
WOHNEN & RECHT

VON DER PRAXIS FÜR DIE PRAXIS

FACHZEITSCHRIFT DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Beiträge

M. Schinnagl/V. Groeschl

Mietzinsminderung infolge baubedingter Gebrauchsbeeinträchtigungen

Rechtsprechung aus der Praxis für die Praxis

1 Ob 175/14p

Zur Brauchbarkeit eines Kellergewölbes

2 Ob 166/14x

Beeinträchtigung eines Mietobjekts durch (Musik-)Lärm

6 Ob 33/15v

Froschgequake in einem „Seepark“ als Lärmimmission?

SEMINARE DER WOHN(AK)ADEMIE ÖSTERREICH

„WISSEN ZUM VORTEILSPREIS“

Buchen Sie jetzt zwei Halbtagesseminare zum Preis
von EUR 390,-
zzgl 20% USt. pro Person!



12. Oktober 2015, 09.00 - 13.00 Uhr:

Vortragender: Martin GRUBER

ABRECHNUNGEN IM MIET- UND WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEITSRECHT

12. Oktober 2015, 14.00 - 18.00 Uhr:

Vortragender: Mag. Cornelius RIEDL

ABRECHNUNGEN IM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

13. Oktober 2015, 09.00 - 13.00 Uhr:

Vortragender: Mag. Cornelius RIEDL

BESCHLUSSFASSUNG IM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

19. November 2015, 09.00 - 13.00 Uhr:

Vortragender: DI Werner BÖHM

**NUTZWERTERMITTLUNG UND - GUTACHTEN:
RECHTLICHE UND TECHNISCHE ASPEKTE**

Ort: ALTSTADT VIENNA, Level_41, 1070 Wien, Kirchengasse 41
Preis bei Buchung eines Seminars: € 250,- zzgl. 20 % USt. pro Person

Nähere Informationen zu den Veranstaltungen, den Vortragenden und den Anmeldebedingungen
finden Sie unter www.wohnakademie.at!

WOHN(AK)ADEMIE
ÖSTERREICH

Impressum: Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel.: 050195, Fax DW 93000. **Medieninhaber:** Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel.: 050195-2020, E-mail: office@fairwohnen.at. Redaktion: Mag. Nadja Shah, Mag. Elke Hanel-Torsch, Mag. Alexandra Rezaei. Grafik: Lisa Werderitsch. Hersteller: Print & Smile Agentur für Printconsulting Robert Winter e.U., Coverfoto: istockphoto.com.

Offenlegung gemäß § 25 MedienG: Medieninhaber: Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH (UID-Nr.: ATU 54932300, FN 223587f/HG Wien), Alleingesellschafterin: Landesorganisation Wien der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Geschäftsführung: Mag. Elke Hanel-Torsch. Unternehmensgegenstand: Herausgabe von Publikationen, Verlags- und Druckereigewerbe, Redaktionsadresse: Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, ZVR-Nr. 563290909. Die Mietervereinigung ist die größte Mieterschutzorganisation Österreichs. „Der Mieter“ ist eine Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs, die sich mit rechtlichen Themen rund um das Wohnrecht auseinandersetzt. Der Mieter richtet sich an ein Fachpublikum und kann kostenlos abonniert werden. Erscheinungsweise 4 x jährlich.

Von Störungen aller Art



Diese Ausgabe unserer Fachzeitschrift beschäftigt sich mit dem Thema „Mietzinsminderung“ – ein sowohl für Mieter als auch Vermieter unerfreulicher Konfliktbereich, da die gesetzlichen Regelungen kaum nennenswerte Anhaltspunkte für die Praxis bieten und der Tenor der Judikatur, immer auf die Einzelfallproblematik hinweisend, auch keine Klarheit schafft.

Nadja Shah

Meine Kolleginnen Mag. Gröschl und Mag. Schinnagl haben den Versuch unternommen, mehr Transparenz in das Thema „Mietzinsminderung“ zu bringen. Dank permanenter baulicher Tätigkeiten im Bereich des Wohnbaus (Aufstockungen, Zubauten, Ausbauten etc.) sind Störungen im Bestand immer wieder ein Thema. Entschärft wurde die Rechtslage durch die Wohnrechtsnovelle 2015, die zumindest hinsichtlich der Heizgeräte und deren Ausfall einen Tropfen Klarheit in den Beratungsalltag gebracht hat. Doch es bleibt ein weites Feld von Fragen offen, für den Komplex: Wann darf wieviel Miete gemindert werden? Interessante aktuelle Fallbeispiele aus der Rechtsprechung runden den Versuch, hier einen gewissen Überblick zu geben, ab.

Darüber hinaus gebe ich der geschätzten Leserschaft einen kleinen Ausblick auf die Themen der nächsten Ausgabe unserer Fachzeitschrift, die wohl im Zeichen des Heizkostenabrechnungsgesetzes stehen wird.

Eine Arbeitsgruppe im Wirtschaftsministerium widmet sich dem Energieeffizienzgesetz und dessen Auswirkungen auf das HeizKG. Daneben werden aber auch die praktischen Probleme im Zusammenhang mit der Anwendbarkeit des HeizKGs diskutiert.

Zwei Alltagsprobleme, die Mieter und Eigentümer gleichermaßen treffen, sind einerseits die Frage zum Contracting (Dürfen Errichtungskosten in der Heizkostenabrechnung „versteckt“ werden?), andererseits das leidige Thema des Mieters einer Eigentumswohnung, der kein Normunterwerfener des HeizKGs ist und die dadurch entstehenden Probleme.

Bislang muss zum letzten Punkt festgehalten werden, dass die Eigentümervertreter derzeit kein Interesse daran haben, dass Mieter von Eigentumswohnungen gleichrangige Rechte im HeizKG erhalten wie sie Mieter in Miethäusern haben. Es wird wohl notwendig sein, dass Eigentümer „dank“ ihrer unzureichenden

Mietverträge auf den Heizkosten sitzen bleiben, damit hier ein Umdenken stattfindet.

Das Contracting-Thema beschäftigt jedenfalls derzeit sowohl die Gerichte, als auch die Arbeitsgruppe. Fühlen Sie sich in folgende Situation ein: Liegenschaftseigentümer und Vermieter A vermietet an die Mieter B Wohnungen, die mit einer Gemeinschaftsheizung beheizt werden. A schreibt in seine Mietverträge, dass die Bs verpflichtet sind, mit dem Energielieferanten C Einzelwärmelieferungsverträge abzuschließen. Davor vereinbart A noch mit D, dass D eine Heizanlage in den Räumen des A installiert und Wärme zu einem bestimmten Preis erzeugt. Danach vereinbaren A und D mit C, dass C sich verpflichtet an B Wärme zu liefern und zwar zu den Bedingungen, die A und D vereinbart haben. Außerdem verpflichtet sich C, als Wärmeabgeber aufzutreten und in die Einzelwärmelieferungsverträge mit B die Inhalte des Vertrages zwischen A und D aufzunehmen. Die Heizanlage gehört übrigens E, denn E hat die Errichtung finanziert – dieses Detail nur als Ergänzung am Rande, um ein Gefühl für die Durchsichtigkeit des gesamten Konstrukts zu erhalten.

Sie sind verwirrt? Die Wärmeabnehmer waren es auch. Sie haben das Gefühl, dass hier Verträge zu Lasten Dritter abgeschlossen wurden und eine gewisse Knebelungssituation gegeben ist? Die Wärmeabnehmer haben ähnliche Gefühle dazu.

Warum derartige Vertragskonstruktionen möglich sind und im HeizKG abgerechnet werden? Das frage ich mich auch! Daher habe ich die Frage an das Wirtschaftsministerium weitergereicht. Über den Ausgang des Verfahrens und die Antwort des Ministeriums werde ich berichten.

Mietzinsminderung infolge baubedingter Gebrauchsbeeinträchtigungen

Die Stadt lebt und entwickelt sich stetig weiter. Neue Wohnhausanlagen werden errichtet, Gründerzeithäuser generalsaniert und auch das Wohnungsumfeld befindet sich in einem stetigen Wandel. Intensive Bauarbeiten auf der eigenen Liegenschaft oder auch in der Nachbarschaft, Baustellenlärm, Verschmutzungen des Stiegenhauses, der Aufbau eines Gerüsts oder auch das Verhängen der Außenfassaden mit Werbeplänen beeinträchtigen in vielen Fällen die Lebensqualität der Mieter, unabhängig davon ob es sich um ein Mietverhältnis über eine Wohnung oder eine Geschäftsräumlichkeit handelt. Doch welche Beeinträchtigungen berechtigen den Mieter während der Durchführung von Baumaßnahmen zu einer Mietzinsminderung?

Im folgenden Beitrag werden überblicksartig in Form von Checklisten die rechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen eines Mietzinsminderungsanspruchs infolge baulicher Maßnahmen dargestellt und anhand von Beispielen aus der Rechtsprechung Maßstäbe für die Höhe der Minderungsquote aufgezeigt.

Michaela Schinnagl / Valerie Groeschl

Immer mehr Menschen wollen in den Großstädten ihren Lebensmittelpunkt verbringen. Städte sind Standorte mit einer hohen Anziehungskraft. Aus diesem Grund wird in Ballungszentren und Großstädten viel gebaut, denn Wohnungen sind Mangelware. Reserven auf bereits besiedelten Flächen im innerstädtischen Bereich werden für die Bebauung mobilisiert (Nachverdichtung, Dachgeschossausbau, General- oder Sockelsanierungen, Aufstockung, Zu- oder Anbau, Erschließen von Baulücken, Gebäudeaufstockung, Bebauung von Innenhöfen), gleichzeitig werden aber auch neue Stadtgebiete entwickelt und neue Infrastrukturmaßnahmen (U-Bahnbau) geschaffen. Mit all diesen Baumaßnahmen ist insbesondere Baulärm verbunden, der sich oftmals als besonders störend erweist und zu Gebrauchsbeeinträchtigungen führt. Dies gibt Anlass, die Judikatur zu der Frage, wann einem Mieter das Recht auf Mietzinsminderung wegen Baulärms und sonstiger Beeinträchtigungen infolge von Sanierungsarbeiten zusteht, zusammenzufassen und in Form von Checklisten darzustellen.

In der Regel wird eine vermietete Wohnung nur dann dem vom Vermieter geschuldeten Mindeststandard entsprechen, wenn sie frei von erheblichen Bauimmissionen ist. Es sind zwar zumindest im großstädtischen Raum

Baumaßnahmen nicht unüblich, jedoch ist selbst dort die überwiegende Mehrzahl von Mietwohnungen nicht von Baumaßnahmen betroffen, sodass – anders als etwa bei großstadtypischer Verkehrslärmbelastung – dem Mietobjekt vergleichbare Wohnungen üblicherweise keinen erheblichen Bauimmissionen ausgesetzt sind.

Nach der Rechtsprechung können somit auch äußere Faktoren wie Lärmeinwirkungen durch Baustellenlärm, dh Lärm durch Bau- und Mischmaschinen, Bauaufzüge, Druckluflhämmer, Pumpen, Muldenkipper oder durch das Zu- und Abfahren von Lieferfahrzeugen, durch Bautätigkeiten wie Bohren, Hämmern, Sägen oder Schleifen oder das Rufen und Schreien auf der Baustelle oder sonstige von der Baustelle ausgehende Immissionen wie Erschütterungen, Baustaub und Schmutz bei der Miete von Räumen eine Störung des bedungenen Gebrauchs darstellen¹. Solche Gebrauchsbeeinträchtigungen können somit grundsätzlich unter den Mangelbegriff subsumiert werden, sofern Sie die vertragsgemäße Verwendung des Mietobjekts erschweren oder gar unmöglich machen.

¹ 10 Ob 38/03s MietSlg 55.139; LGZ Graz MietSlg 64.158.

I. ALLGEMEINES ZUR MIETZINSMINDERUNG

STICHWORT	RECHTSPRECHUNG	FUNDSTELLE
Verschuldensunabhängiger Gewährleistungsanspruch		
Bei der Mietzinsminderung handelt es sich um einen verschuldensunabhängigen Gewährleistungsanspruch, der unabhängig von den Fristen des § 933 ABGBG geltend gemacht werden kann.	8 Ob 90/10h	
Das Recht auf Mietzinsminderung oder Zinsbefreiung steht dem Mieter auch dann zu, wenn der Vermieter die Beeinträchtigungen nicht zu vertreten hat.	LGZ Graz 7 R 56/12z	MietSlg 64.158
Gefahrtragung – Sphärentheorie		
Der Bestandgeber trägt das Risiko für alle auf Zufall beruhenden Umstände, die den Ausfall oder eine wesentliche Einschränkung des Gebrauchsnutzens der Bestandsache zur Folge haben. Die Mietzinsminderung steht auch zu, wenn der Vermieter die Beeinträchtigung nicht beseitigen kann und diese außerhalb seines Ingerenzbereiches liegt.	1 Ob 306/02k	MietSlg 55.141
	LGZ Wien 39 R 61/06v	MietSlg 58.118
	LGZ Graz 7 R 56/12z	MietSlg 64.158
Aufklärungspflichten des Vermieters		
Es besteht keine allgemeine Rechtspflicht, den Vertragspartner über alle Umstände aufzuklären.	2 Ob 265/04s	MietSlg 56.093
Der Umfang der Aufklärungspflicht hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Der Vermieter muss über die Umstände aufklären, die aus Sicht des Vermieters für die Entscheidung des Mieters zum Abschluss des Mietvertrages erkennbar von Bedeutung sind, die dieser aber nicht wissen kann. Dazu gehören insbesondere solche Umstände, die den vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts beeinträchtigen können.	KG Berlin 8 U 1509/97	KGR Berlin 1999, 314
Absichtliches Verschweigen eines erheblichen Umstandes wird als arglistige Täuschung angesehen, wenn der Mieter bei einer wahrheitsgemäßen und vollständigen Information den Mietvertrag nicht oder nur zu anderen Bedingungen geschlossen hätte.	6 Ob 268/09v (fehlender Hinweis auf einen streitsüchtigen Liegenschaftsnachbarn)	MietSlg 62.089
Dauer		
Die Mietzinsminderung beginnt ex lege ab Beginn der Unbrauchbarkeit bzw ab einer Gebrauchseinschränkung des Mietobjekts und dauert bis zum Zeitpunkt der Behebung des Mangels an.	LGZ Wien 48 R 228/87	MietSlg 39.117
	7 Ob 155/05b	MietSlg 57.138
	LGZ Wien 40 R 22/09w	MietSlg 61.164

Solange der Mangel vorliegt, ist die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung aufgehoben bzw verringert.	LGZ Wien 38 R 264/07s	MietSlg 60.134
Die Mietzinsminderung setzt eine Anzeige des Mangels voraus.	6 Ob 38/11y	MietSlg 63.148
Höhe der Mietzinsminderung		
Für die Frage der Mietzinsminderung ist der Maßstab immer, ob das Mietobjekt vom vertraglich Geschuldeten abweicht.	8 Ob 90/10h	
Die Minderung erstreckt sich auf alle Mietzinsbestandteile (insbesondere auch auf die Betriebskosten, aber auch auf einen aliquoten Anteil des Finanzierungsbeitrages).	6 Ob 687/90	MietSlg 42.099
Die Ermittlung des Grades der Minderung erfolgt durch Vergleich des Mietzinses, der für das Mietobjekt ohne Mangel, und des Mietzinses, der für ein Mietobjekt mit Mangel erzielt werden kann. Die Ermittlung der Höhe der Minderung kann auch nach § 273 ZPO erfolgen.	LGZ Wien 41 R 92/88	MietSlg 40.131
Ausschluss der Mietzinsminderung		
Eine Minderung ist bei unwesentlichen Beeinträchtigungen, die die Brauchbarkeit in keiner Weise tangieren (wie zB Abnutzung der Decken- oder Wandbemalung), ausgeschlossen.	LGZ Wien 41 R 324/95	MietSlg 47.102
	7 Ob 184/03i	
Sind dem Mieter der mangelhafte Zustand und dessen Auswirkungen auf den bedungenen Gebrauch des Mietobjekts bei Mietvertragsabschluss positiv bekannt und schließt er trotzdem den Mietvertrag ab, so ist eine Mietzinsminderung ausgeschlossen.	7 Ob 504/90	MietSlg 42.097
	6 Ob 59/00w	MietSlg 52.141
	4 Ob 191/10g	MietSlg 63.149
Die vorbehaltlose und ohne Irrtum erfolgte Zahlung des Mietzinses trotz Kenntnis des Mangels kann unter Umständen als konkludenter Verzicht auf den Mietzinsminderungsanspruch gewertet werden.	LGZ Wien 39 R 302/02d	MietSlg 55.146
	3 Ob 286/05p	MietSlg 58.113
	1 Ob 103/09t	MietSlg 61.156
Das Recht zur Mietzinsminderung besteht nicht, wenn der Mieter die Gebrauchsbeeinträchtigung selbst zu vertreten hat.	LGZ Wien 48 R 228/87	MietSlg 39.117
Die Behinderung oder Ablehnung der Behebung des Mangels durch den Mieter führt zum Ausschluss der Mietzinsminderung. Dies jedoch nur bis zu jenem Zeitpunkt, zu dem der Mieter die Behebung zulässt.	7 Ob 195/00b	MietSlg 52.139
	VwGH 2005/12/0057	MietSlg 60.531
Rückforderung		
Da die Mietzinsminderung oder -befreiung für die Dauer und im Maß der Unbrauchbarkeit schon kraft Gesetzes eintritt, zahlt der Mieter	LGZ Wien 39 R 302/02d	MietSlg 55.146
	LGZ Wien 38 R 283/06h	MietSlg 59.200

eine nicht bestehende Schuld und kann diese im Fall eines Irrtums über die das Bestandsobjekt beeinträchtigenden Mängel oder im Falle eines Rechtsirrtums oder bei Bekanntgabe, dass er nur iSd § 1431 ABGB nur unter Vorbehalt zahlt, zurückfordern.		
Kenntnis des Mangels		
Eine Mietzinsminderung ist ausgeschlossen, wenn dem Mieter der mangelhafte Zustand, dh der konkrete Mangel, und dessen Auswirkungen auf den vertraglich vereinbarten Gebrauch des Mietobjekts bei Abschluss des Mietvertrages positiv bekannt waren und er in Kenntnis des Mangels den Mietvertrag abschließt und das Mietobjekt übernimmt.	7 Ob 504/90	MietSlg 42.097
	6 Ob 59/00w	MietSlg 52.141
	4 Ob 191/10g	MietSlg 63.149
Vorausverzicht		
Das Mietzinsminderungsrecht des Mieters kann nicht im Voraus vertraglich im Mietvertrag ausgeschlossen werden, da das in § 1096 ABGB geregelte Verbot eines Vorausverzichts auf Zinsbefreiung ansonsten unterlaufen wird.	10 Ob 510/87	MietSlg 40.126
	LGZ Wien 7 R 56/12z	MietSlg 64.158

II. (BAU-)LÄRM UND MIETZINSMINDERUNG

1. Lärm im Allgemeinen

Lärm ist jedes unerwünschte laute Geräusch. Für das Empfinden eines Geräusches als Lärm kommt neben der objektiv messbaren Lautstärke des Geräusches sowohl der Frequenz, der Tonhöhe und der Beschaffenheit des jeweiligen Geräusches als auch der Dauer der Beeinträchtigung eine erhebliche Bedeutung zu². Störend wird von den meisten Menschen ein Schallpegelwert von mehr als 50 dB empfunden³. Erhöhungen des Lärms bis 5 dB (A) werden kaum wahrgenommen, während solche von 10 dB (A) vom menschlichen Ohr als etwa doppelt so laut empfunden werden⁴. Die Weltgesundheitsorganisation WHO empfiehlt als vorbeugenden Gesundheitsschutz, dass in Wohn- und Schlafräumen tagsüber der Dauerschallpegel von 35 dB nicht überschritten wird, nachts soll ein Pegel von 30 dB nicht überschritten werden⁵. Neben körperlichen Verletzungen

kann ein Mieter durch Lärmbelästigungen auch psychische Beeinträchtigungen wie Unbehagen oder Unlustgefühle verspüren und auch in seiner geistigen Gesundheit (Herzklopfen, Blutdrucksteigerungen, Konzentrationsverlust, Nervosität) beeinträchtigt werden⁶.

Eine Lärmbelästigung kann dann zu einer Störung des bedungenen Gebrauchs des Mietobjekts führen, wenn diese das nach den ortsüblichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreitet und die ortsübliche Benützung des Objekts wesentlich beeinträchtigt⁷. Maßgeblich dafür, ob eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, ist nicht nur die objektiv messbare Lautstärke, sondern auch die subjektive Lästigkeit, für die vor allem die Tonhöhe, die Dauer und die Eigenschaft der Geräusche entscheidend sind⁸. Auszugehen ist von einem „normal empfindenden“ und „verständigen“ Durchschnittsmenschen in der Lage des Beeinträchtigten⁹.

² 2 Ob 166/14x.

³ Vgl <https://www.gesundheit.gv.at/Portal.Node/ghp/public/content/umwelt-laerm-wasistdas.html> (abgefragt am 10.8.2015).

⁴ 3 Ob 2413/96s MietSlg 48.121.

⁵ Vgl http://www.laerminfo.at/situation/laermwirkung/who_richtwerte.html (abgefragt am 10.8.2015).

⁶ 3 Ob 531/88 MietSlg 40.192.

⁷ 3 Ob 2413/96s MietSlg 48.121; 10 Ob 38/03s immolex 2004/76.

⁸ 2 Ob 166/14x.

⁹ 7 Ob 286/03i MietSlg 55.139.

Geräuschart/Schallquelle	Lautstärke (dB)	Geräuschempfinden	Folgewirkung
Hörschwelle	0		
Ruhiges Atmen, Blätterrauschen	10		
Uhr ticken	20	sehr leise (kaum hörbar)	
Flüstern, ruhiges Schlafzimmer bei Nacht	30	sehr leise	Lärm kann als störend und belästigend empfunden werden.
Ruhige Wohnstraße nachts, leise Unterhaltung, ruhige Bücherei	40	leise	
Ruhige Wohnstraße tagsüber, Normale Unterhaltung, normale Wohnung	50	normal	
Hauptverkehrsstraße nachts, Unterhaltung in 1m Abstand, Büro	60	mäßig laut	Stressgrenze: erhöhtes Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen.
Hauptverkehrsstraße tagsüber, laute Unterhaltung, Staubsauger	70	laut	
Starker Straßenverkehr, Presslufthammer, schwere Erdbaumaschine	80	sehr laut	
Schwerer LKW	90	sehr laut	Potentielle Gefahr: dauerhafte Schädigung des Gehörs.
Presslufthammer, Kreissäge, Winkelschleifer, Strahlarbeiten	100	sehr laut bis unerträglich	
Drucklufthammer, Fräsmaschinen	105 - 110	sehr laut bis unerträglich	
Verkehrsflugzeug in 50 m Entfernung	120	unerträglich	
Düsenflugzeug in 30 m Entfernung	130	Schmerzschwelle	Schon nach sehr kurzer Einwirkzeit ist eine unmittelbare Schädigung des Gehörs (deutlicher und dauerhafter Hörverlust) möglich.

Quelle: eigene Darstellung

2. Baulärm

Üblicherweise handelt es sich bei Baulärm um eine temporäre Umweltbeeinträchtigung. Nicht jede Gebrauchsbeeinträchtigung durch Baulärm berechtigt zur Mietzinsminderung. Eine Minderung ist ausgeschlossen bei all jenen unwesentlichen Beeinträchtigungen, die die Brauchbarkeit in keiner Weise tangieren.

Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die Mietzinsminderung nur zulässig ist, wenn die Nutzungsmöglichkeit des Mietobjekts spürbar, also „nicht bloß unbedeutend“ oder „nicht bloß geringfügig“ oder um es positiv zu umschreiben, wesentlich beeinträchtigt ist.

MIETZINSMINDERUNG INFOLGE VON BAULÄRM	RECHTSPRECHUNG	FUNDSTELLE
Allgemeines		
Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter vor wesentlichen Störungen durch Dritte zu schützen. Auch eine Lärmbelästigung kann eine Störung des bedungenen Gebrauchs darstellen, wenn diese das nach den ortsüblichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreitet und die ortsübliche Benützung der Mietwohnung wesentlich beeinträchtigt. Die Wahl der Abwehrmittel bleibt dem Vermieter überlassen.	10 Ob 38/03s	immolex 2004/76
	3 Ob 2413/96s	MietSlg 48.121
Kenntnis bei Mietvertragsabschluss		
Wer eine über einen lärmenden Betrieb gelegene Wohnung mietet, fügt sich den außergewöhnlichen Unbequemlichkeiten, die der Betrieb mit sich bringt. Eine Minderung kommt nicht in Betracht, da das Mietobjekt schon bei Vertragsabschluss für den Mieter erkennbar Lärmbelastungen ausgesetzt ist.	1 Ob 163/60	MietSlg 7.909
Wer in der Nähe einer Lärmquelle wie bspw einer Großbaustelle wohnt, muss damit rechnen, dass es zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung kommt.	BGH VIII ZR 152/12	WuM 2013, 154
§ 364 Abs 2 ABGB		
Bei der Beurteilung des Maßes von Lärmbeeinträchtigungen, die der Mieter noch hinnehmen muss, sind die Grundsätze des § 364 Abs 2 ABGB analog heranzuziehen.	4 Ob 53/08k	MietSlg 60.127
Einwirkungen, die sich als eine Änderung gegenüber dem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages darstellen, sind vom Mieter zu dulden, wenn sie das nach § 364 Abs 2 ABGB zulässige Maß nicht überschreiten.	1 Ob 596/83	HS 14.829
	4 Ob 53/08k	MietSlg 60.127
Ortsüblichkeit oder Ortsunüblichkeit von Baulärm		
In einem geschlossenen Siedlungsgebiet, in dem auch bei gleichbleibenden Charakter mit gelegentlichen baulichen Maßnahmen (Schließung von Baulücken, Umbauten, Erweiterungen,	LGZ Graz 7 R 56/12z	MietSlg 64.158

Reparaturen) gerechnet werden muss, sind die von solchen baulichen Maßnahmen ausgehenden Immissionen grundsätzlich als ortsüblich anzusehen sind und – <u>soweit sie auch bei schonungsvoller, die Interessen der Anrainer berücksichtigender Bauführung unvermeidbar sind</u> – von jedem Nachbarn hinzunehmen (sog „Baulärmprivileg“).		
Das „Baulärmprivileg“ betrifft lediglich Baulärm, jedoch nicht andere von der Baustelle ausgehende Immissionen. Zum Baulärm gehört auch der Lärm, der durch die zu- und abfahrenden Baustellenfahrzeuge verursacht wird.	6 Ob 216/13b	wobl 2014/64, 167
Es muss nur jenes Maß an Baulärm hingenommen werden, das üblicherweise und gewöhnlich für Anrainer mit Baustellen verbunden ist.	LGZ Graz 7 R 56/12z	MietSlg 64.158
Eine Überschreitung der üblichen, von einer Baustelle zu erwartenden Lärmimmission aufgrund ihrer Intensität oder der Dauer der Bauarbeiten berechtigt zur Mietzinsminderung.	AG Darmstadt 39 C 1706/81	WuM 1984, 245
Eine nicht mehr dem allgemeinen Lebensrisiko zuzuschreibende Lärmbeeinträchtigung liegt vor, wenn das Mietobjekt den Einwirkungen einer benachbarten Großbaustelle extrem ausgesetzt ist.	LG Hamburg 333 S 13/01	WuM 2001,444
Ein Mieter muss weder ständige noch temporäre Lärmbelästigungen dulden, die das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche bzw das die ortsübliche Benützung des Mietgegenstands beeinträchtigende Ausmaß erheblich überschreiten.	10 Ob 38/03s	MietSlg 55.139
Ob eine Emission ortsüblich ist, hängt von den tatsächlich bestehenden Verhältnissen in der Umgebung der Liegenschaften ab. Umgebung ist dabei weiträumig als der umgebende Gebiets- oder Stadtteil mit annähernd gleichen Lebens- und Umweltbedingungen („Viertel“) zu verstehen.	3 Ob 201/99a	
	5 Ob 65/03z	MietSlg 55.029
Nur weil in einem Viertel im 1. Bezirk, im sogenannten Bermuda Dreieck solche Immissionen durchaus ortsüblich sind, bedeutet dies nicht, dass solche Immissionen in einer relativ ruhigen Wohngegend im 1. Bezirk, wo die Nachtruhe der Hausbewohner wiederholt gestört wird, ortsüblich sind.	3 Ob 2413/96 „Harley Davidson Maschinen Entscheidung“	

Interpretationshilfen für die Frage der Ortsüblichkeit von Lärm		
Die Abgrenzung zwischen denjenigen Lärmimmissionen, die der Mieter hinzunehmen hat, und denjenigen, die einen Mangel der Miet Sache begründen, wird häufig auch unter Zuhilfenahme (auch unverbindlicher) technischer Regelwerke und ÖNormen entschieden.	2 Ob 576/92	ImmZ 1985, 398
Auch öffentlich rechtliche Regeln über die ungebührliche Ruhestörung können als Interpretationshilfe für die Frage nach der Zulässigkeit einer Geräuschimmission herangezogen werden.	10 Ob 46/04v	JBL 1995, 107
	1 Ob 73/05z	MietSlg 57.028
	3 Ob 93/14v	
Zeitliches Element des Lärms		
Lärm ist auf jene Tageszeiten und Tage einzuschränken, in welchen die Nachbarn üblicherweise in ihren Wohnungen nicht Ruhe und Erholung suchen. Nächtliche Lärmbelästigung und die wiederholte Störung der Nachtruhe (zwischen 22 und 7 Uhr) ist in Wohngebieten jedenfalls im Hinblick auf § 364 Abs 2 ABGB unzulässig. An Sonn- und Feiertagen bzw während der ortsüblichen Mittagsruhe ist Lärm, dh Geräuschentwicklungen ebenfalls zivilrechtlich unzulässig.	3 Ob 2413/96s	
	2 Ob 55/99y	NZ 2001, 164
	6 Ob 33/15v	Zak 2015, 195
Ungebührlich störender Lärm ist dann anzunehmen, wenn dieser nach seiner Art bzw Intensität das Wohlbefinden normal empfindender Menschen zu beeinträchtigen geeignet ist und die Lärmerregung objektiv als störend empfunden wird und nicht dem beim Zusammenleben von Menschen gebotenen Verhalten entspricht.	2 Ob 55/99y	MietSlg 51.014
Wesentliche Beeinträchtigung		
Für die Frage einer Mietzinsminderung ist von Bedeutung, ob die Beeinträchtigung wesentlich ist. Für die Frage der Wesentlichkeit der Beeinträchtigung ist nicht bloß die objektiv messbare Lautstärke, sondern auch die subjektive Lästigkeit maßgebend, für die vor allem die Tonhöhe, die Dauer und die Eigenschaft der Geräusche entscheidend sind.	2 Ob 166/14x	
Die Wesentlichkeitsprüfung ist vom Standpunkt eines „normal empfindenden“ und „verständigen“ Durchschnittsmenschen in der Lage des Beeinträchtigten, der auch auf die allgemeinen Interessen und die gesellschaftlich bedeutsamen Gesichtspunkte Bedacht nimmt, zu beantworten.	7 Ob 286/03i	MietSlg 55.139

Eine erhebliche Belästigung ist dann anzunehmen, wenn die Geräuschentwicklung einer durchschnittlich empfindlichen Person auch unter Würdigung anderer öffentlicher und privater Belange billigerweise nicht zugemutet werden kann.	7 Ob 90/10a	MietSlg 62.142
Besondere Umstände (Krankheit, Kleinkinder oder ältere Menschen) können jedoch eine besondere nachbarrechtliche Rücksichtnahme gebieten.	9 Ob 62/09x	MietSlg 61.035
Maßstab für die Frage der Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit ua von Nachbarn ist nicht der gesunde, normal empfindende Mensch. Es ist von einer dem Stand der medizinischen Wissenschaft entsprechenden, objektiven Gegebenheiten Rechnung tragenden Durchschnittsbetrachtung auszugehen.	VwGH 91/04/0306	ÖJZ 1992/262 A (VwGH A)

3. Minderungsquoten bei Baulärm

MIETZINSMINDERUNG INFOLGE VON BAULÄRM	MINDERUNGSQUOTE	RECHTSPRECHUNG	FUNDSTELLE
Allgemeine Obergrenze			
Bei Lärmbelästigungen liegt in der Regel die Obergrenze bei 25%.	25%	8 Ob 526/90	
		LGZ Graz 3 R 265/01i	MietSlg 53.144
Baulärm			
Durch das bloße Einverständnis des Mieters zu Bauarbeiten in der Nachbarschaft des Mietobjekts wird der Zinsminderungsanspruch mangels gegenteiliger Vereinbarung grundsätzlich nicht ausgeschlossen.		1 Ob 108/97g	
Lärmbelästigung durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück: In einem geschlossenen Siedlungsgebiet ist mit gelegentlichen baulichen Maßnahmen zu rechnen (Schließung von Baulücken, Umbauten, Erweiterungen, Reparaturen an bestehenden Objekten).	0%	5 Ob 57/13p	MietSlg 65.183
Lärmbelästigung durch Bauarbeiten über achtmonatigen Zeitraum, intensive Belästigungen aber nur sporadisch (tageweise) → Stemmarbeiten 2 Tage, Mauerdurchbruch	5%	LGZ Wien 39 R 325/04i	MietSlg 57.144 = Zak 2008/429

ein paar Tage, Heizkesselzersägen ½ Std. Die an die Stemmarbeiten anschließenden Arbeiten waren nicht sehr lärmintensiv.			
Lärm aufgrund von Bauarbeiten am Nachbargrundstück.	5%	1 Ob 177/05v	Zak 2006/165
Lärm- und Geruchsbelästigung sowie die Beeinträchtigung der Garten- und Terrassenbenützung durch einen Garagenbau auf dem Nachbargrundstück.	15%	1 Ob 177/05v	Zak 2006/165
Tagsüber und in der Nacht permanenter Einsatz von Trockenmaschinen in einem Zimmer sowie Demontage des Waschbeckens im Badezimmer.	25%	LGZ Wien 40 R 104/08b	Zak 2008/429
Beeinträchtigung des Bürobetriebes durch Baulärm.	25%	8 Ob 526/90	
		LGZ Wien 41 R 71/92	MietSlg 44.164
Lärmbeeinträchtigung in Büroräumlichkeiten durch intensive Bauarbeiten mit Baumaschinen, Presslufthämmer etc. Die Geschäftstätigkeit besteht in großem Ausmaß aus Besprechungen und Telefonaten mit Kunden.	70%	LGZ Wien 39 R 399/99m	MietSlg 51.131
Beeinträchtigung eines Bürobetriebes durch Baulärm, sodass die Verständigung nur mehr schreiend möglich war.	75%	LGZ Wien 41 R 322/89	MietSlg 41.096
Nachverdichtung			
Ausbau des Innenhofs.		4 Ob 53/08k	MietSlg 60.127
Defekte Heizpumpe			
Lärm von einer defekten Heizpumpe innerhalb der Wohnung.	0%	LGZ Wien 49 R 317/94	MietSlg 46.107
U-Bahnbau/ Gleisverlegungsarbeiten			
Beeinträchtigung der Nutzung eines Geschäftslokals durch Gleisverlegungsarbeiten: Solche Bauarbeiten, die insbesondere Lärm, Staub und Umleitungen verursachen, sind im städtischen Bereich üblich und vorhersehbar und gehören zum allgemeinen Lebensrisiko eines Mieters, sofern sie nicht lange andauern.	0%	9 Ob 348/98M	MietSlg 51.127

Erhebliche Beeinträchtigungen infolge eines U-Bahnbaus für einen Geschäftslokalmieter (Restaurant): massive Lärm- und Staubentwicklung, Sitzen im Gastgarten unmöglich, eingeschränkter Zugang zum Lokal.	80%	1 Ob 306/02k	MietSlg 55.141
---	-----	--------------	----------------

III. MIETZINSMINDERUNG BEI SONSTIGEN BAUBEDINGTEN GEBRAUCHS-BEEINTRÄCHTIGUNGEN

MIETZINSMINDERUNG INFOLGE VON BAUARBEITEN	MINDERUNGS-QUOTE	RECHTSPRECHUNG	FUNDSTELLE
Aussicht			
Mit baulichen Veränderungen an Nachbarhäusern und somit mit Änderungen der Umgebung, die Einfluss auf die Aussicht, die Einsehbarkeit und/oder Lichtverhältnisse haben, ist im großstädtischen Bereich, insbesondere in meist begehrten Innenstädten, zu rechnen. Die Stadt „lebt“ und mit ihr die Umgebung einer Wohnung, welche selten über längere Zeit hindurch unverändert bleibt.	0%	7 Ob 253/09w	MietSlg 62.140
Wurde eine besondere Ruhelage nicht ausdrücklich oder stillschweigend mietvertraglich vereinbart, gehören in der Stadt temporäre Gebrauchsbeeinträchtigungen infolge von baulichen Veränderungen in der Wohnumgebung zum Lebensrisiko eines Mieters.	0%	7 Ob 253/09w	MietSlg 62.140
Es gehört an sich nicht zu einer vertraglich vereinbarten Nutzung einer Wohnung, von einer bestimmten Aussicht zu profitieren. Etwas anderes könne nur gelten, wenn die besondere Lage der Wohnung von den Mietvertragsparteien als wohnwertbildendes Merkmal angesehen und im Mietzins Berücksichtigung gefunden hat.		A m t s g e r i c h t Fürth 310 C 1727/06	WuM 2007, 317
Eine Mietzinsminderung kann gerechtfertigt sein, wenn auf der Liegenschaft ein Haus errichtet wird und sich dadurch die Sichtverhältnisse der Wohnung wesentlich verschlechtern.		LG Berlin 61 S 492/99	MM 2000, 375
		AG Potsdam 25 C 533/01	WuM 2004, 233
		LG Köln 1 S 10/09 (Anbau vor Flurfenster)	WuM 2012, 315

Bauarbeiten			
Beeinträchtigung eines Geschäftslokales durch Abbruch bombenbeschädigter Nachbarhäuser (Staubentwicklung, teilweise Absperrung des Gehsteiges) bei Kenntnis des Zustandes der durch Bombeneinwirkung geschädigten Häuser.	0%	7 Ob 42/63	
		5 Ob 162/68	
Beeinträchtigung eines Geschäftslokales (Gassenlokal, Textilhandels-geschäft) durch Lärm- und Staubentwicklung, aufgestelltes Gerüst, Schmutz und abgestellte KFZ vor dem Gassenlokal.	12% - 3% (ab Entfernung des Gerüstes)	LGZ Wien 40 R 79/97g	
Erschütterungen			
Von der Baustelle ausgehende Immissionen wie zB Erschütterungen, die Schäden an Gebäuden verursachen, sind vom „Baulärmprivileg“ nicht umfasst. Solche schwerwiegenden Beeinträchtigungen können nicht als ortsüblich angesehen werden.		6 Ob 216/13b	MietSlg 65.036 = wobl 2014/64, 167
Garagenplatz			
Verminderte Nutzungsmöglichkeit eines Garagenplatzes wegen Bau-maßnahmen und eines vom Vermiet-er geduldeten Verstellen der Zufahrt.	50%	LGZ Wien 40 R 2016/08y	MietSlg 61.158
Gerüst			
Ein Bauaufzug sowie ein Gerüst vor dem Mietobjekt (Restaurant) führen zu einer eingeschränkten Wahrnehmbarkeit und erschwerte Begehbarkeit des Mietobjekts. Potentielle Kunden werden dadurch abgeschreckt.	25%	LGZ Wien 40 R 10/09f	MietSlg 61.163
Aufgrund einer Volleinrüstung und eines Krans vor dem Mietobjekt (Res-taurant) ist das Geschäftsschild kaum wahrnehmbar und somit die Attrak-tivität für Passanten wesentlich beeinträchtigt.	50%	LGZ Wien 40 R 10/09f	MietSlg 61.163
Heizung und Warmwasser			
Unzureichende Warmwasserver-sorgung.	10%	LGZ Graz 3 R 112/94	MietSlg 46.104
Abschalten der Warmwasserver-sorgung und der Heizung.	25%	LGZ Graz 3 R 112/94	MietSlg 35.177
Geschäftslokal (mit Kundenverkehr) in Winterperiode nicht beheizbar.	100%	6 Ob 94/98m	MietSlg 50.150

Stiegenhaus			
Verschmutzte und verwehrte allgemeine Teile (Stiegenhaus) über längeren Zeitraum.	5%	LGZ Wien 39 R 61/06v	MietSlg 52.145
Strom-, Wasser- und Gasversorgung			
Abschalten der Stromzuleitung zum E-Herd.	20%	LGZ Graz 3 R 25/83	MietSlg 35.177
Längere Zeit hindurch ist das Mietobjekt ohne Strom- und Wasserversorgung. Der Mieter kann das Bestandsobjekt nur zur Einstellung von Fahrnissen gebrauchen.	80%	LGZ Graz 3 R 241/86	MietSlg 38.151
Vorübergehendes Fehlen der Wasserversorgung.	50%	LGZ Graz 3 R 307/94	MietSlg 47.099
Sperre der Gaszufuhr wegen Undichtigkeit der Leitungen, Unbrauchbarkeit des Elektroherds, mangels Erdung gefährliche Elektroleitungen.	100%	LGZ Wien 40 R 266/98h	MietSlg 50.152
Lebensgefährliche elektrische Anschlüsse.	100%	LGZ Wien 41 R 415/83	MietSlg 35.178
Unbenutzbarkeit der Terrasse			
Unbenutzbarkeit der Terrasse infolge einer Sanierung.	15%	LGZ Wien 38 R 39/11h	MietSlg 63.165

Mag. *Michaela Schinnagl* ist leitende Juristin der Mietervereinigung Österreichs.
Mag. *Valerie Groeschl* ist Juristin der Mietervereinigung Österreichs.

Rechtsprechung aus der Praxis für die Praxis

ABGB

§ 1096 ABGB

Setzungsrisse beeinträchtigen die Brauchbarkeit eines Kellergewölbes mit unverkleideten Wänden, welches zur Einlagerung von Installationsgegenständen verwendet wird, nicht und rechtfertigen somit keine Mietzinsminderung.

Leitsatz: Die Brauchbarkeit einer Bestandsache richtet sich nach Vertragszweck und Verkehrssitte. Mangels Vereinbarung ist von einer mittleren Brauchbarkeit auszugehen.

(OGH 27.11.2014, 1 Ob 175/14p)

Aus der Begründung:

[...] Die Brauchbarkeit einer Bestandsache richtet sich im Sinne des § 1096 ABGB nach dem Vertragszweck und nach der Verkehrssitte (RIS-Justiz RS0020926; RS0021054). Dabei kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an (RIS-Justiz RS0020926 [T3]; RS0021054 [T5]), wobei

in Ermangelung einer ausdrücklichen Vereinbarung von einer mittleren (durchschnittlichen) Brauchbarkeit auszugehen ist (RIS-Justiz RS0021054). Die vom Berufungsgericht vertretene Ansicht, dass bei der hier erfolgten Anmietung eines Kellergewölbes mit unverkleideten Wänden zu dem Zweck, Installationsgegenstände einzulagern, die Brauchbarkeit des Bestandgegenstands durch Setzungsrisse nicht beeinträchtigt wird, und damit keine Mietzinsminderung gerechtfertigt ist, bedeutet keine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung.

§ 364 Abs 2 ABGB

Stundenlanges Proben diverser Heavy-Metal- und Hardrockgruppen: Bei der Beurteilung, ob der von einem Grundstück ausgehende (Musik)Lärm die ortsübliche Nutzung der Nachbarliegenschaft beeinträchtigt, ist nicht nur die objektiv messbare Lautstärke, sondern auch die subjektive „Lästigkeit“ maßgeblich.

Leitsatz: Für die Frage einer Mietzinsminderung ist von Bedeutung, ob die Beeinträchtigung wesentlich ist. Für die Frage der Wesentlichkeit der Beeinträchtigung ist nicht bloß die objektiv messbare Lautstärke, sondern auch die subjektive Lästigkeit maßgebend, für die vor allem die Tonhöhe, die Dauer und die Eigenschaft der Geräusche entscheidend sind und zwar gemessen am Empfinden eines durchschnittlichen Bewohners des betroffenen Grundstücks.

(OGH 8.6.2015, 2 Ob 166/14x)

Aus der Begründung:

[...] Die Klägerin ist seit 1982 Mieterin einer Wohnung in 1060 Wien G**** Straße ****. Die G**** Straße ist ein stark befahrener Verkehrsweg, allerdings befindet sich die Wohnung der Klägerin in ruhiger Innenhoflage.

Sie fühlt sich durch Lärmimmissionen gestört, die von Proberäumen der Beklagten, die „Ecke an Ecke“ mit ihrer Wohnung im Kellergeschoss eines Nachbarhauses situiert sind und von der beklagten Partei vermietet

werden. Die Musiker, die den Proberaum bespielen, sind unter anderem diverse Heavy Metal- und Hardrock Gruppen, die auch immer wieder wechseln. Die Proben finden an allen Wochentagen statt, sie beginnen teilweise um 12 Uhr oder 13 Uhr mittags und dauern (teilweise mit Pausen) bis zu sechs Stunden am Tag. Die Umgebung der Wohnung der Klägerin ist ansonsten leise. Die Immissionen infolge des Probenbetriebs sind bei geschlossenen Fenstern eindeutig und als äußerst störend wahrzunehmen. [...]

Die Klägerin beehrte zuletzt (ON 48, AS 224) die Unterlassung der vom Bestandobjekt der Beklagten ausgehenden, nach den örtlichen Verhältnissen das gewöhnliche Maß überschreitenden und die ortsübliche Nutzung der Wohnung der Klägerin wesentlich beeinträchtigenden Geräuschimmissionen, die einen Wert von 25 dB (A) überschreiten. Die Klägerin werde durch diese Immissionen selbst bei geschlossen Fenstern erheblich in der Nutzung ihrer Wohnung eingeschränkt und könne sich insbesondere nach der Arbeit

nicht ausruhen.

Die Beklagte hielt dem zusammengefasst entgegen, dass durch das Musizieren in den Proberäumen der ortsübliche Geräuschpegel nicht überschritten und die Nutzung der Wohnung der Klägerin nicht wesentlich eingeschränkt werde. [...]

Gemäß § 364 Abs 2 ABGB sind Immissionen soweit unzulässig, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstücks wesentlich beeinträchtigen.

Wie das ortsübliche Ausmaß der Immission ermittelt wird, ist ebenso eine Frage des Einzelfalls (RIS Justiz RS0014685) wie die Beurteilung der Wesentlichkeit der Nutzungsbeeinträchtigung (RIS Justiz RS0010558). Auch zur Relevanz der „Lästigkeit“ des Lärms bei Immissionen, insbesondere auch im Zusammenhang mit Musikprobenlärm (RIS Justiz RS0038603; zu Proben einer Musikkapelle RS0010557, allgemein auch RS0037171) gibt es bereits oberstgerichtliche Judikatur. Demnach ist im Sinne der Entscheidung des Berufungsgerichts sehr wohl nicht nur die objektiv messbare Lautstärke, sondern auch die subjektive „Lästigkeit“ maßgeblich, und zwar gemessen am Empfinden eines durchschnittlichen Bewohners des betroffenen Grundstücks. Für diese „Lästigkeit“ ist vor allem auf die Tonhöhe, die Dauer und die Eigenart der Geräusche abzustellen (RIS Justiz RS0010557).

3. Die Begriffe „örtlich“ und „ortsüblich“ iSd § 364 Abs 2 ABGB sind nicht im Sinne einer politischen Gemeinde zu verstehen, es ist aber auch nicht auf das beeinträchtigte Grundstück allein abzustellen, sondern auf die unmittelbare Umgebung der störenden und der gestörten Liegenschaft (RIS Justiz

RS0010653, RS0010678, RS0010577). Die „örtlichen Verhältnisse“ werden teilweise auch weiträumiger verstanden, als Gebietsteile bzw Stadtteile („Viertel“) mit annähernd gleichen Lebensbedingungen (RIS Justiz RS0010653 [T14], RS0010577 zu Buschenschenken).

Allerdings besteht nach der Judikatur ein Untersagungsanspruch auch dann, wenn ein Teil einer Liegenschaft, ja selbst nur eine Wohnung oder ein Teil einer solchen wegen ihrer besonderen Lage zum Nachbargrundstück durch Einwirkungen von diesem derart beeinträchtigt wird, dass die Beeinträchtigung nach den örtlichen Verhältnissen das gewöhnliche Ausmaß übersteigt (RIS Justiz RS0010653).

Hier liegt die Wohnung der Klägerin zwar im städtischen, dicht verbauten Ballungsgebiet des 6. Wiener Gemeindebezirks; sie liegt aber doch in einem ruhigeren Innenhof. Die Wohnung der Klägerin ist darüber hinaus noch dadurch gekennzeichnet, dass sie sich in unmittelbar „über Eck“ angrenzender Lage zu den lärmemittierenden Proberäumen der beklagten Partei befindet. Selbst wenn man in diesem Fall vom ortsüblichen Lärm im städtischen Ballungsgebiet durch Verkehr etc ausginge, ist bei diesen örtlichen Gegebenheiten aber der Lärm, der von den stundenlangen Proben diverser Heavy Metal- und Hardrockgruppen ausgeht, nicht als ortsüblich anzusehen und gemessen an den sonstigen ortsüblichen Lärmimmissionen als besonders „lästig“ im Sinne der aufgezeigten Judikatur einzustufen. [...]

§ 364 Abs 2 ABGB

Nächtliches Froschgequake aus einem Biotop in einer als „Seepark“ beworbenen Anlage stellt keine unzulässige Lärmimmission dar.

Leitsatz: Der Maßstab der Wesentlichkeit der Einwirkung ist in erster Linie ein objektiver, der auf die Benützung der Nachbargrundstücke abstellt und daher von der Natur und der Zweckbestimmung des beeinträchtigten Grundstücks (hier für Wohnzwecke) abhängig ist. Maßgeblich ist demnach nicht das subjektive Empfinden des sich gestört fühlenden Nachbarn, sondern das eines Durchschnittsmenschen, der sich in der

Lage des Gestörten befindet.
(OGH 22.2.2015, 6 Ob 33/15v)

Aus der Begründung:

[...] Im hier vorliegenden Fall geht der Lärm von Fröschen aus, die sich im Biotop des Beklagten angesiedelt haben. Dies führte dazu, dass im Frühsommer das Quaken der Frösche auch auf dem Nachbargrundstück der Klägerin zu hören ist. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen liegen die

Liegenschaften der Streitparteien in einer als „Seepark“ beworbenen großen Anlage. In der Umgebung befindet sich ein großer Schwimmteich und zwei weitere Biotop, die vom Bauherr errichtet wurden. Drei Nachbarn in der Umgebung haben auf ihren Grundstücken ebenfalls kleinere Biotop errichtet. Vier Nachbarn fühlen sich durch das Froschquaken nicht beeinträchtigt, zwei Nachbarn schließen das Fenster, wenn sie das Quaken stört, eine weitere Nachbarin hält sich nicht im Freien auf, wenn die Frösche laut quaken.

Anlässlich der Bauverhandlung wegen des Biotops des Beklagten im Jahr 1997 äußerte die Klägerin ihre Befürchtungen hinsichtlich Undichtheit und Belästigung durch Insekten und Frösche. Ob das Quaken der Frösche seit 1997 zugenommen hat oder gleich geblieben ist, kann nicht festgestellt werden. Zwischen der Bauverhandlung 1997 und der Klageeinbringung im Juni 2012 beschwerte sich die Klägerin nie beim Beklagten wegen des Froschquakens.

Nach den von der Klägerin begehrten, aber so nicht getroffenen Feststellungen wäre das Froschgequaken während drei Monaten im Jahr (15. April bis 15. Juli) täglich fünf Stunden, dies hauptsächlich zur Nachtzeit, lautstark wahrnehmbar. Der Maßstab der Wesentlichkeit der Einwirkung ist in erster Linie ein objektiver, der auf die Benützung der Nachbargrundstücke abstellt und daher von der Natur und der Zweckbestimmung des beeinträchtigten Grundstücks abhängig ist. Maßgeblich ist demnach nicht das subjektive Empfinden des sich gestört fühlenden Nachbarn, sondern das eines Durchschnittsmenschen, der sich in der Lage des Gestörten befindet (RIS-Justiz RS0010607).

Dass die gesundheitlichen Probleme der Klägerin (Blutdruckprobleme und Gürtelrose) auf das Froschquaken zurückzuführen sind, steht nicht fest und wurde in erster Instanz von der Klägerin auch nicht vorgebracht.

Ausgehend von den konkreten örtlichen Verhältnissen (samt Entstehungsgeschichte), die ja für die Beurteilung des Unterlassungsanspruchs nach § 364 Abs 2 ABGB eine maßgebliche Grundlage bilden (RIS-Justiz RS0010587 [T1]; Eccher/Riss in KBB4 § 364 Rz 9), kann in der Beurteilung der Vorinstanzen, die hier den Nachweis der Voraussetzungen für den Unterlassungsanspruch verneinten, keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung gesehen werden. [...]

5. WIENER WOHNRECHTSTAGE „AUS DER PRAXIS FÜR DIE PRAXIS“

5. und 6. November 2015 im Dachsaaal der Urania Wien

Uraniastrasse 1, 1010 Wien

Teilnahmebetrag: € 575,- zzgl. 20% Ust pro Person

Veranstalter: GBV, MVÖ, ÖMB

„MITEINANDER LEBEN IN MIETE UND WOHNUNGSEIGENTUM“



PROGRAMMABLAUF:

Donnerstag, 5. November 2015

Mag. Andreas GRIEB:

Die vermietete Eigentumswohnung

Mag. Michaela SCHINNAGL:

Barrierefreies Leben:
Eine (wohn)rechtliche Betrachtung

Hon.-Prof. Dr. Johannes STABENTHEINER:

Jüngste Entwicklungen in der
Wohnungsgesetzgebung

Dr. Peter KOVANYI:

Aktuelle Rechtsprechung zum
Wohnrecht

HR Dr. Johann HÖLLWERTH:

Die gemeinsame Eigentumswohnung:
Eigentümerpartnerschaft

Freitag, 6. November 2015

Mag. Michael RUDNIGGER:

Der Kinderwagen im Stiegenhaus,
Nachtruhe, Rauchen, Hund und
Katze: Möglichkeiten und Grenzen
einer Hausordnung im Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Dir. Mag. Peter SOMMER:

Es ist möglich! Gelebte Nachbarschaft
von Mietern und Wohnungseigentümern

Min.Rat Dr. Andreas SOMMER:

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht im
Wandel:
Momentaner Stand der WGG-Reform

Univ.-Prof. Dr. Andreas VONKILCH:

Mangelhafte Wohnungseigentumsbe-
gründung: Fehlerquellen und Rechts-
folgen