

Wohntelefon: Muss ich Lärm aus der Nachbarwohnung dulden?



© Bild: Getty Images/iStockphoto/mactrunk/iStockphoto

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon. Heute: Simone Maier-Hülle - Rechtsanwältin

Ich möchte unser Haus vermieten. Was muss ich bei der Mietvertragsdauer beachten, damit ich keinen unbefristeten Kontrakt vereinbare? Darf ich dem Mieter auch die Gartenpflege überwälzen?

Die Vermietung von Einfamilienhäusern fällt nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Es gibt daher keine gesetzliche Mindestbefristung. Es kann eine beliebige Vereinbarung getroffen werden, auch hinsichtlich der Gartenpflege. Es gelten die einschlägigen Regelungen des ABGB, wonach zwar grundsätzlich der Vermieter für die Erhaltung des Objekts zuständig ist, abweichende Vereinbarungen dazu aber zulässig und üblich sind. Aus Erfahrung ist es empfehlenswert, im Mietvertrag genau zu regeln, welche Rechte und Pflichten er diesbezüglich hat, wie etwa den regelmäßigen Baum- und Strauchschnitt.

Der obere Nachbar meiner Eigentumswohnung stemmt Gewichte. Wenn diese auf den Boden fallen, macht das einen übermäßigen Lärm. Muss ich das dulden?

Jede Lärmbelästigung, die über das ortsübliche Ausmaß hinausgeht, ist unzulässig. Dem betroffenen Eigentümer steht ein Unterlassungsanspruch zu. Entscheidend ist auch, ob dieser dadurch in der Benützung seiner Wohnung wesentlich beeinträchtigt ist. Dabei ist zu berücksichtigen, zu welcher Tages- und Nachtzeit und in welcher Intensität die jeweiligen Störungen erfolgen. Dem Nachbarn kommt es auch nicht zu Gute, dass er sein Hobby wegen seiner beruflichen Tätigkeit mitunter nur frühmorgens oder spätabends ausüben kann. Der nachbarrechtliche Schutz geht aber nicht so weit, dass die mit dem

bestimmungsgemäßen Wohnungsgebrauch verbundenen Geräusche wie Gehen, Stellen oder Rücken von Sesseln – soweit im üblichen Ausmaß – untersagt werden können. Um einen mühsamen Gerichtsprozess zu vermeiden, sollte vorab persönlich oder brieflich mit dem Nachbarn Kontakt aufgenommen werden. Für das Vorliegen der Belästigung ist immer der beeinträchtigte Bewohner beweispflichtig, was sich in der Praxis mitunter als schwierig erweist. Für ein allfälliges Verfahren empfiehlt sich die lückenlose Dokumentation der jeweiligen Störungen.



© Bild: Müller Partner Rechtsanwälte

Im Erdgeschoß unseres Eigentumshauses ist ein Frisörgeschäft untergebracht. Bei geöffneter Tür kommt es regelmäßig zu starken Geruchsbelästigungen. Welche Vorschriften sind hier vom Geschäftsbetreiber einzuhalten?

Wenn die Geruchsbelästigung das ortsübliche Maß überschreitet und die Wohnungsnutzung dadurch wesentlich beeinträchtigt wird, kann man mit einer Unterlassungsklage gegen den störenden Wohnungseigentümer vorgehen. Dieser Anspruch kann auch direkt gegen den Mieter oder Betreiber des Geschäfts gerichtet werden. Für die Frage, ob eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, ist allerdings nicht das subjektive Empfinden des betroffenen Wohnungseigentümers ausschlaggebend, sondern das eines normalen Durchschnittsmenschen. Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sehen für das Zusammenleben im Nachbarschaftsbereich eine besondere Rücksichtnahme und einen eher strengen Maßstab vor. Möglich wäre zunächst eine Überprüfung durch die zuständige Gewerbebehörde, um abzuklären, ob alle erteilten Auflagen eingehalten werden.

Auf dem Dach unseres Hauses haben einige Wohnungseigentümer Sat-Anlagen montiert und das Dach beschädigt. Wer muss dagegen vorgehen?

Das Anbringen einer Satellitenantenne an allgemeinen Teilen des Hauses ist unabhängig von der Art der Montage grundsätzlich genehmigungspflichtig und bedarf der Zustimmung der anderen Eigentümer. Ob diese vorliegt, ist mit der Hausverwaltung abzuklären. Eine Beschädigung muss aber keinesfalls geduldet werden. Der dafür Verantwortliche sollte von der Hausverwaltung zur Schadensbehebung aufgefordert und ihm die Sanierungskosten aufgetragen werden.

Dieser Artikel ist online auf www.kurier.at erschienen.