



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 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.