

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2003/12/16 100b38/03s

JUSLINE Entscheidung

② Veröffentlicht am 16.12.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Bauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Fellinger, Dr. Hoch, Dr. Neumayr und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ursula L*****, vertreten durch Mag. Petra Diwok, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagte Partei Verband *****, vertreten durch Dr. Harry Fretska, Rechtsanwalt in Wien, wegen Zuhaltung eines Mietvertrags (40.000,00 EUR), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 11. Juni 2003, GZ 39 R 62/03m-30, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 21. November 2002, GZ 14 C 312/01d-24, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben und die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die beklagte Partei ist Eigentümerin der Liegenschaft mit dem Gebäude *****. Die Klägerin ist seit 1. 12. 1992 Mieterin der im ersten Stock gelegenen Wohnung Top 6, in die sie im Mai 1993 eingezogen ist. Zuvor hat sie die Wohnung mit ihrer Familie renoviert, indem die Fußböden und die Wände erneuert wurden und eine Küche eingebaut wurde. Der finanzielle Aufwand dafür belief sich auf zwischen 400.000 und 500.000 S.

Bis 30. 6. 1993 war eine Bilderrahmentischlerei Mieterin im Erdgeschoß, im Souterrain, im ersten Stock (Top 8) und im zweiten Stock (Top 12) des Hauses W*****gasse 14. Nach dem Auszug dieser Mieterin begannen umfangreiche Umbauarbeiten im Gebäude, da in die freigewordenen Räumlichkeiten als Mieter der Verband der S***** einzog, um eine Evangelische Volksschule einzurichten. Diese Schule eröffnete im Herbst 1994 mit einer Vorschulklasse und einer Volksschulklasse. Sobald im Lauf der folgenden Jahre eine Wohnung in dem Wohnhaus frei wurde, mietete der Verband der S***** diese an, sodass die Schule sukzessive vergrößert wurde. So gab es im Schuljahr 1998/99 vier Volksschulklassen und zwei Vorschulklassen; seit dem Schuljahr 2000/01 sind es sieben Volksschulklassen und eine Vorschulklasse.

An den Schulbetrieb schließt der Hortbetrieb an, der bis 17.00 Uhr dauert.

Außer dem Verband ***** sind in dem Gebäude noch folgende Wohnungsmieter etabliert: im Erdgeschoß ein Mieter, im ersten Stock zwei Mieter, im dritten Stock vier Mieter und im vierten Stock zwei Mieter.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen dreigeschoßigen Altbau, ein Eckhaus, dessen Fassaden sowohl Richtung W*****gasse als auch Richtung N*****gasse gehen. Von beiden Gassen gibt es einen eigenen Eingang für die Evangelische Volksschule. Etwa 22 m hinter dem Eingang für die Evangelische Volksschule in der W*****gasse befindet sich das Haustor zum Wohnhaus W*****gasse 14. Passiert man diesen Hauseingang, führt ein Gang direkt in den Hof. Der Hof wird regelmäßig von den Kindern der Evangelischen Volksschule verwendet, und zwar teilweise im Sachunterricht, aber auch in den Pausen. In den Pausen spielen die Kinder fangen und genießen die Pause; es ist sehr laut. Aufgrund von Beschwerden der Mieter begeben sich die Volksschullehrer mit ihren Klassen seit ca 2 ½ Jahren teilweise auch in die Parks in der Umgebung. Neben den dreimal pro Jahre an Samstagen stattfindenden Besuchstagen, anlässlich derer im Hof ein Büffet aufgestellt wird, gibt es auch einen Ostermarkt und allenfalls einen Muttertagsbazar.

In der Evangelischen Volksschule werden auch Abendkurse abgehalten, und zwar (bis etwa 18.00 Uhr) Sportkurse im Turnsaal im Keller und (bis etwa 20.00 oder 21.00 Uhr) Computerkurse im Computerraum unmittelbar über der Wohnung der Klägerin; dieser Computerraum schließt an einen Klassenraum an. Von diesen Abendkursen gehen jedoch keine besonderen Lärmentwicklungen aus.

Sowohl im Erdgeschoß als auch im ersten, im zweiten und im dritten Stock gibt es Verbindungstüren zur Evangelischen Volksschule. Kinder halten sich im Stiegenhaus vom Erdgeschoß bis zum zweiten Stock eher selten auf. Das Stiegenhaus im Bereich zwischen zweitem und viertem Stock wird jedoch von den Schulkindern verwendet, da sie nur über das Stiegenhaus des Hauses W*****gasse 14 vom zweiten in den dritten Stock gelangen können.

Im zweiten Stock wohnt kein Wohnungsmieter mehr. Er ist zur Gänze an den Verband der S***** vermietet. Der Gang im zweiten Stock wird jeweils von Türen abgeschlossen, die nunmehr auch Klinken und Klingeln aufweisen, nachdem es vorgekommen ist, dass sich Kinder, wenn eine der Türen zugefallen war, im Haus verirrt haben und nicht mehr zurückfinden konnten. Es haben sich dann Bewohner des Hauses der Kinder angenommen und sie in die Klassen zurückgebracht. Trotz der Türklinken und der Klingeln sind die Türen geöffnet; die Kinder gehen auf dem Gang zwischen den Türen auf und ab und halten sich auch am Gang im zweiten Stock auf.

Nachdem bereits angrenzend an die Wohnung der Klägerin eine Klasse eröffnet worden war, wurde im Jahr 2000 auch die genau über der Wohnung der Klägerin gelegene Wohnung (im zweiten Stock) für Schulzwecke adaptiert. Im Schuljahr 2000/01 wurden diese Räumlichkeiten als Hortraum in der Zeit von 13.00 bis 17.00 Uhr verwendet, seit dem Schuljahr 2001/02 permanent als Schulklasse. Die Schulkinder können den Klassenraum ab 7.45 Uhr betreten. Montag, Donnerstag und Freitag dauert der Unterricht in dieser Klasse bis 11.55 Uhr, Dienstag und Mittwoch bis 12.55 Uhr. 17 von 25 Kindern besuchen auch den Hort, der bis 17.00 Uhr dauert. Das Mittagessen wird von den Hortkindern zum Teil in der Klasse eingenommen.

Der Klassenraum befindet sich genau oberhalb des Wohnzimmers und des Schlafzimmers der Klägerin. Im Klassenraum werden schwere Metallsessel verwendet. Betritt die Direktorin der Schule - zweimal täglich - den Klassenraum, stehen die Kinder auf und schieben den Sessel zurück. Schon ein leichtes Abheben des Sessels vom Boden und ein anschließendes Zurückfallen auf den Boden genügt, dass die Klägerin in ihrer Wohnung einen "Pumperer" hört, der so stark ist, dass die Verbindungstür zwischen Wohn- und Schlafzimmer, der Luster im Schlafzimmer sowie die Fenster im Wohnzimmer vibrieren. Da dies immer wieder passiert, fühlt sich die Klägerin, seitdem der Schulbetrieb in dieser Wohnung genau oberhalb ihrer Wohnung aufgenommen wurde, sehr gestört. Sie achtet aus diesem Grund darauf, erst zwischen 16.30 und 17.00 Uhr nach Hause zu kommen, wenn der Hortbetrieb praktisch zu Ende ist. Obwohl sie kinderlos ist, nimmt die Klägerin, die wenig wegfährt und den Urlaub eher zu Hause verbringt, ihren Urlaub in der Zeit der Schulferien, weil ein Urlaub während des Schulbetriebs für sie nicht erholsam wäre

Aufgrund der dünnen Vorzimmerwand, die die Wand zum Stiegenhaus darstellt, hört die Klägerin jedes Wort, das im Stiegenhaus vor allem auch im zweiten Stock im Gang gewechselt wird, auch wenn nicht laut gesprochen wird. Des weiteren vernimmt man im Wohnhaus W*****gasse 14 die Schulglocke, die im "Schulbereich" montiert ist. Bis Anfang Oktober 2000 läutete die Schulglocke stündlich jeden Tag, auch am Wochenende, feiertags und in den Ferien. Am 5.10.2000 wurde die Schulglocke neu programmiert und so eingestellt, dass sie von Montag bis Freitag (auch an

Feiertagen) in der Zeit zwischen 7.45 Uhr und 17.00 Uhr läutete und in den Sommerferien in der Zeit von 30. 6. - 1. 9. abgestellt war. Anlässlich einer Neuprogrammierung am 23.10.2001 wurde die Aktivität der Schulglocke von Montag bis Freitag auf die Zeit bis 14.00 Uhr eingeschränkt. Außerdem wurde die Glocke neben den Sommerferien auch in den Semesterferien und an diversen Feiertagen abgestellt; für die Osterferien erfolgte aber keine solche Programmierung, sodass die Glocke in diesen von Montag bis Freitag jeweils in der Zeit zwischen 7.45 und 14.00 Uhr stündlich läutete.

Die Klägerin begehrt die beklagte Partei als Vermieterin schuldig zu erkennen, den vertragsmäßig bedungenen Gebrauch der Wohnung Top Nr 6 samt Kellerabteil, der allgemeinen Teile des Hauses und der Gemeinschaftsanlagen im Haus *****, der durch die dem Mieter Verband der S***** zurechenbare lärmende und störende Tätigkeit beeinträchtigt sei, durch Räumung des Mieters, des Verband der S*****, oder durch andere gleich wirksame Maßnahmen nach Wahl der beklagten Partei, wie Einbau einer Trittschalldämmung und Lärmschutzisolierung im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Vorzimmer der Wohnung Top 6, Verstärkung der Vorzimmerwand zum Stiegenhaus sowie Einbau von Lärmschutzfenstern hofseitig herzustellen. Eventualiter wird begehrt, die beklagte Partei zur Zahlung von 58.137 EUR sA (Abschlagszahlung für die Anschaffung einer angemessenen Ersatzwohnung) zu verpflichten. Der Verband der S***** benütze durch seine Schüler das Mietobjekt unverhältnismäßig und ortsunüblich; der unerträgliche Zustand bestehe seit den Umbauarbeiten im Frühjahr 2000. Die beklagte Partei habe Abhilfe zu schaffen, was auch deshalb durchsetzbar sei, weil ihr der Verband der S**** nahe stehe.

Die beklagte Partei bestritt das Klagebegehren und wandte im Wesentlichen ein, es stehe in der Disposition des Hauseigentümers, an wen und zu welchem Verwendungszweck er Räumlichkeiten vermiete. Im Übrigen seien bei allen Umbauarbeiten die einschlägigen behördlichen Bestimmungen genauestens eingehalten worden; insbesondere sei auf eine ausreichende Schalldämmung geachtet worden. Eine ortsunübliche Lärmbelästigung der Klägerin sei keineswegs gegeben. Weiters habe sich die Klägerin des Einwands der starken Lärmbelästigung verschwiegen.

Das Erstgericht hat dem Klagebegehren stattgegeben. Aus der in§ 1096 Abs 1 ABGB normierten Verpflichtung des Vermieters, das Mietobjekt in brauchbarem Zustand zu erhalten, ergebe sich die Schutzpflicht, den Mieter gegen Störungen Dritter zu schützen, wenn durch solche Störungen der Gebrauch des Mietobjekts wesentlich beeinträchtigt werde. Unter den Begriff des Dritten falle auch ein anderer Mieter. Bei der Miete von Räumen zu Wohnzwecken könne auch eine Lärmeinwirkung eine Störung des bedungenen Gebrauchs bilden. Hiebei seien die Grundsätze des § 364 Abs 2 ABGB analog heranzuziehen. Im vorliegenden Fall werde seit 1994 ein Wohnhaus sukzessive in ein Schulgebäude umgewandelt. Die von den von der beklagten Partei an den Verband der S**** vermieteten Räumlichkeiten (bzw den die Räumlichkeiten benutzenden Personen) ausgehenden Lärmeinwirkungen würden das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten, Die Klägerin habe die Wohnung zu Wohnzwecken angemietet und leben nun praktisch in einer Volksschule. Die beklagte Partei sei als Vermieterin verpflichtet, den ordnungsgemäßen Gebrauch des Bestandobjekts der Klägerin zu erhalten; die Wahl der Mittel bleibe grundsätzlich dem Vermieter überlassen.Das Erstgericht hat dem Klagebegehren stattgegeben. Aus der in Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB normierten Verpflichtung des Vermieters, das Mietobjekt in brauchbarem Zustand zu erhalten, ergebe sich die Schutzpflicht, den Mieter gegen Störungen Dritter zu schützen, wenn durch solche Störungen der Gebrauch des Mietobjekts wesentlich beeinträchtigt werde. Unter den Begriff des Dritten falle auch ein anderer Mieter. Bei der Miete von Räumen zu Wohnzwecken könne auch eine Lärmeinwirkung eine Störung des bedungenen Gebrauchs bilden. Hiebei seien die Grundsätze des Paragraph 364, Absatz 2, ABGB analog heranzuziehen. Im vorliegenden Fall werde seit 1994 ein Wohnhaus sukzessive in ein Schulgebäude umgewandelt. Die von den von der beklagten Partei an den Verband der S**** vermieteten Räumlichkeiten (bzw den die Räumlichkeiten benutzenden Personen) ausgehenden Lärmeinwirkungen würden das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten, Die Klägerin habe die Wohnung zu Wohnzwecken angemietet und leben nun praktisch in einer Volksschule. Die beklagte Partei sei als Vermieterin verpflichtet, den ordnungsgemäßen Gebrauch des Bestandobjekts der Klägerin zu erhalten; die Wahl der Mittel bleibe grundsätzlich dem Vermieter überlassen.

Das Berufungsgericht änderte im klagsabweisenden Sinn ab. Es befasste sich aus rechtlichen Gründen nicht mit der Beweisrüge der beklagten Partei und vertrat in seiner rechtlichen Beurteilung die Ansicht, dass als Maßstab für die Beurteilung der örtlichen Verhältnisse und der ortsüblichen Nutzung ein dicht verbautes geschlossenes großstädtisches Siedlungsgebiet heranzuziehen sei. Eine solche Verbauung bringe es mit sich, dass ein Bedarf an Kindergärten, Schulen und Hortbetrieben bestehe. Dass sich Privat-Kindergärten, -Schulen und -Hortbetriebe in Häuser einmieten, in den sich auch andere Hausparteien befinden, oder in unmittelbarer Nachbarschaft zu Häusern

mit Wohnungen angesiedelt seien sei im großstädtischen Bereich üblich. Lärmimmissionen, die von solchen Stätten typischerweise ausgehen (Kinderlärm, Läuten der Schulglocke ...), seien daher im großstädtischen Siedlungsgebiet als durchaus ortsüblich anzusehen. Die Klägerin habe gar nicht behauptet, dass der Lärm ein Ausmaß erreiche, das von jenem anderer Volksschulen in einem dichten Siedlungsgebiet abweiche. Da davon auszugehen sei, dass der Lärm das ortsübliche Ausmaß nicht überschreite, sei auf die Frage, ob die ortsübliche Nutzung der Wohnung durch den Lärm wesentlich beeinträchtigt sei, nicht mehr einzugehen.

Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, da keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung vorliege. Die Frage, ob das ortsübliche Ausmaß überschritten worden sei, stelle eine Frage des Einzelfalls dar. Im Übrigen sei das Berufungsgericht nicht von der oberstgerichtlichen Rechtsprechung abgewichen.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentlicheRevision der klagenden Partei aus den Revisionsgründen der Aktenwidrigkeit, des Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer Wiederherstellung des klagsstattgebenden Ersturteils. Hilfsweise wird ein Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag gestellt.

In ihrer Revisionsbeantwortung beantragt die beklagte Partei, die außerordentliche Revision zurückzuweisen bzw abzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist entgegen dem Ausspruch des Berufungsgerichts zulässig, weil dieses den Begriff der Ortsüblichkeit unrichtig ausgelegt hat. Die Revision ist auch im Sinne einer Aufhebung des angefochtenen Urteils berechtigt.

Nach § 1096 Abs 1 ABGB ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter im Gebrauch des Bestandgegenstands in zumutbarer Weise gegen wesentliche Störungen durch Dritte, insbesondere auch durch im selben Haus wohnende Mitmieter, zu schützen (3 Ob 2413/96s = RdU 1997/42). Die Wahl der Abhilfemittel muss dabei grundsätzlich dem Vermieter überlassen bleiben (7 Ob 654/89 = SZ 62/204; RIS-Justiz RS0020979).Nach Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter im Gebrauch des Bestandgegenstands in zumutbarer Weise gegen wesentliche Störungen durch Dritte, insbesondere auch durch im selben Haus wohnende Mitmieter, zu schützen (3 Ob 2413/96s = RdU 1997/42). Die Wahl der Abhilfemittel muss dabei grundsätzlich dem Vermieter überlassen bleiben ♥ Ob 654/89 = SZ 62/204; RIS-Justiz RS0020979).

Der Vermieter hat dem Mieter jenen Gebrauch und jene Nutzung zu gewährleisten, die ausdrücklich oder nach dem Zweck des Vertrages oder nach der Verkehrssitte bedungen sind. Bei der Miete von Räumen zu Wohnzwecken kann auch eine Lärmeinwirkung eine Störung des bedungenen Gebrauches bilden (3 Ob 2413/96s = RdU 1997/42). Ist vertraglich nicht ausdrücklich etwas anderes bedungen, kann in der Regel, insbesondere bei der Miete einer Wohnung in einem Miethaus, nicht die Beseitigung jeder Lärmeinwirkung vom Vermieter verlangt werden. Lärmeinwirkungen fallen unter den Begriff der Immissionen iSd § 364 Abs 2 ABGB. Bei Beurteilung des Maßes der Lärmbeeinträchtigung, die der Mieter noch hinnehmen muss, sind die Grundsätze des § 364 Abs 2 ABGB analog heranzuziehen (SZ 15/101; EvBl 1983/171). Danach darf die Einwirkung das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß nicht überschreiten und die ortsübliche Benützung des Objekts nicht wesentlich beeinträchtigen. Auch Einwirkungen, die sich als eine Änderung gegenüber dem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages darstellen, sind vom Mieter zu dulden, wenn sie dieses Maß nicht überschreiten.Der Vermieter hat dem Mieter jenen Gebrauch und jene Nutzung zu gewährleisten, die ausdrücklich oder nach dem Zweck des Vertrages oder nach der Verkehrssitte bedungen sind. Bei der Miete von Räumen zu Wohnzwecken kann auch eine Lärmeinwirkung eine Störung des bedungenen Gebrauches bilden (3 Ob 2413/96s = RdU 1997/42). Ist vertraglich nicht ausdrücklich etwas anderes bedungen, kann in der Regel, insbesondere bei der Miete einer Wohnung in einem Miethaus, nicht die Beseitigung jeder Lärmeinwirkung vom Vermieter verlangt werden. Lärmeinwirkungen fallen unter den Begriff der Immissionen iSd Paragraph 364, Absatz 2, ABGB. Bei Beurteilung des Maßes der Lärmbeeinträchtigung, die der Mieter noch hinnehmen muss, sind die Grundsätze des Paragraph 364, Absatz 2, ABGB analog heranzuziehen (SZ 15/101; EvBl 1983/171). Danach darf die Einwirkung das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß nicht überschreiten und die ortsübliche Benützung des Objekts nicht wesentlich beeinträchtigen. Auch Einwirkungen, die sich als eine Änderung gegenüber dem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages darstellen, sind vom Mieter zu dulden, wenn sie dieses Maß nicht überschreiten.

Bei Beantwortung der Frage, ob jemand in der ortsüblichen Benützung seiner Wohnung wesentlich beeinträchtigt wird,

ist als Maßstab das Empfinden eines verständigen Durchschnittsbenützers dieser Wohnung anzulegen, nicht aber auf die besondere Empfindlichkeit einer Person Bedacht zu nehmen (1 Ob 6/99k = EvBl 2000/115). Beim Zusammenleben mehrerer Personen in einem Haus sind dadurch bedingte Unannehmlichkeiten grundsätzlich in Kauf zu nehmen (1 Ob 596/83 = EvBl 1983/171). Unter Bedachtnahme auf die bereits angeführten Beschränkungen muss das auch im Zusammenhang mit einer Neuvermietung von anderen Teiles des Hauses durch den Bestandgeber gelten.

Das Berufungsgericht hat im Gegensatz zum Erstgericht die Ansicht vertreten, es sei im großstädtischen Siedlungsgebiet als durchaus ortsüblich anzusehen, dass sich (Privat)-Kindergärten, -Schulen und -Hortbetriebe in Häuser einmieten, in denen sich auch andere Hausparteien befinden, bzw sich unmittelbarer Nachbarschaft zu Häusern mit Wohnungen einmieten, weshalb Lärmimmissionen, die von solchen Stätten typischerweise ausgehen (Kinderlärm, Läuten der Schulglocke ...), als ortsüblich anzusehen seien.

Bei der Beurteilung dieses als ortsüblich angesehenen Umstands handelt es sich in Wirklichkeit um eine Tatsachenfeststellung, indem seine Offenkundigkeit angenommen wird. Die Richtigkeit dieser Ansicht kann durchaus in Zweifel gezogen werden, spricht doch eine gewisse Wahrscheinlichkeit dafür, dass nicht Zinshäuser sukzessive in Schulen umfunktioniert werden und neben dem Schulbetrieb sonstige Wohnungsmieter im Haus verbleiben. Da keine unzweifelhaft offenkundige Tatsache vorliegt, wäre sie mit den Parteien im Berufungsverfahren zu erörtern gewesen. Die Unterlassung der Erörterung begründet eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens (vgl RIS-Justiz RS0040219 [T7]). Bei der Beurteilung dieses als ortsüblich angesehenen Umstands handelt es sich in Wirklichkeit um eine Tatsachenfeststellung, indem seine Offenkundigkeit angenommen wird. Die Richtigkeit dieser Ansicht kann durchaus in Zweifel gezogen werden, spricht doch eine gewisse Wahrscheinlichkeit dafür, dass nicht Zinshäuser sukzessive in Schulen umfunktioniert werden und neben dem Schulbetrieb sonstige Wohnungsmieter im Haus verbleiben. Da keine unzweifelhaft offenkundige Tatsache vorliegt, wäre sie mit den Parteien im Berufungsverfahren zu erörtern gewesen. Die Unterlassung der Erörterung begründet eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens vergleiche RIS-Justiz RS0040219 [T7]).

Der Ansatzpunkt für den bei der Prüfung der Ortsüblichkeit anzustellenden Vergleich ist nun nicht, ob sich im 2. Wiener Gemeindebezirk Kindergärten, Schulen und Hortbetriebe ansiedeln und einmieten, sondern ob es ortsüblich ist, dass eine Schule in einem Mietwohnhaus eingerichtet wird, in dem noch andere Wohnungsmieter etabliert sind, sukzessive die Wohnungen in Schulräume umfunktioniert werden und es in diesem Zusammenhang zu einer wesentlichen Veränderung des früher (im Zeitpunkt der Einmietung der Klägerin) im Haus herrschenden Lärmpegels im Sinne einer Verschlechterung für die Altmieter kommt.

Da diese Fragen der Ortsüblichkeit und der möglichen Veränderung der Lärmsituation vom Berufungsgericht nicht erörtert wurden, kann derzeit noch nicht beurteilt werden, ob und inwieweit eine Duldungsverpflichtung der Klägerin besteht. Zur Klärung dieser Fragen bedarf es einer Verhandlung in zweiter Instanz, weshalb das angefochtene Urteil aufzuheben ist.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 ZPO.Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E71912

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0100OB00038.03S.1216.000

Im RIS seit

15.01.2004

Zuletzt aktualisiert am

20.01.2016

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

© 2025 JUSLINE

 $\label{eq:JUSLINE} \textit{JUSLINE} \textbf{@} \ \textit{ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter \& Greiter GmbH.} \\ \textit{www.jusline.at}$