

## Recht des Nachtlokalbesitzers auf Lärm?

VON SUSANNE KOWATSCH

► **G**astronom F. hatte sich seinerzeit ganz bewusst für den Kauf einer Räumlichkeit in einem reinen Büro- und Geschäftshaus entschieden. Denn sein Nachtlokal, das er bis um vier in der Früh offenhalten wollte, sollte von diversen Anrainerbeschwerden möglichst unbehelligt bleiben. Geifernde Nachbarn im Pyjama, Betriebskontrollen

mancher andere Miteigentümer im Zuge der Wirtschaftskrise ähnliche Pläne wälzte, stimmten sie diesem Begehren rasch zu – ein Albtraum für Herrn F., der als einziger seine Zustimmung verweigerte.

Der Fall landete vor dem Außerstreitrichter mit dem Ansinnen, die fehlende Zustimmung von Herrn F. zur Widmungsänderung zu ersetzen. Dieser weigerte sich allerdings: Die Änderung würde Herrn F. in seinem schutzwürdigen Interesse beeinträchtigen, weiterhin ungestört sein Nachtlokal zu betreiben. Schließlich habe er sich ja ganz bewusst für den Erwerb seines Lokals in einem reinen Geschäftshaus entschieden, und Anrainerbeschwerden stünden bei so einem Lokal erfahrungsgemäß an der Tagesordnung.

Das Zweitgericht sah das vollkommen anders: Lediglich die Voraussetzungen gemäß § 16 Abs. 2 Z. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) können die Legitimität einer Widmungsänderung verhindern. Hier käme der Grund der „Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer“ in Frage. Das sei hier aber nicht der Fall, durch die Widmungsänderung selbst entstehe Herrn F. kein Nachteil.

Der Fall ging weiter an den OGH. Wie entschied dieser?

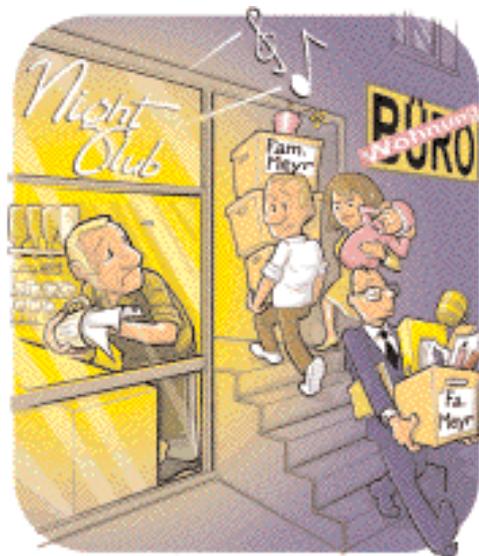


Illustration: Markus Murlasits

und Lärmmessungen hatte er in seinem letzten Lokal schon oft genug erlebt.

Das ging so lange gut, bis einer der Büroigentümer des Hauses entschied, dass er in Zukunft zwei seiner Büros lieber als Wohnungen gewidmet hätte, um höhere Mieterlöse einstreifen zu können. Da so

Der Antragsteller, Gastronom F., muss sich eine Widmungsänderung gefallen lassen. Der OGH stellte (der zweiten Instanz folgend) fest, dass F. sich ohnehin jetzt schon und auch in Zukunft esse des Herrn F., die verwaltungsbedingte Hördlich erlaubten (Lärm-)Grenzen zu überschreiten, existierende schließlich nicht.

### Recht bekommen hat:

## Pimp my Haus!

► **Y**vonne Werginz, Geschäftsführerin von Wohn.Fee, ist professionelle Home Stager. Ihr Job: Bevor eine Immobilie zum Verkauf angeboten wird, bringt Werginz sie auf Hochglanz, entrümpelt, kümmert sich um die optimale Beleuchtung oder stattet sie sogar mit Leihmöbeln aus. „Schließlich gibt es keine zweite Chance für den ersten Eindruck“, erklärt die Wohnexpertin. „Viele Interessenten haben oft keine Vorstellungskraft, was aus einer Wohnung alles gemacht werden kann“, erklärt Maklerin Claudia



Fotos: Wohn.fee

Vor und nach dem Home Staging

Tuchmann von Normreal-Immobilien, neben Werginz eine Pionierin in diesem Bereich.

Home Staging kennt man in den USA schon seit den 1970ern. In Österreich ist der Trend noch weitgehend unbekannt. Werginz, die eigens eine Home-Staging-Ausbildung in Deutschland absolviert hat, ist Leiterin der Österreich-Repräsentanz der Deutschen Gesellschaft für Home Staging und Redesign ([www.dghr-info.de](http://www.dghr-info.de)). Eine Ausbildung wird in Österreich zwar noch nicht angeboten, „dafür halte ich Informationsabende für Makler ab, es wenden sich aber auch private Immobilienbesitzer an mich. Eine aufgepeppte Immobilie lässt sich schließlich rascher vermitteln“, ist sich die Wohn.Fee-Chefin sicher. Kostenpunkt? „Insgesamt sollte man mit ein bis zwei Prozent des Verkaufswertes rechnen“, so Werginz.

RK **G**