

Schwerpunkt  
Nachbarrecht

mit Tabelle

Störungen im Mietverhältnis  
im Sinne des § 339 ABGB

Zur Exekution nachbarrechtlicher  
Immissionsabwehransprüche

Mediation – die Lösung  
von Nachbarkonflikten

Forum Immobilientreuhänder  
Nachbarrechtliche Implikationen  
im Wohnrecht

# Nachbarrechtliche Implikationen im Wohnrecht

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 364 ff ABGB

Nachbarrecht;  
Immissionen;  
Aktivlegitimation;  
Passivlegitimation;  
Wohnungseigentümer;  
Wohnungseigentumsbewerber;  
Bestandnehmer;  
bedungener Gebrauch

## Aktivlegitimation für WEer, WE-Bewerber und Mieter

Die Anspruchsberechtigung nach §§ 364, 364 a ABGB kommt zunächst dem betroffenen **Grund-eigentümer (auch WEer)** sowie anderen am Grundstück **dinglich Berechtigten**, wie zB dem Frucht-nießler oder bei Gefahr der Entwertung der Sache dem Pfandgläubiger zu, nach der Rsp<sup>1)</sup> und der hL darüber hinaus aber auch dem **bloß obligatorisch Nutzungsberechtigten**, wie dem **Bestandnehmer**<sup>2)</sup> (auch eines WE-Objekts).<sup>3)</sup> Da die jüngere Rsp auch bloß obligatorisch Berechtigte wie den Bestandnehmer als anspruchsberechtigt ansieht, bestehen seitens des OGH auch keine Bedenken, einem **WE-Bewerber**, dem die Wohnung bereits übergeben wurde, solche nachbarrechtlichen Ausgleichsansprüche zuzubilligen.<sup>4)</sup>

Dem Ehegatten wie auch dem bloßen Lebensge-fährten eines Mieters oder WEers kommt indes für Abwehr- oder Ausgleichsansprüche nach §§ 364, 364 a ABGB keine Aktivlegitimation zu, zumal er sich ohne besonderen Rechtstitel (zB Bestand- oder Gesell-schaftsvertrag) während aufrechter Ehe oder Lebensge-meinschaft nur auf ein familienrechtliches oder famili-enrechtsnahes Wohnungsrecht zu stützen vermag.

## Passivlegitimation des Störers wie auch des Eigentümers als „mittelbarer Störer“

Nach stRsp des OGH **richtet sich der Anspruch nach § 364 ABGB außer gegen den Störer selbst auch gegen den Grundeigentümer (mittelbaren Störer)**. Für die Begründung der Haftung ist nicht erforderlich, dass der Nachbar selbst die störende Handlung herbeiführt. Verursacht sie ein anderer, so wird eine Haftung des Grundnachbarn dann als gerechtfertigt erachtet, wenn der Eigentümer die Einwirkung duldet, obwohl er sie zu hindern berechtigt oder im Stande gewesen wäre.<sup>5)</sup>

Die bloße Tatsache, dass eine von einem Dritten verursachte Immission vom Grundstück des Nachbarn ausgeht, macht diesen für sich noch nicht verantwortlich; eine **bloße „Gefährdungshaftung kraft Eigentumsrechts“ ist nach der Rsp daher abzulehnen**.<sup>6)</sup> Hat der Grundeigentümer den Nachbarn keiner diesen beeinträchtigenden Einwirkungen ausgesetzt, so kann er aus dem Titel des Nachbarrechts nicht in Anspruch genommen werden, **es sei denn, er duldet die Einwirkung durch den Dritten, ob-schon er sie hätte verhindern dürfen und auch können**. Dazu genügt es, dass er zu jenen Personen, die die störende Benützung vornehmen, in einem Rechtsverhältnis der Benützung steht,<sup>7)</sup> indem er etwa Bestandrechte oder Fruchtgenuss- oder sonstige Servitutsrechte eingeräumt hat.

Auch ein WEer ist also auch dann passiv legiti-miert, wenn er selber nicht Störer ist, sondern der Mieter seiner Eigentumswohnung die unzulässigen Immissionen verursacht,<sup>8)</sup> hat doch der WEer als Bestandgeber die tatsächliche und rechtliche Mög-

lichkeit, die Störung zu verhindern.<sup>9)</sup> Bei Lärmim-missionen etwa ist die Passivlegitimation des WEers nicht nur für die vom vermieteten Objekt aus-gehenden Störungen, sondern auch für jene vom Mieter auf den allgemeinen Teilen des Hauses er-zeugten oder ihm zurechenbaren Störungen gege-ben, weil diese im Rahmen der Ausübung des Bes-tandrechts an der Eigentumswohnung liegen und damit mittelbar von dieser ausgehen.<sup>10)</sup>

## Der „bedungene Gebrauch“ des § 1096 Abs 1 ABGB orientiert sich am Nachbarrecht

Nach § 1096 Abs 1 ABGB ist eine Bestandsache (für die Beurteilung der für die Mietzinsminderung maß-geblichen Frage, ob der bedungene Gebrauch des Mietgegenstands beeinträchtigt ist) als brauchbar anzusehen, wenn sie eine Verwendung zulässt, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlich ist und nach der Verkehrssitte erfolgt. Mangels anderer Vereinbarungen ist eine mittlere (durchschnittliche) Brauchbarkeit anzunehmen.<sup>11)</sup> Der Mieter kann vom Vermieter zwar nicht verlangen, dass alle im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden Umstände erhalten bleiben, wohl aber, dass er vom Vermieter und von Dritten im bedungenen Gebrauch des Bestandgegen-stands nicht wesentlich beeinträchtigt (gestört) wird.<sup>12)</sup> Bei der Beurteilung des Maßes der Lärmbeeinträchti-gung, die der Mieter noch hinnehmen muss, zieht etwa die Rsp die Grundsätze des § 364 Abs 2 ABGB analog heran. **Auch Einwirkungen, die sich als eine Änderung gegenüber dem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags darstellen, sind vom Mieter zu dulden** (und können daher nicht mietzinsmindernd geltend gemacht werden), **wenn sie das nach § 364 Abs 2 ABGB zuläs-sige Maß nicht überschreiten**.<sup>13)</sup>

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausver-waltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

E-Mail: [c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at](mailto:c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at)

- 1) Entscheidung des verstärkten Senats 7 Ob 654/89; 8 Ob 523/92; RIS-Justiz RS0010643.
- 2) 8 Ob 523/92; RIS-Justiz RS0010643.
- 3) 6 Ob 227/07 m.
- 4) 5 Ob 444/97 y.
- 5) 1 Ob 82/00 s; 1 Ob 153/00 m; 1 Ob 196/00 f; 7 Ob 327/98 h; RIS-Justiz RS0011737; RS0012129; RS0012109 ua.
- 6) 1 Ob 82/00 s; 8 Ob 589/93.
- 7) 7 Ob 182/02 v mit Verweis auf 8 Ob 589/93 und 1 Ob 221/98 a.
- 8) 5 Ob 217/07 h; 5 Ob 59/05 w.
- 9) Vgl 4 Ob 250/06 b; 8 Ob 111/06 s; RIS-Justiz RS0011737 [T 5, T 18]; RS0106885; RS0010586 [T 4]; RS0011943.
- 10) 6 Ob 227/07 m mit Verweis auf 3 Ob 2413/96 s.
- 11) RIS-Justiz RS0021054; RS0020926.
- 12) RIS-Justiz RS0020975.
- 13) 7 Ob 253/09 w mit Verweis auf RIS-Justiz RS0010567.