



RECHTSANWÄLTE

„Rauchen auf dem Balkon“ – des einen Freud des anderen Leid

Ausgangslage der aktuellen Entscheidung

(20b1/16k). Die Streitparteien bewohnen ein Gebäude in der Wiener Innenstadt. Die Wohnung des klagenden Mieters ist direkt über jener des beklagten Mieters gelegen; beide Wohnungen sind hof- bzw. garten-seitig ausgerichtet und jeweils mit einer Terrasse ausgestattet. Der Beklagte raucht täglich ein bis zwei Zigarren, eine davon idR zwischen Mitternacht und zwei Uhr früh. Der Beklagte raucht im Winter und bei Schlechtwetter bei geschlossenem Fenster und lüftet danach, im Sommer bei geöffnetem Fenster oder auf der Terrasse. Der klagende Mieter fühlt sich als Nichtraucher durch den aufsteigenden Zigarrenrauch massiv beeinträchtigt. Eine die Ortsüblichkeit jedenfalls ausschließende Gesundheitsgefährdung des von der Rauchimmission Betroffenen, konnte im Verfahren nicht festgestellt werden. Der klagende Mieter begehrt, den Beklagten auf Unterlassung der von seiner Wohnung ausgehenden Rauch- und Geruchsmissionen zu verpflichten.

Anspruchsgrundlagen in Österreich. Einem „gestörten“ Berechtigten steht gegen seinen rauchenden Nachbarn uU ein Unterlassungsanspruch nach § 364 Abs 2 ABGB zu, sofern durch Geruchsmissionen ein nach den örtlichen Verhältnissen vorherrschendes gewöhnliches Maß überschritten wird sowie die ortsübliche Benutzung der/s eigenen Grundstücks/Wohnung wesentlich beeinträchtigt wird. Im Falle einer festgestellten Gesundheitsgefährdung entfällt die Voraussetzung der Ortsunüblichkeit. Im Bereich von Mietverhältnissen kann der „gestörte“ Mieter uU gemäß § 1096 ABGB seinen eigenen Vermieter durch Vertragszueinhaltung dazu verpflichten, gegen benachbarte Geruchsverursacher vorzugehen (ein Vermieter ist grundsätzlich verpflichtet, seinen Mieter im Gebrauch des Bestandesgegenstands gegen Störungen zu schützen); gegebenenfalls stehen dem gestörten Mieter Mietzinsminderungsansprüche gegen seinen Vermieter zu. Bei gesetz- oder vertragswidriger Verwendung des Mietobjektes, steht dem Vermieter gegen seinen rauchenden Mieter uU ein Unterlassungsanspruch zu; sofern dabei überdies wichtige wirtschaftliche Interessen des Vermieters beeinträchtigt werden uU der Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs (§ 1118 ABGB bzw § 30 Abs 2 Z3 MRG).

Hausordnung bzw Wohnungseigentumsvertrag.

Wird ein Rauchverbot für Bereiche außerhalb der eigenen vier Wände vereinbart, so gründet ein Verstoß uU einen Unterlassungsanspruch gegen den Störenfried.

Die Vereinbarung eines mietvertraglichen Rauchverbotes für den eigenen Mieter sollte – sofern im Einzelfall ausverhandelt – ME zulässig sein (allenfalls auf Allgemeinflächen sowie das Innere des Mietobjektes beschränkt; nicht jedoch auch für die dem Mietobjekt zugeordneten Außenflächen wie Balkone, da eine solche Vereinbarung wegen gröblicher Benachteiligung des Mieters unwirksam sein könnte).

Erwägungen des OGH zu 20b1/16k. Das Eindringen von (Zigarren-)Rauch in die Nachbarwohnung stellt keine unmittelbare Zuleitung iSd § 364 Abs 2 zweiter Satz dar, die unabhängig von Ortsüblichkeit und Wesentlichkeit untersagt wäre. Bei der Auslegung der Begriffe „ortsübliche Verhältnisse“ und „ortsübliche Benutzung“ ist in größeren Städten das betroffene „Viertel“ maßgeblich, wobei auch die konkrete Lage der Wohnungen der Streitparteien zueinander zu berücksichtigen ist. Eine allfällige „wesentliche Beeinträchtigung“ ist anhand eines objektiven Maßstabes (Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen) zu prüfen, wobei persönliche Lebensumstände und individuelle Gewohnheiten aller Beteiligten in die vorzunehmende Interessenabwägung einfließen können.

Urteilsspruch. Der OGH entschied: sofern in einer Wohnanlage ein Mieter auf seiner Loggia (bzw bei geöffneten Fenstern in seiner Wohnung) bis zu 5,5 Stunden täglich intensiv wahrnehmbaren, von seinem rauchenden Nachbarn ausgehenden Zigarrenrauch ausgesetzt ist, liegt unabhängig von einer allfälligen Gesundheitsschädlichkeit, eine nicht ortsübliche und wesentliche Beeinträchtigung durch Geruchsmissionen vor. Dem betroffenen Mieter steht ein Unterlassungsanspruch zu, der jedoch aufgrund einer Abwägung mit den Interessen des rauchenden Nachbarn (wechselseitiges Rücksichtnahmegebot) auf bestimmte Tageszeiträume zu beschränken ist.

Fazit. Ob und in welchem Ausmaß vom Nachbargrundstück ausgehende Immission (zB Rauchen oder Grillen am Balkon) erfolgreich bekämpft werden können, unterliegt der Einzelfallbeurteilung. Dabei ist das nachbarrechtliche, gegenseitige Toleranz- und Rücksichtnahmegebot zu beachten, sowie ein ausgewogener Interessenausgleich zwischen benachbartem „Störer“ und „gestörten“ Immissionsbeeinträchtigten zu ermitteln.

Lisa Matousek

l.matousek@bkp.at

Brauneis Klauer Prändl Rechtsanwälte GmbH

A-1010 Wien ■ Bauernmarkt 2 ■ Tel.: +43 1 532 12 10 ■ Fax: +43 1 532 12 10-20
office@bkp.at ■ www.bkp.at ■ UID ATU62022625 ■ DVR 0821381 ■ Handelsgericht Wien ■ FN 268590k

Dieser Beitrag bzw. Blog enthält lediglich allgemeine Informationen, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können. Die Informationen in diesem Blog sind weder ein Ersatz für eine professionelle Beratung noch sollte sie als Basis für eine Entscheidung oder Aktion dienen, die eine Auswirkung auf Ihre Finanzen oder Ihre Geschäftstätigkeit hat. Bevor Sie eine diesbezügliche Entscheidung treffen, sollten Sie einen qualifizierten, professionellen Berater konsultieren. Eine Haftung für allfällige Schäden kann daher naturgemäß unsererseits nicht übernommen werden.

A wide-angle photograph of several large, multi-masted sailing ships with white sails on a blue sea under a cloudy sky. The ships are scattered across the horizon, with some closer and more detailed than others.

Ist ein Lagezuschlag in Gründerzeitvierteln auch nach dem VfGH-Urteil ausnahmsweise doch zulässig?

Ausgangslage. Der VfGH hatte (G 673/2015) über Gesetzesbeschwerden (= Parteianträge auf Normenkontrolle) mit denen ua die Aufhebung des pauschalen Befristungsabschlags und die Aufhebung des Ausschlusses des Lagezuschlags für Wohnungen in sogenannten Gründerzeitvierteln (§ 2 Abs 3 RichtWG) gefordert wurde, zu entscheiden.

Befristungsabschlag als Interessenausgleich. Der Zweck des pauschalen Befristungsabschlags in Höhe von 25% (§ 16 Abs 7 MRG) liege nach Erklärung des VfGH in dem sozial- und wohnungspolitischen Ziel, einen finanziellen Anreiz für Vermieter zu schaffen, anstatt eines befristeten ein unbefristetes Mietverhältnis abzuschließen. Der VfGH erkennt daher keine Verfassungswidrigkeit des pauschalen Befristungsabschlags.

Ausschluss des Lagezuschlags. Bei Vermietung von Wohnungen in sogenannten Gründerzeitvierteln dürfen Vermieter gemäß RichtWG keinen Lagezuschlag anwenden. Sogenannte Gründerzeitviertel sind Lagen (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und welche Gebäude im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen haben. Diese sind nach der Bestimmung des RichtWG höchstens als durchschnittliche Lagen einzustufen.

Ausschluss liegt im öffentlichen Interesse. Der VfGH erkennt in dem Ausschluss des Lagezuschlags in Gründerzeitvierteln keine Verfassungswidrigkeit, weil er im öffentlichen Interesse liege. Es diene nämlich dem sozialpolitischen Ziel Wohnungen in zentrumsnaher städtischer Lage zu Preisen zu vermieten, die es auch Personen mit niedrigerem Einkommen ermöglichen, ihren Wohnbedarf in angemessener Nähe zu decken.

Lagezuschlag ausnahmsweise zulässig? Nach Ansicht des VfGH führe allein der Umstand, dass eine Wohnung in einem Gründerzeitviertel liege, nicht automatisch zur Unzulässigkeit eines Lagezuschlags. Der VfGH verweist in der Presseinformation zu seiner Entscheidung darauf, dass die Vereinbarung eines Lagezuschlags zulässig sei, wenn ein ursprüngliches „Gründerzeitviertel“ durch bauliche Veränderungen im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu einer Wohnumgebung geworden sei, die nicht mehr als

Gründerzeitviertel anzusehen sei.

Beurteilungskriterien? Der Entscheidung des VfGH ist zu entnehmen, dass kein Gründerzeitviertel mehr vorliege, wenn in einem betroffenen Straßenzug mehr als 50% der Häuser aus der Zeit von 1870 bis 1917 mittlerweile Neubauten gewichen seien. Im Zusammenhang mit der Beurteilung, ob mehr als 50% der Gebäude neu errichtet und daher Neubauten sind, verweist der VfGH auf die Rechtsprechung des OGH. Nach dieser Rechtsprechung ist bei Sanierungen von Häusern, in „vergleichender Wertung“ zu entscheiden ob die Sanierung einer Neuerrichtung eines Gebäudes gleichkommt oder nicht (vgl 5 Ob 229/00p, 5 Ob 34/00m).

Sachverständigengutachten als Nachweis? Nach den Ausführungen des VfGH könne aber auch dann, wenn die tatsächliche Markteinschätzung der konkreten Wohnlage ausgeprägt über der Bewertung bloßer Durchschnittlichkeit liege, eine Lagezuschlag verrechnet werden. Eine solche überdurchschnittliche Lage könne durch entsprechende Sachverständigengutachten nachgewiesen werden.

Fazit. Die Entscheidung des VfGH bringt keine Änderung für den Befristungsabschlag in Höhe von pauschal 25%. Die Ausführungen des VfGH zum Lagezuschlag führen dazu, dass Vermieter in Zukunft zu prüfen haben, ob sich die Umgebung ihrer Wohnung durch Bauführungen derart geändert hat, dass ein Lagezuschlag vereinbart werden kann. Bei Vereinbarung eines Lagezuschlags werden die Vermieter dann dafür entsprechende maßgebende Umstände darlegen müssen. Alternativ könnte vom Vermieter durch Sachverständigengutachten ein Nachweis einer überdurchschnittlichen Lage und daher für die Zulässigkeit eines Lagezuschlags erbracht werden. Ob die Entscheidung des VfGH zu einer Verbesserung der Situation der Vermieter führt, ist zu bezweifeln, scheint der Nachweis für die ausnahmsweise Zulässigkeit des Lagezuschlags nicht einfach. Vermieter müssten entweder nachweisen, dass mehr als 50% der Häuser in einem Gründerzeitviertel Neubauten sind oder den Nachweis einer überdurchschnittlichen Markteinschätzung der Wohnung durch kostspielige Sachverständigengutachten erbringen.

Maria Vertesich
m.vertesich@bkp.at

Brauneis Klauer Prändl Rechtsanwälte GmbH

A-1010 Wien ■ Bauernmarkt 2 ■ Tel.: +43 1 532 12 10 ■ Fax: +43 1 532 12 10-20
office@bkp.at ■ www.bkp.at ■ UID ATU62022625 ■ DVR 0821381 ■ Handelsgericht Wien ■ FN 268590k

Dieser Beitrag bzw. Blog enthält lediglich allgemeine Informationen, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können. Die Informationen in diesem Blog sind weder ein Ersatz für eine professionelle Beratung noch sollte sie als Basis für eine Entscheidung oder Aktion dienen, die eine Auswirkung auf Ihre Finanzen oder Ihre Geschäftstätigkeit hat. Bevor Sie eine diesbezügliche Entscheidung treffen, sollten Sie einen qualifizierten, professionellen Berater konsultieren. Eine Haftung für allfällige Schäden kann daher naturgemäß unsererseits nicht übernommen werden.