

## Welche Pflicht trifft dabei einen Vermieter von Geschäftsräumen?

Der Arbeitgeber hat grundsätzlich die körperliche Integrität seiner Arbeitnehmer zu schützen. Der Klimawandel macht sich bemerkbar und es erreichen vor allem die Temperaturen hohe Spitzen, die sich massiv auf die Raumtemperatur in den Büroräumen auswirken. Das Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz hat eine Arbeitsstättenverordnung erlassen. Darin wird auch die Raumtemperatur in Büroräumen verpflichtend normiert. Gemäß der Arbeitsstättenverordnung sind entsprechende Grenzwerte einzuhalten, die auch abhängig von der Schwere der Arbeit sind. Bei geringer körperlicher Belastung, sohin in Büroräumen, ist im Sommer ein Grenzwert von 25°C einzuhalten. Es hat sohin der Arbeitgeber Vorsorge zu treffen, dass in den Büroräumen die Raumtemperatur 25°C nicht übersteigt. Dabei ist zu beachten, dass die Arbeitnehmer keinen verpflichtenden Anspruch auf die Installation von Klimaanlage haben, sondern vielmehr liegt es im Ermessen des Arbeitgebers, entsprechende (technische) Maßnahmen zu treffen, die Raumtemperatur in Büroräumen unter Einhaltung der Grenzwerte der Arbeitsstättenverordnung zu regeln.

In der Praxis spielt in diesem Zusammenhang eine durchaus bemerkenswerte Rolle, dass viele Büroräume in einem Mietverhältnis stehen, die auch dem Anwendungsbereich des MRG (Geschäftsraummieten) unterliegen. Nach der Judikatur des OGH trifft den Vermieter eine Erhaltungspflicht, eine erhebliche Gesundheitsgefährdung durch den Mietgegenstand gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 MRG zu beseitigen. Eine erhebliche Gesundheitsgefährdung besteht nicht nur bei extremen oder gar lebensbedrohlichen Gefahren, sondern bei jeder signifikanten Gefährdung der körperlichen Integrität. Die Überschreitung von geltenden Grenzwerten zum Schutz der Gesundheit indiziert das Vorliegen einer solchen Gefährdung (OGH vom 25.01.2016 zu 5Ob110/15k). Sofern also die Raumtemperaturen in Büroräumen die Grenzwerte der Arbeitsstättenverordnung erheblich überschreiten, ist von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen und es hat der Vermieter entsprechende Maßnahmen zu treffen, um in den Büroräumen die entsprechenden Grenzwerte nach der Arbeitsstättenverordnung einzuhalten. Der Arbeitgeber kann sohin seine Verantwortung gegenüber seinen Arbeitnehmern auf den Vermieter überwälzen; dabei ist jedoch wiederum zu beachten, dass auch der Arbeitgeber als Mieter keinen Anspruch auf Installation von Klimaanlage hat, sondern es hat vielmehr der Vermieter zumutbare Maßnahmen zu treffen, um die Grenzwerte der Arbeitsstättenverordnung auch in den Sommermonaten sicherzustellen. Der Vermieter wird wohl in seinem Ermessen technische Maßnahmen vornehmen müssen, die es dem Arbeitgeber als Mieter ermöglichen, die Raumtemperatur in den Büroräumen derart zu regeln, dass auch in den Sommermonaten die Raumtemperatur die Grenzwerte der Arbeitsstättenverordnung ( 25°C) nicht übersteigen. Aufgrund des Klimawandels wird in Zukunft die Regulierung der Raumtemperaturen in Büroräumen sehr beachtlich sein, da bei hohen Raumtemperaturen die Leistungsfähigkeit der Arbeitnehmer (massiv) eingeschränkt ist und es muss die körperliche Integrität der Arbeitnehmer geschützt werden.

HABEN ARBEITNEHMER EINEN ANSPRUCH  
AUF EINE KLIMAAANLAGE?

---



>> Terminvereinbarung zum Erstgespräch in unserer Rechtsanwaltskanzlei <<



**Rechtsanwaltskanzlei Dr. Markus Kaltseis**

Ägydiplatz 3, 4600 Thalheim bei Wels

Telefon: +43 (0) 7242 / 214 004 – Fax: +43 (0) 7242 / 211 644

Email: [office@rechtsanwalt-kaltseis.at](mailto:office@rechtsanwalt-kaltseis.at) – Web: [www.rechtsanwalt-kaltseis.at](http://www.rechtsanwalt-kaltseis.at)