

Leitfaden für die Installation einer Klimaanlage

(Stand: Juni 2026)

Warum erhalten Sie diesen Leitfaden?

Sie haben bei der WOGEM um die Zustimmung zur Installation einer Klimaanlage/Außengerät angesucht.

Die Montage einer Klimaanlage stellt grundsätzlich eine bauliche Veränderung des Mietobjekts bzw. des Gebäudes dar und bedarf **vor Beginn der Arbeiten der schriftlichen Zustimmung** der WOGEM.

Mit diesem Leitfaden möchten wir Ihnen die Voraussetzungen erläutern, unter denen eine Genehmigung erteilt werden kann.

Die endgültige Genehmigung erfolgt erst nach Prüfung aller erforderlichen Unterlagen.

1. Antragstellung

Bitte stellen Sie vor der Beauftragung eines Unternehmens einen schriftlichen Antrag an die WOGEM.

Dem Antrag sind – soweit bereits vorhanden – folgende Unterlagen anzuschließen:

- Beschreibung der geplanten Anlage
- Hersteller und Typenbezeichnung
- Technisches Datenblatt
- Geplanter Montageort
- Fotos des Montagebereiches
- Name des ausführenden Fachunternehmens

Erst nach Erhalt der **schriftlichen Genehmigung und** Übermittlung des **Gegenbriefs** dürfen Arbeiten begonnen werden.

2. Montage ausschließlich durch ein Fachunternehmen

Die Klimaanlage darf ausschließlich durch ein konzessioniertes Fachunternehmen montiert werden.

Eine Eigenmontage oder Montage durch nicht befugte Personen ist nicht zulässig.

Das ausführende Unternehmen muss sämtliche geltenden gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Herstellervorgaben einhalten.

Die Montage hat entsprechend den Montage- und Betriebsanleitungen des Herstellers zu erfolgen.

3. Schallschutz

➔

Horizontale/Vertikale Entfernung zum nächsten Wohnungsfenster eines Aufenthaltsraumes (Schlaf- und Wohnzimmer) der Nachbarwohnung in der eigenen Wohnhausanlage

_____m

Betriebszeit	Tag (06:00-19:00)	Abend (19:00-22:00)	Nacht (22:00-06:00)
	☐ JA ☐ NEIN	☐ JA ☐ NEIN	☐ JA ☐ NEIN
Maximal zulässige Lautstärke gem. ÖNORM S5021 Kat.3, § 61 Wr. BauO	50 dB	40 dB	35 dB
Belästigung von Nachbar:innen durch den Betrieb während Betriebszeit zu erwarten	☐ JA ☐ NEIN		

Das Fachunternehmen hat sicherzustellen, dass insbesondere folgende Anforderungen eingehalten werden:

- Einhaltung des § 61 Bauordnung für Wien
- Einhaltung der Wiener Bautechnikverordnung (Stand 2026)
- Einhaltung der einschlägigen ÖNORMEN und technischen Richtlinien
- fachgerechte Körperschallentkopplung
- keine Ausblasrichtung unmittelbar auf Nachbarwohnungen oder schutzwürdige Aufenthaltsbereiche

Schallschutzmaßnahmen:

- möglichst unter Balkonbrüstungen oder nicht einsehbar
- Gummipuffer/Silentblöcke verpflichtend
- Nachtruhe berücksichtigen (Silent Mode wenn vorhanden)

4. Montageort

Die Anlage darf nur an dem von der WOGEM **genehmigten Standort** montiert werden.

Je nach Gebäude kommen insbesondere folgende Montageorte in Betracht, in bevorzugter Reihenfolge

- Balkon
- Loggia
- Terrasse
- Dach – inkl. fachgerechte Einbindung in den **Blitzschutz und Dachhaut + positiver Rückmeldung Rauchfangkehrer**

Achtung:

- Fassade Innenhof (soweit öffentlich einsichtig mit schriftlicher Zustimmung MA 19), Fensterbank auf mind. 2,20 Meter Höhe Unterkante Außengerät
- Straßenseite nur wenn keine andere Möglichkeit besteht mit schriftlicher Zustimmung MA 19
- in Schutzzonen jedenfalls mit schriftlicher Zustimmung MA 19

Ein eigenmächtiger **Wechsel des Montageortes** ist **nicht zulässig**. Keine Montage direkt auf Asphalt, Verkehrsfläche, Traufenpflaster.

Das verbessert gleichzeitig das Erscheinungsbild des Hauses.

5. Schutz des Gebäudes

Bei der Montage dürfen **keine Schäden** am Gebäude oder am Mietobjekt entstehen.

Insbesondere sind fachgerecht auszuführen:

- Leitungsdurchführungen
- Abdichtungen
- Wärmedämmverbundsysteme (Fassadendämmung)
- Dachabdichtungen
- Geländerbefestigungen
- Fassadenanschlüsse

Alle Durchdringungen der Außenhaut sind dauerhaft wasser- und luftdicht herzustellen und bedürfen der expliziten Genehmigung durch die WOGEM.

Das Außengerät ist thermisch und schallschutztechnisch entkoppelt über geeignete Klimakonsolen zu montieren, um Wärmebrücken, Feuchtigkeitsschäden und Schallübertragungen zu vermeiden.

6. Kondenswasser

Kondenswasser darf keinesfalls

- auf darunterliegende Balkone,
- auf darunterliegende Terrassen,
- auf Gehsteige, Verkehrswege
- auf Fassaden oder
- auf Nachbargrundstücke

abtropfen. Vom Kondenswasser darf keine Lärmbelästigung ausgehen.

Eine Einleitung in die Regenrinne bzw. Fallrohr ist nur nach vorheriger Genehmigung zulässig, sonst über den Kondenswassertak im Innengerät sicherzustellen.



Anfallendes Kondenswasser wird folgendermaßen abgeleitet:

- ☐ Über Abwassernetz des Mietobjekts
- ☐ Über Dach/Regenrinne/Fallrohr (**Achtung:** Auflagen gemäß Bewilligung sind einzuhalten)
- ☐ Versickerung in Mietergarten
- ☐ Über Entwässerungssystem des Balkons bzw. der Loggia

Ein Spalten bei Durchführungen (Ringspalten) zwischen Leitungen und Mauerwerk ist fachgerecht (luft- und schlagregendicht) zu verschließen.

7. Elektrische Installation

Alle mit dem Betrieb der Klimaanlage in Zusammenhang stehenden elektrischen Störungen, sowie jegliche Adaptierungs- und Verbesserungsarbeiten, die für die Montage oder den Betrieb notwendig sind, gehen zu Lasten des Mieters.

Erforderliche Leitungen und Absicherungen dürfen nur von einem befugten Elektrounternehmen hergestellt werden. Stromdurchführungen für Klimaanlage dürfen keinesfalls über Fenster der Fensterstock stattfinden.

Die Klimaanlage darf keinesfalls an Allgemeinstrom (Stiegenhaus, Keller, Allgemeinzähler) angeschlossen werden. Die Stromversorgung muss ausschließlich über den Stromzähler der jeweiligen Wohnung erfolgen.

8. Brandschutz

Die Montage darf bestehende Brandschutzmaßnahmen nicht beeinträchtigen.

Insbesondere dürfen

- Fluchtwege (Balkone etc.),
- Brandriegel (Brandschutzstreifen zwischen den Stockwerken) und
- brandschutztechnische Einrichtungen

nicht verändert oder beeinträchtigt werden.

Erforderliche Abschottungen sind fachgerecht herzustellen.

8a. Statik

Soweit die Montage Auswirkungen auf tragende Bauteile haben kann (z. B. Dachmontagen, Kernbohrungen durch tragende Wände oder Befestigungen mit erhöhten Lasten), sind erforderlichenfalls statische Nachweise durch einen Ziviltechniker vorzulegen.

9. Monoblock-Geräte mit Abluftschlauch und Gastherme

In Wohnungen mit Gasthermen, Durchlauferhitzer oder Gaskonvektoren mit Luftverbrennung im Inneren kann dieser Unterdruck dazu führen, dass giftige Abgase (darunter Kohlenmonoxid, CO) nicht mehr durch den Kamin abgeleitet, sondern durch das Klimagerät zurück in die Wohnräume gesaugt werden. **Die unsichtbaren und geruchlosen Gase können im schlimmsten Fall zum Tod führen.**

Es ist für ausreichend Frischluft zu sorgen. Das Klimagerät darf nie bei geschlossenen Fenstern und gleichzeitiger Benutzung der Gastherme laufen.

Bringen Sie im Aufenthaltsbereich der Gastherme einen geprüften **CO-Warnmelder** an. Dieser alarmiert Sie rechtzeitig, bevor gesundheitsschädliche Werte erreicht werden.

Die Hinweise des Geräteherstellers sowie des Rauchfangkehrers sind einzuhalten.

10. Kältemittel

Die Installation und Inbetriebnahme darf ausschließlich entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften über fluorierte Treibhausgase (F-Gase) erfolgen.

Das ausführende Unternehmen trägt hierfür die Verantwortung.

Es dürfen ausschließlich nach der geltenden F-Gas-Verordnung zulässige Kältemittel verwendet werden.

11. Erscheinungsbild des Gebäudes

Die Klimaanlage ist möglichst unauffällig zu montieren.

Die Leitungsführung ist so zu wählen und auszuführen, dass lediglich die Durchführung zum Außengerät notwendig ist.

Leitungen an der Außenfassade, sowie provisorische oder optisch beeinträchtigende Befestigungen sind unzulässig.

12. Wartung

Die Klimaanlage ist regelmäßig entsprechend den Herstellervorgaben warten zu lassen.

Der Mieter trägt sämtliche Wartungs-, Reparatur- und Betriebskosten.

Der Mieter hat die Anlage während der gesamten Nutzungsdauer in einem technisch einwandfreien Zustand zu halten.

Auf Verlangen der WOGEM sind jederzeit Wartungsnachweise vorzulegen.

13. Haftung

Alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen sind vom Antragsteller einzuholen, soweit sie gesetzlich erforderlich sind. Werden öffentlich-rechtliche Bewilligungen (z. B. Baupolizei, Stadtbild, Denkmalschutz) benötigt, sind diese vom Mieter auf eigene Kosten einzuholen und der WOGEM auf jederzeitiges Verlangen, vorzulegen.

Für sämtliche durch Planung, Montage, Betrieb, Wartung oder Demontage entstehenden Schäden haftet ausschließlich der Mieter.

Dies gilt für Schäden aller Art im Zusammenhang mit der Klimaanlage des Mieters.

Die WOGEM übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die Aufnahme der Klimaanlage in die Haushaltsversicherung wird empfohlen.

14. Rückbau

Muss die Klimaanlage im Zuge von **Erhaltungs- oder Sanierungsarbeiten vorübergehend oder dauerhaft entfernt** werden, trägt der **Mieter sämtliche Kosten** für Demontage, Zwischenlagerung, Anpassung und Wiedermontage. Erfolgt die Demontage trotz Aufforderung nicht rechtzeitig - bei Gefahr im Verzug sofort -, kann die WOGEM die Demontage auf Kosten des Mieters veranlassen. Die WOGEM übernimmt keinerlei Haftung für die Wiederinbetriebnahme des Gerätes.

Wird von Seiten der Behörden aus welchen Gründen auch immer der Rückbau verlangt, hat der Mieter dies unverzüglich umzusetzen.

Bei **Beendigung des Mietverhältnisses oder auf Verlangen der WOGEM** ist die Klimaanlage einschließlich sämtlicher Leitungen, Halterungen und Befestigungen auf Kosten des Mieters zu **entfernen**.

Der **ursprüngliche Zustand** ist in jedem Fall fachgerecht **wiederherzustellen**. Erfolgt dies nicht durch den Mieter, wird die WOGEM dies auf Kosten des Mieters veranlassen.

15. Kontrolle durch die WOGEM

Die WOGEM ist berechtigt, stichprobenartig zu überprüfen, ob die genehmigte Ausführung eingehalten wird. Der Mieter hat nach vorheriger Ankündigung Zugang zu ermöglichen.

16. Kennzeichnung

Die Außeneinheit ist – soweit sie auf Allgemeinflächen (z.B. Dach) aufgestellt ist - dauerhaft mit der Wohnungsnummer zu kennzeichnen (z. B. "Stiege 2 / Top 14"), damit sie eindeutig zugeordnet werden kann.

15. Kein Rechtsanspruch

Aus der Genehmigung einer Klimaanlage entsteht kein Anspruch auf Genehmigung weiterer Anlagen oder späterer Änderungen.

Die WOGEM kann ihre Zustimmung mit Auflagen verbinden.

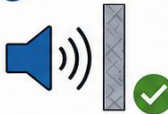
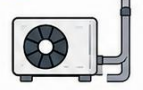
Checkliste vor Einreichung

Bitte legen Sie Ihrem Antrag folgende Unterlagen bei:

- ☐ Antrag auf Genehmigung
- ☐ Herstellerdatenblatt
- ☐ Foto des geplanten Montageortes
- ☐ Skizze des Montageortes
- ☐ Angaben zum ausführenden Fachunternehmen
- ☐ gegebenenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen

Klimaanlage installieren – das Wichtigste für Mieter

Bitte beachten Sie diese Regeln!

1 Antrag stellen  Vor der Montage schriftlichen Antrag bei der WOGEM stellen. Erst nach Genehmigung dürfen Arbeiten beginnen.	2 Fachunternehmen  Montage nur durch ein konzessioniertes Fachunternehmen. Keine Eigenmontage!	3 Schallschutz  Nachbarn dürfen nicht unzumutbar gestört werden. Geräuscharmer Standort, Körperschall entkoppeln, Nachtruhe beachten.	4 Montageort  Bevorzugt: Balkon, Loggia, Terrasse, Dach, Innenhof. Straßenseite nur wenn keine andere Möglichkeit besteht.
5 Schutz des Gebäudes  Fachgerechte Bohrungen, Abdichtungen und Befestigungen. Keine Schäden am Gebäude. Thermisch entkoppeln.	6 Kondenswasser  Darf nicht abtropfen! Nur in das Abwassernetz ableiten. Regenrinne/Fallrohr nur mit Genehmigung.	7 Elektrik  Elektrik nur durch Fachbetrieb. Kein Anschluss an Allgemeinstrom (Stiegenhaus, Keller). Nur über Wohnungszähler.	8 Brandschutz  Brandabschnitte, Fluchtwege und Brandwände dürfen nicht beeinträchtigt werden. Abschottungen fachgerecht.
8a Statik  Bei Auswirkungen auf tragende Bauteile statischen Nachweis durch Ziviltechniker vorlegen.	9 Gastherme beachten  Ausreichend Frischluft sorgen! Klimaanlage nie bei geschlossenen Fenstern und laufender Gastherme betreiben. CO-Warnmelder verwenden.	10 Kältemittel  Nur nach F-Gas-Verordnung. Installation und Inbetriebnahme nur durch dafür zertifizierte Fachunternehmen.	11 Erscheinungsbild  Unauffällige Montage. Leitungen ordentlich verlegen und in Kabelkanälen führen.
12 Wartung  Regelmäßig warten lassen und in gutem Zustand halten. Wartungsnachweise auf Verlangen vorlegen.	13 Haftung  Der Mieter haftet für alle Schäden. Öffentlich-rechtliche Bewilligungen einholen. Haushaltsversicherung empfohlen.	14 Rückbau  Bei Mietende oder auf Verlangen der WOGEM auf eigene Kosten entfernen und ursprünglichen Zustand wiederherstellen.	15 Kein Rechtsanspruch  Kein Anspruch auf Genehmigung weiterer Anlagen oder Änderungen. Zustimmung der WOGEM kann mit Auflagen verbunden sein.

i Wichtig: Die Einhaltung dieser Regeln ist Voraussetzung für die Genehmigung der Klimaanlage durch die WOGEM.

Bestätigung des Mieters

Hiermit bestätige ich,

den vorliegenden Leitfaden gelesen und vollständig umgesetzt zu haben.

Mit meiner Unterschrift bestätige ich, alle notwendigen Unterlagen für die Prüfung der Genehmigung an die WOGEM übermittelt zu haben. Erst nach vollständiger Übermittlung der Unterlagen kann eine Prüfung durch die WOGEM stattfinden.

Mir ist bekannt, dass die Übermittlung einer Fotodokumentation, als Nachweis der technisch einwandfreien Montage, binnen 4 Wochen nach Fertigstellung, für die Genehmigung der Klimaanlage zwingend erforderlich ist.

Ort, Datum: _____

Adresse: _____

Name: _____

Unterschrift: _____