



Wie viele Stunden pro Tag darf ich in der Wohnung musizieren?

Experten beantworten Ihre Leserfragen jeden zweiten Montag am KURIER-Telefon. Rufen Sie an oder schicken Sie Fragen an immo@kurier.at, die Antworten lesen Sie hier. **Diesmal: Thomas Sochor** – Rechtsanwalt



„Klavierspielen ist nach neuerer Judikatur bei großstädtischen Verhältnissen in einem Ausmaß von ein bis zwei Stunden pro Tag als ortsüblich anzusehen.“

Thomas Sochor

JEFF MANGIONE

ABNÜTZUNG

Ich habe meine Eigentumswohnung seit 20 Jahren an denselben Mieter vermietet. Mittlerweile ist die Wohnung sehr abgewohnt, die Wände und Metalltürstöcke weisen starke Gebrauchsspuren auf. Wer muss bei Beendigung des Mietverhältnisses für die notwendigen Malerarbeiten aufkommen?

Grundsätzlich ist die gewöhnliche Abnutzung der Wohnung durch den Mietzins abgegolten. Lediglich bei Gebrauchsspuren, die über die „gewöhnliche Abnutzung“ hinausgehen, etwa bei Flecken infolge starken Rauchens oder Tierhaltung, könnte eine entsprechende Ausmalverpflichtung des Mieters bestehen. Nach neuerer Rechtsprechung ist eine abstrakte, jedenfalls bestehende Ausmalpflicht des Mieters, unabhängig vom Zustand der Malerei zum Zeitpunkt der beabsichtigten Rückstellung, wie sie in vielen Mietverträgen zu finden ist, nicht

zulässig und nicht durchsetzbar. Aufgrund der langen Mietdauer von 20 Jahren werden auch stärkere Gebrauchsspuren durch den Mietzins als abgegolten anzusehen sein und eine, allenfalls auch im Mietvertrag vereinbarte, Ausmalverpflichtung des Mieters tendenziell nicht durchzusetzen sein.

SANIERUNG

Die Eigentümergemeinschaft hat im Herbst mit über 50 Prozent für die Erneuerung der Fenster abgestimmt. Das Haus ist über 40 Jahre alt. Etliche Eigentümer wollen keine neuen Fenster und haben den Zutritt zur Wohnung verweigert. Gibt es eine gesetzliche Möglichkeit, dass alle Eigentümer den Wechsel der Fenster ermöglichen müssen?
Nach Ihrer Darstellung hat die Eigentümergemeinschaft einen rechtswirksamen Mehrheitsbeschluss für den Austausch der Fenster gefasst. Außenfenster einer Wohnung sind, vorbehalt-

lich einer anderslautenden Vereinbarung etwa im Wohnungseigentumsvertrag, allgemeine Teile der Liegenschaft (5 Ob 93/06x). Die Erneuerung von schadhafte Außenfenstern gehört als Maßnahme der Erhaltung zur ordentlichen Verwaltung (5 Ob 208/16y). Sofern aus der Weigerung einzelner Wohnungseigentümer, keine neuen Fenster einzubauen, Schäden für das Haus bzw. allgemeine Teile der Liegenschaft oder in anderen Wohnungen, etwa Feuchtigkeitseintritte, Schäden an der Fassade und dergleichen, resultieren, wären Schadenersatzansprüche gegen die sich weigernden Wohnungseigentümer denkbar.

IMMISSION

Ich spiele akustische Gitarre. Leider bin ich Mieter einer sehr hellhörigen Wohnung. Zu welcher Tageszeit und wie lange pro Tag oder in der Woche darf ich musizieren?

Der Umstand, dass ein Hauslärm-durchlässig ist, verpflichtet die Mitbewohner zu besonderer Rücksichtnahme. Klavierspielen ist nach neuerer Judikatur bei großstädtischen Verhältnissen in einem Ausmaß von ein bis zwei Stunden pro Tag als ortsüblich anzusehen. Das gilt als Anhaltspunkt. Als ortsüblich kann es nur bezeichnet werden, soweit es nicht während der Ruhestunden, in der Mittagszeit und in den Nachtstunden, somit zwischen 20 Uhr und 6 Uhr, betrieben wird.

