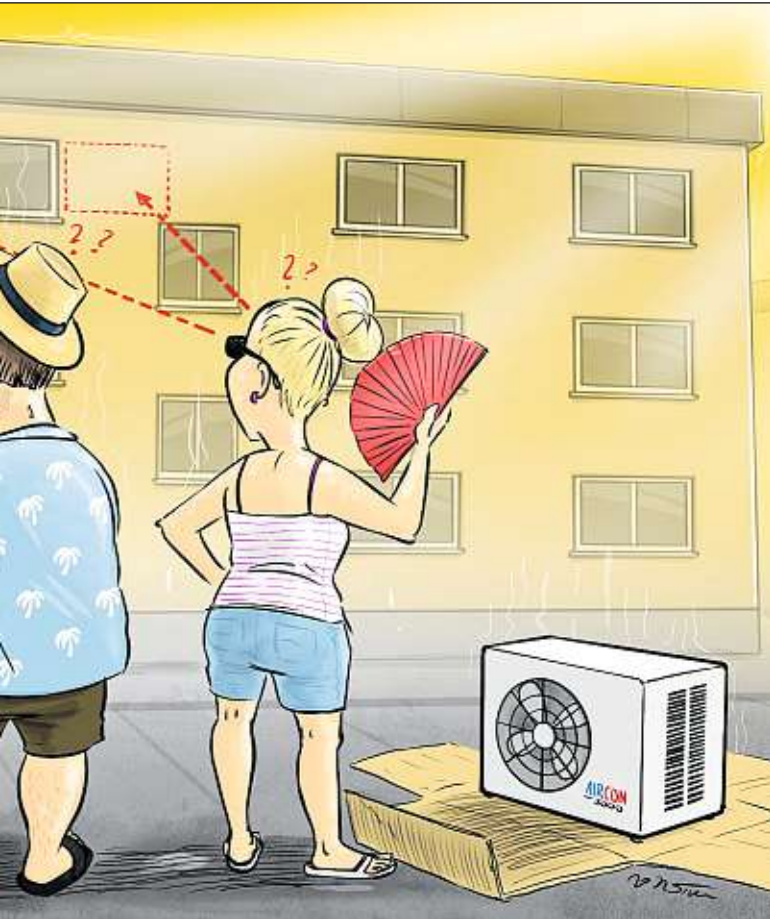
RUTSCHAUTOS IM TEST

Spaß mit Sicherheitsmängeln

Die AK Oberösterreich ließ zehn Rutschautos für Kinder mechanisch und physikalisch prüfen. Bobby-Car, Mercedes-Benz Fire Truck, Cute Rider Cat und Smoby Maestro zeigten

keine Mängel und waren „sehr gut“. Zwei Produkte hatten große Sicherheitsmängel: „my baby Lou Holzrutscher“ und „écoiffier Kindertraktor“.
ooe.konsumentenschutz.at





Eigenmächtig eine Klimaanlage installieren? Lieber nicht

SINISA PISMESTROVIC, ADOBE STOCK (3)

ne zwingende Anwendung – „es sei denn, die gesetzliche Bestimmung wird ausdrücklich vertraglich vereinbart“, erklärt die Juristin. Stimmt der Vermieter der begehrten Maßnahme in den beschriebenen Fällen nicht zu, gibt es keine Zustimmungsfiktion. „Aus diesem Grund kann auch der Rechtsweg nicht beschritten werden“, wie die Anwältin betont.

Bei der Vermietung einer Eigentumswohnung bewegt man sich außerdem im Spannungsfeld zwischen Wohnungseigentums- und Mietrechtsgesetz. „Auch wenn die Vermieterin einer Eigentumswohnung der Installation einer Klimaanlage in ihrer Eigentumswohnung zustimmt, brauchen Sie noch die Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer“, bringt Lallitsch das Problem auf den Punkt. Vermieter sollten also vor ihrer Zusage an Mieter die Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer bei Wohnungseigentumsobjekten einholen, um nicht mit dem Gesetz in Konflikt zu kommen. „Ein politischer Wille, die Gesetzeslage für Mieter oder Wohnungseigentümer abzuändern und etwas leichter zu machen, besteht derzeit leider nicht“, sagt Lallitsch zur aktuellen Situation.

MRG der Rechtsweg offen. Für eine positive Entscheidung des Gerichts muss hier aber nicht entweder die Verkehrsüblichkeit oder ein wichtiges Interesse der Mietpartei vorliegen, sondern beides.

Zu den Erfolgsaussichten vor Gericht sagt Lallitsch: „Die oberstgerichtliche Rechtsprechung zu den Voraussetzungen einer gerichtlichen Zustimmung sind sehr streng, und Klimaanlagen gelten grundsätzlich nicht von vornherein als verkehrsüblich – auch wenn aufgrund der aktuellen Klimaentwicklungen Nachrüstungsbedarf besteht.“ Fehlende Zustimmungen könnten also selbst bei Vorlie-

gen eines wichtigen Interesses nicht gerichtlich erzwungen werden. „Es scheitert bei Klimaanlagen schon sehr oft an der Verkehrsüblichkeit.“ Wenn keine Zustimmung von Vermieterseite vorliegt, müssen sich Betroffene bei Mietwohnungen also nach Alternativen umsehen.

Im Teilanwendungsbereich des MRG (etwa bei frei finanzierten, vermieteten Eigentumswohnungen, die nach 1945 errichtet wurden) oder im vermieteten Vollaussnahmebereich des MRG (etwa bei Einfamilienhäusern) findet die gesetzliche Bestimmung des Paragraphen 9 MRG hingegen kei-



RECHT ODER UNRECHT?

Unkrautgift des Nachbarn

Was kann ich tun, wenn die Nachbarin entlang unseres gemeinsamen Zaunes auf meiner Seite Gras ausrupft und nun auch noch Unkrautvernichter ausgesprüht hat?“, fragt eine Leserin, Fotos zur Dokumentation hat sie mitgeschickt.

Der Leibnitzer Rechtsanwalt Jörg Grössbauer sagt dazu: „Wie auf den Fotos ersichtlich, handelt es sich hier eindeutig um einen unzulässigen Eingriff der Nachbarin in das Eigentum Ihrer Leserin. Das könnte mit Unterlassungsklage abgewehrt werden.“ Die Bilder würden deutlich zeigen, dass es sich dabei nicht um eine ungewollte Abdrift im Zuge eines Spritzvorganges auf dem eigenen Grundstück der Nachbarin handeln kann, weil überwiegend nicht das Grundstück der Nachbarin, sondern das Grundstück unserer Leserin betroffen ist. „Ich empfehle der Dame, ihre Nachbarin schriftlich auf die Unzulässigkeit dieser Aktion hinzuweisen und für den Fall eines neuerlichen unzulässigen Eigentumseingriffes anwaltliche Schritte anzudrohen.“

FERTIGPIZZEN IM TEST

„Margherita“ schneidet schlecht ab

Der VKI machte für die August-Ausgabe der Zeitschrift „Konsument“ den Nutri-Score-Vergleich für 207 Fertigpizzen. Eine günstige Zusammensetzung haben demnach am

ehesten vegane Produkte oder Gemüsepizzen – die vermeintlich weniger ungesunde „Margherita“ gehört aber nicht dazu. Kostenpflichtig alle Details unter www.konsument.at

