

TE OGH 2008/5/20 4Ob53/08k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.05.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Zechner als Vorsitzenden und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk, sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Vogel, Dr. Jensik und Dr. Musger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Gustav E*, vertreten durch Dr. Michael Ott & Mag. Christoph Klein, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei B*, vertreten durch Dr. Wolfgang Wiedner, Rechtsanwalt in Wien, wegen 35.119,69 EUR sA sowie Unterlassung und Wiederherstellung, über die Revision der klagenden Partei (Revisionsinteresse 45.061,38 EUR) gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 10. Oktober 2007, GZ 39 R 274/07v-18, womit das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 28. Februar 2007, GZ 20 C 483/06i-9, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.983,06 EUR bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 330,51 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Kläger mietete in dem auf der Liegenschaft des Beklagten errichteten Gebäudekomplex zu Wohn- und Geschäftszwecken (Rechtsanwaltskanzlei) zwei sowohl zu einer Innenstadtgasse als auch zu einem Innenhof des Gebäudekomplexes orientierte Bestandobjekte.

Der Gebäudekomplex weist mehrere öffentliche Durchgänge auf, die Höfe sind miteinander verbunden, aber auch mit den umliegenden Gassen. Im zweiten Hof, auf den sich Fenster der vom Kläger gemieteten Bestandobjekte öffnen, sind Abstellplätze für mehr als 20 Autos vorhanden, darüber hinaus gibt es Zulieferverkehr. Im mittleren Bereich des Hofs bestand bei Anmietung 1985 bis 2003 eine Grünfläche mit mehreren Bäumen und einem Brunnen, hinter einer Buchsbaumhecke sind Müllcontainer abgestellt.

Im Gebäudekomplex befindet sich seit Anfang des 19. Jahrhunderts ein Gymnasium, wobei der Schulhof einen Durchgang zum zweiten Hof hat. Seit Jahrzehnten wird auch ein Kindergarten geführt, dessen Haupteingang im zweiten Hof liegt. Von diesem Hof werden auch Räumlichkeiten für Pfadfindergruppen erreicht, die wöchentlich etwa zwei Treffen abhalten und sich dann fallweise auch im zweiten Hof aufhalten. In einem räumlich abgegrenzten Teil des

Hofs befindet sich in einem Untergeschoss ein Jugendzentrum, dessen Hauptzugang zunächst über den Schulhof erfolgte. Schon bei Mietvertragsabschluss fanden etwa drei größere Feste im Jahr statt, die mit Lärmemission verbunden waren. Der Zustand blieb über Jahre unverändert, all dies war dem Kläger von Anfang an bekannt.

2002 begann die beklagte Partei mit Umgestaltungsarbeiten, sie verkleinerte die Grünfläche geringfügig und errichtete auf einem Teil des bis dahin ungenützten Rasens einen Spielplatz für die Kinder des Kindergartens (Spielgeräte, Sandkiste etc). Seit Inbetriebnahme des Spielplatzes (September 2003) halten sich bei Schönwetter dort nahezu täglich Kindergartenkinder auf, um zu spielen. Dies geht immer wieder mit Lärm (Kindergeschrei, Gekreische etc) einher (häufig vormittags und nachmittags, im Winter nur für kürzere Zeit bei Schönwetter). Auch Pfadfinder kommen einmal in der Woche für eine Stunde zum Spielplatz, auch Kinder des Gymnasiums sind manchmal dort anzutreffen. Gelegentlich halten sich auch andere unbefugte Kinder auf dem Spielplatz auf, dies versucht die beklagte Partei zu unterbinden. Im hinteren Teil des zweiten Hofs errichtete die beklagte Partei 2003 den nunmehrigen Zugang zum Jugendkeller, darüber im Erdgeschoss einen Festsaal, der vorwiegend für Schul- und Theateraufführungen genutzt wird. Durch Besucher von Veranstaltungen oder des Jugendzentrums kommt es immer wieder zu Lärmerregungen (laute Gespräche, Gelächter), wenn diese den zweiten Hof passieren, gelegentlich auch in den Nachtstunden. Bei Veranstaltungen im Festsaal oder Jugendzentrum wird auch ein anderer direkter Ausgang in eine Seitengasse geöffnet.

Bei der Benutzung des Spielplatzes entstehender Lärm führt beim Kläger dazu, dass er in seiner Wohnung nicht ungestört Musik bei offenem Fenster hören kann.

In den dem Kläger vorgeschriebenen Betriebskosten sind auch anteilig Aufwendungen für die Außenanlagen (Garten und Rasenflächen) enthalten. Die Kosten der Hausbetreuung, die auch die Gartenflächen umfasst, werden gleichfalls den Mietern vorgeschrieben.

Ab Mai 2004 fanden auch im zweiten Hof des Gebäudekomplexes von der beklagten Partei veranlasste Bauarbeiten statt, die mit Lärmbelästigungen für den Kläger verbunden waren. Er konnte bei geöffnetem Fenster in seiner Kanzlei nicht arbeiten, selbst bei geschlossenem Fenster waren fallweise die Geräusche zu hören. Dies störte insbesondere Telefongespräche. Hinzu kam eine erhebliche Staubentwicklung während der Fassadenarbeiten.

Der Kläger begehrte zuletzt 35.119,69 EUR an bloß unter Vorbehalt geleistetem Mietzins. Er habe einen Mietzinsminderungsanspruch aufgrund durchgehender Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Schmutz, auch wegen Verschmutzung und Verwahrlosung des Stiegenaufgangs. Darüber hinaus beantragte er, die beklagte Partei zur Unterlassung, die Grünfläche im zweiten Hof des Hauses, in dem seine Mietobjekte gelegen seien, als Spielplatz zu nutzen oder Dritten zu diesem Zweck zu überlassen, sowie zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (bei Anmietung) zu verpflichten und schließlich den Betrieb des Jugend- und Veranstaltungszentrums im zweiten Hof zu unterlassen oder sonst in geeigneter Form dafür Sorge zu tragen, dass Gäste oder Beteiligte von Veranstaltungen den zweiten Hof nicht als Zugang benützen dürfen. Die beklagte Partei verletze das Recht des Klägers auf Erhaltung und Bewahrung der Gartenfläche als allgemeiner Teil des Hauses in jenem Zustand, in dem sie sich bei Anmietung der Objekte präsentiert habe. Für die Anmietung 1985 sei entscheidend gewesen, dass die Objekte in guter Zentrumslage, aber mit Blick in einen ruhigen begrünten Innenhof gelegen seien.

Die beklagte Partei wendete ein, dass die Hof- und Gartenflächen dem Kläger nicht mitvermietet worden seien und die behaupteten Beeinträchtigungen das ortsübliche Ausmaß nicht überschritten hätten bzw unvermeidbar gewesen seien (Bauarbeiten).

Das Erstgericht wies das Unterlassungs- und das Wiederherstellungsbegehren ab, sprach dem Kläger eine Mietzinsminderung von 7.060,74 EUR sA zu und wies das darüber hinausgehende Mehrbegehren ab.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, dass die Revision zulässig sei, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle, ob der Mieter Anspruch auf Erhaltung einer bei Abschluss des Mietvertrags vorhandenen Grünfläche ohne Kinderspielplatz habe.

Der Vermieter habe dem Mieter jenen Gebrauch und jene Nutzung zu gewährleisten, die ausdrücklich oder nach dem Zweck des Vertrags oder nach der Verkehrssitte bedungen sei. Sei vertraglich nicht ausdrücklich etwas anderes bedungen, so könne vom Vermieter in der Regel nicht die Beseitigung jeder Lärmeinwirkung verlangt werden. Lärmeinwirkungen fielen unter den Begriff der Immissionen nach § 364 Abs 2 ABGB. Bei Beurteilung des Maßes der Lärmbeeinträchtigung, die der Mieter noch hinnehmen müsse, seien die Grundsätze nach § 364 Abs 2 ABGB analog

heranzuziehen. Danach dürfe die Einwirkung das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß nicht überschreiten und die ortsübliche Benützung des Objekts nicht wesentlich beeinträchtigen. Auch Einwirkungen, die eine Änderung gegenüber dem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bildeten, seien vom Mieter zu dulden, wenn sie jenes Maß nicht überschritten. Als Maßstab sei das Empfinden eines verständigen Durchschnittsbenützers wesentlich, dagegen nicht auf die besondere Empfindlichkeit einer Person Bedacht zu nehmen. Der Mieter habe, sofern vertraglich nichts Abweichendes vereinbart worden sei, auch Änderungen zu dulden, mit denen eine Verschlechterung seiner Wohnverhältnisse einhergehe, also etwa auch die Verlegung eines Spielplatzes im Areal der Liegenschaft auf eine bisher nicht benützte Grünfläche, solange die damit verbundenen nachteiligen Einwirkungen nicht das nach den örtlichen Verhältnissen übliche Maß überschritten und sein Gebrauchsrecht an der Gartenfläche nicht beseitigt werde. Von einem Kinderspielplatz ausgehender Lärm könne grundsätzlich nicht als Störung angesehen werden, die die Brauchbarkeit einer Wohnung oder einer Rechtsanwaltskanzlei vermindere. Beim Zusammenleben mehrerer Personen auf einer Liegenschaft seien die dadurch bedingten Unannehmlichkeiten grundsätzlich in Kauf zu nehmen, so auch Lärm durch im Garten spielende Kinder. Auf subjektive Erwartungen des Mieters komme es nicht an. Dass der Lärm über das auf Spielplätzen üblicherweise erzeugte Ausmaß hinausgehe, stehe nicht fest. Insoweit sei daher auch keine Mietzinsreduktion gerechtfertigt. Durch die Verlegung des Eingangs zum Jugendzentrum sei keine wesentliche Veränderung der gelegentlichen Lärmbelastung herbeigeführt worden. Jedenfalls überschreite diese nicht das ortsübliche Maß. Die vom Erstgericht wegen des zeitweisen Baulärms vorgenommene Mietzinsreduktion sei angemessen, darüber hinausgehende Ansprüche des Klägers bestünden nicht. Der Vermieter habe dem Mieter jenen Gebrauch und jene Nutzung zu gewährleisten, die ausdrücklich oder nach dem Zweck des Vertrags oder nach der Verkehrssitte bedungen sei. Sei vertraglich nicht ausdrücklich etwas anderes bedungen, so könne vom Vermieter in der Regel nicht die Beseitigung jeder Lärmeinwirkung verlangt werden. Lärmeinwirkungen fielen unter den Begriff der Immissionen nach Paragraph 364, Absatz 2, ABGB. Bei Beurteilung des Maßes der Lärmbeeinträchtigung, die der Mieter noch hinnehmen müsse, seien die Grundsätze nach Paragraph 364, Absatz 2, ABGB analog heranzuziehen. Danach dürfe die Einwirkung das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß nicht überschreiten und die ortsübliche Benützung des Objekts nicht wesentlich beeinträchtigen. Auch Einwirkungen, die eine Änderung gegenüber dem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bildeten, seien vom Mieter zu dulden, wenn sie jenes Maß nicht überschritten. Als Maßstab sei das Empfinden eines verständigen Durchschnittsbenützers wesentlich, dagegen nicht auf die besondere Empfindlichkeit einer Person Bedacht zu nehmen. Der Mieter habe, sofern vertraglich nichts Abweichendes vereinbart worden sei, auch Änderungen zu dulden, mit denen eine Verschlechterung seiner Wohnverhältnisse einhergehe, also etwa auch die Verlegung eines Spielplatzes im Areal der Liegenschaft auf eine bisher nicht benützte Grünfläche, solange die damit verbundenen nachteiligen Einwirkungen nicht das nach den örtlichen Verhältnissen übliche Maß überschritten und sein Gebrauchsrecht an der Gartenfläche nicht beseitigt werde. Von einem Kinderspielplatz ausgehender Lärm könne grundsätzlich nicht als Störung angesehen werden, die die Brauchbarkeit einer Wohnung oder einer Rechtsanwaltskanzlei vermindere. Beim Zusammenleben mehrerer Personen auf einer Liegenschaft seien die dadurch bedingten Unannehmlichkeiten grundsätzlich in Kauf zu nehmen, so auch Lärm durch im Garten spielende Kinder. Auf subjektive Erwartungen des Mieters komme es nicht an. Dass der Lärm über das auf Spielplätzen üblicherweise erzeugte Ausmaß hinausgehe, stehe nicht fest. Insoweit sei daher auch keine Mietzinsreduktion gerechtfertigt. Durch die Verlegung des Eingangs zum Jugendzentrum sei keine wesentliche Veränderung der gelegentlichen Lärmbelastung herbeigeführt worden. Jedenfalls überschreite diese nicht das ortsübliche Maß. Die vom Erstgericht wegen des zeitweisen Baulärms vorgenommene Mietzinsreduktion sei angemessen, darüber hinausgehende Ansprüche des Klägers bestünden nicht.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Klägers, mit der er die Zuerkennung einer weiteren Mietzinsminderung von 14.047,90 EUR sA sowie die Stattgebung des Unterlassungs- und des Wiederherstellungsbegehrens anstrebt, ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig.

1. Der Oberste Gerichtshof sprach wiederholt aus, dass der Vermieter verpflichtet ist, den Mieter im Gebrauch des Bestandgegenstands in zumutbarer Weise gegen wesentliche Störungen durch Dritte, insbesondere auch durch im selben Haus wohnende Mitmieter, zu schützen, wobei die Wahl der Abhilfemittel grundsätzlich dem Vermieter überlassen bleiben muss. Der Vermieter hat dem Mieter jenen Gebrauch und jene Nutzung zu gewährleisten, die

ausdrücklich oder nach dem Zweck des Vertrags oder nach der Verkehrssitte bedungen sind. Bei der Miete von Räumen zu Wohnzwecken kann auch eine Lärmeinwirkung eine Störung des bedungenen Gebrauchs bilden (10 Ob 38/03s mwN; 3 Ob 2413/96s mwN). Bei Beurteilung des Maßes der Lärmbeeinträchtigung, die der Mieter noch hinnehmen muss, sind die Grundsätze des § 364 Abs 2 ABGB analog heranzuziehen. Auch Einwirkungen, die sich als eine Änderung gegenüber dem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags darstellen, sind vom Mieter zu dulden, wenn sie das nach § 364 Abs 2 ABGB zulässige Maß nicht überschreiten (1 Ob 596/83; RIS-Justiz RS0010567).1. Der Oberste Gerichtshof sprach wiederholt aus, dass der Vermieter verpflichtet ist, den Mieter im Gebrauch des Bestandgegenstands in zumutbarer Weise gegen wesentliche Störungen durch Dritte, insbesondere auch durch im selben Haus wohnende Mitmieter, zu schützen, wobei die Wahl der Abhilfemittel grundsätzlich dem Vermieter überlassen bleiben muss. Der Vermieter hat dem Mieter jenen Gebrauch und jene Nutzung zu gewährleisten, die ausdrücklich oder nach dem Zweck des Vertrags oder nach der Verkehrssitte bedungen sind. Bei der Miete von Räumen zu Wohnzwecken kann auch eine Lärmeinwirkung eine Störung des bedungenen Gebrauchs bilden (10 Ob 38/03s mwN; 3 Ob 2413/96s mwN). Bei Beurteilung des Maßes der Lärmbeeinträchtigung, die der Mieter noch hinnehmen muss, sind die Grundsätze des Paragraph 364, Absatz 2, ABGB analog heranzuziehen. Auch Einwirkungen, die sich als eine Änderung gegenüber dem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags darstellen, sind vom Mieter zu dulden, wenn sie das nach Paragraph 364, Absatz 2, ABGB zulässige Maß nicht überschreiten (1 Ob 596/83; RIS-Justiz RS0010567).

2. Sowohl bei der Beurteilung der Brauchbarkeit eines Bestandobjekts zu einer bestimmten Verwendung als auch für Inhalt und Umfang der dem Bestandgeber treffenden Pflichten sind die Umstände des Einzelfalls maßgebend (vgl 2 Ob 265/04s; 6 Ob 356/04b; 3 Ob 641/78), weshalb sich erhebliche Rechtsfragen iSd§ 502 Abs 1 ZPO regelmäßig nicht stellen. Eine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende gravierende Fehlbeurteilung liegt nicht vor, wenn das Berufungsgericht unter Anwendung des in der Rechtsprechung als maßgeblich genannten Maßstabs der Ortsüblichkeit die von einem Kindergartenspielplatz in einem teilweise begrünten Innenstadt-Innenhof ausgehende Lärmbeeinträchtigung als vom Mieter zu dulden beurteilt. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass ein dem hier zu lösenden Einzelfall unmittelbar vergleichbarer Sachverhalt bislang vom Obersten Gerichtshof nicht entschieden wurde. Entgegen der Ansicht des Klägers ist auch nicht einzusehen, warum die vom Mieter - ohne eine besondere vertragliche Regelung - zu dulden ortsübliche Lärmbelastung nur auf weitere Mieter oder auf Beeinträchtigungen durch Nachbarn des Vermieters zu beschränken, eine Eigennutzung durch den Vermieter dagegen anders zu beurteilen wäre. Die vom Vermieter dem Mieter einzuräumende Gebrauchsmöglichkeit ist von der Ausgestaltung sonstiger vom Vermieter eingegangener Rechtsverhältnisse gewöhnlich unabhängig. Soweit der Kläger das auf die Grünfläche bezogene Vertragsargument ins Treffen führt, ist bloß auf die Tatsache hinzuweisen, dass diese Fläche durch die Umgestaltung im zweiten Gebäudehof nur geringfügig verkleinert wurde. Ferner wurde die Aufrechterhaltung einer besonderen Ruhelage von den Streitteilen nicht vereinbart.2. Sowohl bei der Beurteilung der Brauchbarkeit eines Bestandobjekts zu einer bestimmten Verwendung als auch für Inhalt und Umfang der dem Bestandgeber treffenden Pflichten sind die Umstände des Einzelfalls maßgebend vergleiche 2 Ob 265/04s; 6 Ob 356/04b; 3 Ob 641/78), weshalb sich erhebliche Rechtsfragen iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO regelmäßig nicht stellen. Eine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende gravierende Fehlbeurteilung liegt nicht vor, wenn das Berufungsgericht unter Anwendung des in der Rechtsprechung als maßgeblich genannten Maßstabs der Ortsüblichkeit die von einem Kindergartenspielplatz in einem teilweise begrünten Innenstadt-Innenhof ausgehende Lärmbeeinträchtigung als vom Mieter zu dulden beurteilt. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass ein dem hier zu lösenden Einzelfall unmittelbar vergleichbarer Sachverhalt bislang vom Obersten Gerichtshof nicht entschieden wurde. Entgegen der Ansicht des Klägers ist auch nicht einzusehen, warum die vom Mieter - ohne eine besondere vertragliche Regelung - zu dulden ortsübliche Lärmbelastung nur auf weitere Mieter oder auf Beeinträchtigungen durch Nachbarn des Vermieters zu beschränken, eine Eigennutzung durch den Vermieter dagegen anders zu beurteilen wäre. Die vom Vermieter dem Mieter einzuräumende Gebrauchsmöglichkeit ist von der Ausgestaltung sonstiger vom Vermieter eingegangener Rechtsverhältnisse gewöhnlich unabhängig. Soweit der Kläger das auf die Grünfläche bezogene Vertragsargument ins Treffen führt, ist bloß auf die Tatsache hinzuweisen, dass diese Fläche durch die Umgestaltung im zweiten Gebäudehof nur geringfügig verkleinert wurde. Ferner wurde die Aufrechterhaltung einer besonderen Ruhelage von den Streitteilen nicht vereinbart.

3. Die Kostenentscheidung fußt auf §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO; der Kläger hat der beklagten Partei, die auf die Unzulässigkeit der Revision hinwies, die Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.3. Die Kostenentscheidung

fußt auf Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO; der Kläger hat der beklagten Partei, die auf die Unzulässigkeit der Revision hinwies, die Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

Textnummer

E87602

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:E87602

Im RIS seit

19.06.2008

Zuletzt aktualisiert am

22.11.2022

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at