



### **Immissionsschutz (Teil I): Rechtsprechung zum Lärm aus der Nachbarwohnung**

Der OGH hat sich neulich (**9 Ob 62/09x**) erneut mit dem Immissionsschutz nach § 364 ABGB auseinandergesetzt. **In Wohnhäusern sind durch das Zusammenleben bedingte Unannehmlichkeiten in Kauf zu nehmen.** Treten in einer Wohnung aufgrund aktivierter Unterhaltungselektronik des Nachbarn Geräusche mit einem Spitzenschallpegel von 19 dB auf, so führt dies noch zu keinem Abwehranspruch.

#### **Allgemeine rechtliche Beurteilung des OGH:**

Immissionen im Allgemeinen und Geräusch- bzw. Lärmimmissionen im Besonderen können nach § 364 Abs 2 ABGB dann untersagt werden, wenn sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benützung des Grundstücks wesentlich beeinträchtigen. Die unzulässige Einwirkung wird demnach durch zwei Kriterien bestimmt: Einmal, dass die Störung nicht (mehr) ortsüblich ist, und zum anderen, dass die ortsübliche Benützung des Grundstücks durch den Eingriff wesentlich beeinträchtigt wird (7 Ob 286/03i; 1 Ob 19/93). Da diese beiden Kriterien kumulativ vorliegen müssen, sind selbst übermäßige Immissionen zu dulden, wenn sie die ortsübliche Nutzung des Grundstücks nicht wesentlich beeinträchtigen, aber auch dann, wenn sie das ortsübliche Maß nicht übersteigen, obwohl die ortsübliche Nutzung des Grundstücks durch sie wesentlich beeinträchtigt wird (8 Ob 372/97g; 1 Ob 6/99k).

Bei der Beurteilung, ob eine wesentliche Beeinträchtigung der ortsüblichen Benützung des Grundstücks (*hier: der Wohnung des Klägers*) vorliegt, ist nicht auf die besondere Empfindlichkeit der betroffenen Person, sondern auf das Empfinden eines Durchschnittsmenschen in der Lage des Beeinträchtigten abzustellen. Beim Zusammenleben mehrerer Personen in einem Haus sind dadurch bedingte Unannehmlichkeiten grundsätzlich in Kauf zu nehmen. Es ist ein akzeptabler Ausgleich der gegenläufigen Interessen zu finden (1 Ob 6/99k; 7 Ob 286/03i). Besondere Umstände (Krankheit, Aufenthalt von Kleinkindern) können allerdings eine besondere nachbarrechtliche Rücksichtnahme gebieten (7 Ob 286/03i; 1 Ob 6/99k).

#### **Beurteilung des konkreten Sachverhalts:**

*Der Lärmpegel, der bei der Aktivierung der Unterhaltungselektronik (Musikanlage bzw. TV-Gerät) der Beklagten in der Wohnung des Klägers hörbar war (in der Wohnung des Klägers: Dauerschallpegel ca 15 bzw ca 13 dB; Spitzenschallpegel ca 19 bzw ca 16 dB) entspricht (nach einer vom Kläger selbst vorgelegten Lärmskala) etwa dem*

*von Blätterrauschen bis zu leisem Flüstern. Trotz der dem Kleinkind des Klägers gegenüber gebotenen Rücksichtnahme kann nicht davon gesprochen werden, dass die Immissionen die ortsübliche Benützung der Wohnung des Klägers wesentlich beeinträchtigen.*

**Anmerkung:**

Siehe zu dieser Entscheidung etwa auch folgende Judikate:

- Nicht nur der Eigentümer unmittelbar angrenzender Grundstücke ist „Nachbar“ im Sinne des § 364 ABGB. (8 Ob 99/06a; 10 Ob 60/06f)
- § 364 Abs 2 ABGB ist auch im Verhältnis zwischen Wohnungseigentümern (sowie auch Mietern) ein und desselben Hauses anwendbar. (5 Ob 217/07a, 6 Ob 227/07m)
- Für die Beurteilung der Beeinträchtigung der ortsüblichen Benützung durch Musik in einer Wohngegend ist nicht nur die (objektiv messbare) Lautstärke, sondern auch die subjektive Lästigkeit (Tonhöhe, Dauer und Eigenart der Geräusche, Erwartungseffekt bei Wiederholungen von Musikübungen) maßgeblich. (7 Ob 286/03i)
- Ortsüblichkeit des Klavierspiels in einer Wohngegend liegt vor, sofern es außerhalb der üblichen Ruhezeiten und nicht länger als ein bis zwei Stunden täglich betrieben wird. (7 Ob 286/03i)
- Die Benützung der Nachbarmauer zum Bewuchs mit Kletterpflanzen ist ohne besonderen Rechtstitel unzulässig und verschafft dem beeinträchtigten Nachbarn einen Anspruch auf Unterlassung und Entfernung. (8 Ob 111/06s)

**FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer**  
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh  
kreuzgasse 70 | 1180 wien  
www.onlinehausverwaltung.at  
service@onlinehausverwaltung.at