

Rauchen in der Wohnung

Die Geruchsbelästigung wird von Mietern wie Eigentümern seit vielen Jahren heiß diskutiert. Ein neues OGH-Urteil könnte in dieser Frage richtungsweisend sein. VON MARIO KOPF

» Es ist Mitternacht, der letzte Satz ist geschrieben. Zur Belohnung entzündet der Journalist und Schriftsteller eine Zigarre am Balkon. Zum Leidwesen des darüber wohnenden Mieters: Der Rauch dringt in die Wohnung. Selbst in heißen Sommermonaten ist er gezwungen, die Fenster und Loggia geschlossen zu halten. Ein Fall für das Gericht.

„Rauchen führt immer wieder zu Streitigkeiten“, sagt Barbara Walzl-Sirk, Wohnrechtsexpertin und Obfrau des *Mieterschutzverbandes*. „Der erste Weg ist ein persönliches Gespräch. Oft weiß der andere gar nicht, wie störend sein Verhalten sein kann.“ In der beschriebenen Causa half dies nicht – über einen Umweg kam der Fall zum Bezirksgericht. „Der Nachbar ließ sich den Anspruch des Vermieters gegen den Raucher abtreten, keinen nachteiligen Gebrauch von der Wohnung zu machen“, erklärt Rechtsanwalt Thomas Sochor (*Scheuch & Sochor*).

Das Urteil des Bezirksgerichtssorgte Anfang 2015 für Aufsehen: Es wurde dem Angeklagten untersagt, Zigarren zu rauchen, falls sich diese störend auf andere Nachbarn auswirken. In zweiter Instanz wurde festgehalten, dass sich der Mieter – auch ohne Vermieter – gegen Einwirkungen wehren kann, wenn die Immissionen das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Nutzung der Immobilie wesentlich beeinträchtigen. „Da der Mieter in seiner Nachtruhe empfindlich gestört wurde, verfügte das Berufungsurteil ein Rauchverbot von 22 bis 6 Uhr bei offenem Fenster, auf dem Balkon oder der Loggia der eigenen Wohnung“, sagt Sochor. Tagsüber sei zwischen den Interessen abzuwägen, da beide Parteien ein Recht auf ungestörten Gebrauch ihrer Wohnung hätten. „Es scheint zielführend, die Grenzen des zulässigen Gebrauchs und der hinzunehmenden Beein-

trächtigung nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu bestimmen“, führt das Urteil aus. „Hier bleibt es vage, jeder Einzelfall muss gesondert beurteilt werden. Und Zigaretten sind darin überhaupt noch nicht erfasst“, befindet der Experte.

Mit Spannung wird nun der Ausgang der Causa erwartet, die in dritter Instanz beim Obersten Gerichtshof liegt. „Wie weit das Urteil auf alle Fälle umgelegt werden kann, ist die große Frage“, sagt Walzl-Sirk. Der schmale Grat zwischen Beeinträchtigung und Schikane wird wohl weiterhin eine Angelegenheit für die Gerichte bleiben. In Deutschland hat der BGH in einem ähnlichen Konflikt entschieden, dass ein Mieter grundsätzlich auf seinem Balkon rauchen darf, wenn die Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden. Wie klar die Linie hierzulande vorgegeben wird, wird das OGH-Urteil zeigen. «