

3. Inventarliste/Objektbeschreibung

Postleitzahl, Straße, Stock, Tür

Hausverwaltung: _____

Das Haus liegt in guter Lage des _____ Bezirks und verfügt über einen Innenhof. Es ist in gutem Zustand. Die öffentlichen Verkehrsmittel (_____) sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Druckdatum: _____

Zustand:	<i>Erstbezug nach Dachbodenausbau – Aufzug im Haus</i>
Größe:	<i>91m², bestehend aus: Vorräum, Küche, Bad, Abstellraum, WC, 1 Zimmer, 1 Kabinett</i>
Vorräum:	<i>weiße Eingangstür mit Türspion, Sprechapparat, 1 Heizkörper, 1 weißes einflügeliges Kunststofffenster Blickrichtung Innenhof, 2 Steckdosen, Sicherungskasten</i>
Bad:	<i>weiße Türe mit Lüftungsgitter, weiße Badewanne mit Einhebelmischbatterie, Brausestange und Duschkopf, 1 weißes Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Glasablage, Spiegel in Fliesenwand integriert, Waschmaschinenanschluss, Lüftung, Therme (Marke), 1 Deckenauslass, 1 Heizkörper in Form eines Handtuchtrockners mit chromfarbener Gitterablage, 3 Steckdosen</i>
WC:	<i>weiße Türe, Entlüftung, 1 weißes einflügeliges Kunststofffenster, 1 Hänge-WC mit weißer Sitzgarnitur, Sparspülkasten in Wand, 1 WC-Papierrolle, 1 Vorratsrollenhalter, 1 WC-Bürstengarnitur, 1 Heizkörper, 1 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Glasablage, 1 Deckenauslass</i>
Küche:	<i>Küche ist offen zum Wohnraum, 1 einflügeliges Kunststofffenster zum Lichthof, Teilverfliesung grau an der Wand in Arbeitshöhe, Wasserzu- und Ablaufvorrichtung für die Spüle, E-Herd-Steckdose, Vorrichtung für Dunstabzugshaube, 7 Steckdosen, 1 Wand- und 1 Deckenauslass</i>
Abstellraum:	<i>weiße Türe, 1 Steckdose, 1 Deckenauslass</i>

Zimmer:	<i>Fensterfront bestehend aus: 8 Fixverglasungen, 2 große weiße zweiflügelige Sicherheitskunststofffenster, 3 Drehkippenfenster mit integrierter Jalousie, 14 Steckdosen, 4 weiße Heizkörper, 2 vorinstallierte Kabelfernsehanschlüsse, 1 Sprechapparat, Raumthermostat, 4 Deckenauslässe, 3 Wandauslässe</i>
Kabinett:	<i>weiße Zimmertüre mit Halbverglasung durch Milchglasscheibe, 1 weiße Zimmertüre Vollholz zum Zutritt ins Wohnzimmer, 1 weißes einflügeliges Drehkippenfenster aus Kunststoff mit integrierter Jalousie, 1 weißer Heizkörper, 5 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 vorinstallierte Steckdose für Kabelfernsehen</i>
Fenster:	<i>weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung in der gesamten Wohnung</i>
Türen:	<i>weiße mattglänzende neue Türen mit Messingdrücker</i>

4. Wartungs- /Pflegepflichten des Bestandnehmers

Aus der Rechtsprechung lassen sich zu den einzelnen Bereichen einige Kriterien ableiten.

a) Armaturen

Im Vollerwendungsbereich des MRG stellen Sanitär- und Heizgeräte samt Armaturen bloße Verbrauchergeräte dar, die nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen. Vielmehr ist es Aufgabe des Hauptmieters, diese Einrichtungen gem § 8 Abs 1 MRG zu warten.⁴⁹ 32

Außerhalb des Vollerwendungsbereich des MRG ist die Wartungsverpflichtung des Mieters nur zulässig, sofern eine abweichende Erhaltungsregelung rechtswirksam vereinbart worden ist. Für kleinere Ausbesserungen entspricht es daher der Verkehrssitte, dass der Bestandnehmer diese aufgrund der üblichen Pflege der Einrichtung⁵⁰ selbst zu tragen hat. 33

b) Reinigung

Die bloße Reinigung der Armaturen ist daher im Vollerwendungsbereich des MRG von der Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtung des Mieters gem § 8 Abs 1 MRG bzw im Teil- und Vollausnahmebereich des MRG von der üblichen Pflege der Einrichtungen mitumfasst. 34

⁴⁹ Vgl LGZ Wien 3. 3. 2010, 39 R 405/09m.

⁵⁰ Vgl OGH 6 Ob 42/02y.

I. Mietzinsminderung – Überblick

- 35** Der Bestandnehmer ist zur üblichen Pflege der Einrichtung des Bestandgegenstandes – wie etwa Entfernung von Staub und Lurch – verpflichtet und stellt die Reinigung eine Maßnahme der üblichen Pflege dar.⁵¹
- 36** Bei rein oberflächlicher Schimmelbildung ist eine solche vom Bestandnehmer zu beseitigen, sofern der Schaden nicht durch Mängel der Bausubstanz bedingt ist und daher sein Wiederauftreten durch übliche Maßnahmen der Wohnhygiene – richtiges Beheizen der benutzten Räume – vermieden werden kann. Ähnlich zu behandeln ist die keineswegs ungewöhnliche idR aber bagatellhaft und leicht beherrschbare Schimmelbildung in Nassräumen, etwa in Fliesenfugen.⁵²

c) Balkon/Terrasse

- 37** Der Balkon gehört idR zu der Mietwohnung dazu, daher kann der Bestandnehmer diesen nach Belieben nutzen, solange er die grundsätzlichen Bestimmung des Mietvertrages, sowie der Hausordnung und die relevanten Bestimmungen des Nachbarrechts beachtet.⁵³

d) Bodenbeläge

- 38** Grundsätzlich hat der Bestandnehmer den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses unter Herstellung des Zustandes der Oberflächenbeläge wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.⁵⁴ Insbesondere ist der Bestandnehmer zu üblichen Pflege der Einrichtung des Bestandgegenstandes – wie etwa der Entfernung von Staub und Lurch – verpflichtet.⁵⁵

e) Fenster

- 39** Die Erhaltung und Reparatur der Außenfenster eines Hauses ist Sache des Hauseigentümers.⁵⁶ Schäden an Außenfenstern sind ernste Schäden des Hauses.⁵⁷
- 40** Die Erhaltung von Innenfensterflügeln obliegt als Teil des Mietobjektes grundsätzlich nicht dem Vermieter, sofern es sich nicht um einen ernsten Schaden des Hauses handelt.⁵⁸ Dies impliziert auch eine grundsätzliche Pflege der Einrichtung,⁵⁹ welche vom Bestandnehmer selbst zu tragen ist.

⁵¹ Vgl OGH 6 Ob 42/02y.

⁵² Vgl OGH 5 Ob 2060/96v sowie die Erhaltungspflicht gem § 3 Abs 2 Z 2, 2. Fall MRG.

⁵³ S dazu *Rainer*, HB des Miet- und Wohnrechts²⁸ 23.5.8 (Verhaltenskodex Balkonleben).

⁵⁴ Vgl OGH 2 Ob 215/10x.

⁵⁵ Vgl OGH 6 Ob 42/02y.

⁵⁶ Vgl RIS-Justiz RS0024526.

⁵⁷ Vgl RIS-Justiz RS0069857.

⁵⁸ Vgl OGH 5 Ob 107/97i.

⁵⁹ Vgl OGH, 6 Ob 42/02y.

Bei Fenstern im Teil- und Vollausnahmebereich des MRG ist eine Überbindung der Wartung von Silikonabdichtung und ohne sachliche Rechtfertigung nichtig.⁶⁰ 41

Im Anwendungsbereich des KSchG sowie des MRG erscheint eine über die übliche Pflege der Einrichtung hinausgehende Wartungsverpflichtung nicht rechtswirksam vereinbart. Im Vollanwendungsbereich wird nach *Dirnbacher*⁶¹ die Erneuerung der Fensterabdichtung von der Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters gem § 8 Abs 1 MRG umfasst. 42

f) Fensterbeschläge

Das Nachstellen von Fensterbeschlägen ist im Vollanwendungsbereich des MRG von der Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtung des Mieters gem § 8 Abs 1 MRG umfasst. 43

g) Vorrichtungen/Beschädigungen

Grundsätzlich kann die Montage jeglicher Vorrichtungen (Markise etc) nicht untersagt werden, sofern nicht wichtige Interessen des Vermieters verletzt werden und diese Geräte vom Mieter leicht wieder beseitigt bzw entfernt werden können. Allerdings ist eine allenfalls erforderliche Zustimmung anderer Wohnungseigentümer bei Inanspruchnahme allgemeiner Teile wie insb der Montage von Außenjalousien oder Rolläden⁶² zu beachten. 44

Darunter wird auch das Risiko der Montage von Blumenkisten zu subsumieren sein, da einerseits die Fenster beschädigt werden können andererseits das Blumengießen bzw bei starkem Regenfall abrinnendes Wasser die Fassade nachhaltig schädigen kann. 45

h) Haushaltsgeräte

Im Falle von mitvermieteten Gegenständen, wie etwa Möbel, richtet sich die Wartungsverpflichtung im Vollanwendungsbereich nicht nach § 8 Abs 1 MRG sondern nach den allgemeinen Grundsätzen des § 1096 ABGB bzw soweit zulässig, nach allfällig vertraglichen Regelungen.⁶³ Gleichermaßen wird für die mitvermieteten Haushaltsgeräte zu gelten haben. 46

Im Hinblick auf die vertragliche Regelung von Wartungsintervallen ist das Gerät in den vom Hersteller vorgesehenen Zeiträumen und nach dessen Vorgaben, sowie unter Einhaltung allfälliger öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen. 47

i) Reinigung

⁶⁰ Vgl OGH 6 Ob 81/09v.

⁶¹ Vgl *Dirnbacher*, MRG 2013¹⁰,150 f.

⁶² Vgl RIS-Justiz RS0069976.

⁶³ Vgl *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreich Wohnrecht³ § 8 Rz 6 MRG.

I. Mietzinsminderung – Überblick

- 48** Die übliche Entfernung von Staub und Lurch stellt eine Pflege der Einrichtung des Bestandgegenstandes dar.⁶⁴

j) **Filtertausch**

- 49** Ein ohne Begründung vereinbarter jährlicher Filtertausch verstößt gegen die den Bestandnehmer treffende Erhaltungspflicht.⁶⁵

k) **Heizung**

- 50** Im Vollanwendungsbereich des MRG stellen Sanitär- und Heizgeräte samt Armaturen Verbrauchergeräte dar, die nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen. Es ist Aufgabe des Hauptmieters, diese Einrichtungen gem § 8 Abs 1 MRG zu warten.⁶⁶
- 51** Außerhalb des Vollanwendungsbereiches ist die Begründung von Wartungspflichten des Mieters nur zulässig, soweit eine abweichende Wartungsregel rechtswirksam vereinbart werden kann. Aus der Verkehrssitte ist abzuleiten, dass der Bestandnehmer kleinere Ausbesserungen aufgrund der üblichen Pflege der Einrichtungen selbst zu tragen hat.⁶⁷

l) **Therme**

- 52** Eine undifferenzierte, ohne Rücksicht auf Alter und Typ der Therme überbundene regelmäßige Wartungsverpflichtung ist unzulässig.⁶⁸ Die prinzipielle Wartungspflicht nach § 8 Abs 1 MRG bedarf einer präzisen zeitlichen Vorgabe bzw eine Differenziertheit der Wartungspflicht, welche sich unter Umständen aufgrund der Verschiedenheit der Geräte bzw detaillierten Formulierungen im Rahmen der Gebrauchsbeschreibung und den Herstellervorgaben ergeben kann.
- 53** Sofern eine Überbindung zulässig ist, ist diese im Rahmen der üblichen Pflege der Einrichtungen zu verstehen, sodass im Teil- und Vollausnahmebereich des MRG sowie außerhalb des KSchG eine Verpflichtung des Mieters zur Wartung nur bei Einhaltung von sachlichen Kriterien möglich ist.

m) **Keller, Waschküche, Trockenraum und Dachboden**

- 54** Das Abstellen von Gegenständen auf allgemeinen Teilen ist grundsätzlich unzulässig. Insbesondere besteht die Gefahr der Ausweitung von Bestandrechten sowie die Einschränkung von Fluchtwegen bzw eine entsprechende Feuergefahr.

n) **Küche**

⁶⁴ Vgl OGH 6 Ob 42/02y.

⁶⁵ Vgl OGH 6 Ob 81/09v.

⁶⁶ Vgl LGZ Wien 3. 3. 2010, 39 R 405/09m.

⁶⁷ Vgl OGH 6 Ob 42/02y sowie *Riss in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.01} § 1096 Rz 18.

⁶⁸ Vgl OGH 6 Ob 81/09v.

Die übliche Pflege der Einrichtung des Bestandgegenstandes, wie etwa Entfernung von Staub und Lurch fallen unter die Pflichten eines Bestandnehmers.⁶⁹ 55

o) Lüftung/Heizverhalten

Das richtige Beheizen und Belüften der Räume dient der Vermeidung von Schimmelbildung und zählt zu den üblichen Maßnahmen der Wohnhygiene und sohin zu den Mieterpflichten.⁷⁰ 56

p) Veränderungen des Mietgegenstandes

Die sog Ausmalklauseln sind unzulässig, da der Bestandnehmer für die durch den vertragsgemäßen Gebrauch bewirkte Abnutzung des Bestandgegenstandes den Bestandzins entrichtet. Für Eingriffe in das Bestandobjekt, für die die gewöhnliche Abnutzung nicht zählt, bzw für einen Missbrauch hat grundsätzlich der Bestandnehmer einzutreten.⁷¹ Als einen über die normale Abnutzung hinausgehenden Gebrauch ist die Wandgestaltung mit besonders auffälligen Farben zu qualifizieren, sodass den Bestandnehmer diesfalls eine Beseitigungspflicht trifft.⁷² 57

q) Versicherung

Eine vertragliche Verpflichtung des Bestandnehmers zum Abschluss einer Haushalts- und Haftpflichtversicherung kann nur dann gültig vereinbart werden, wenn eine sachliche Rechtfertigung vorliegt, ansonsten stellt eine solche Überbindung eine gröbliche Benachteiligung iSd § 879 Abs 3 ABGB dar. 58



Praxishinweis:

Leistungen aus einer Sachversicherung für Schäden nach einem Wassereintritt in einer WC-Anlage können nur bedingt ein Äquivalent für eine Gebrauchsbeeinträchtigung iS eines Mietzinsminderungsanspruches nach § 1096 ABGB sein.⁷³

Bei Durchsicht des **Übergabeprotokolls** sind aus Sicht des Mieters folgende Punkte zu berücksichtigen: 59

CHECKLISTE

Mieter Übergabeprotokoll Ja Nein

Liegt bei Übergabe ein Mangel vor?

Fehlt bei Übergabe eine zugesicherte Eigenschaft?

⁶⁹ Vgl OGH 6 Ob 42/02.

⁷⁰ Vgl OGH 5 Ob 2060/96v.

⁷¹ Vgl RIS-Justiz RS 0020760.

⁷² Vgl OGH 2 Ob 215/10x.

⁷³ LGZ Wien 38 R 105/11i, MietSlg 63.157.

I. Mietzinsminderung – Überblick

Sind alle Mängel/fehlende Eigenschaften im Übergabeprotokoll vermerkt?

Ist der Mangel nach Übergabe der Mieträume aufgetreten?

Sind die Mängel ordnungsgemäß dem Bestandgeber angezeigt worden?

- 60** Für den Fall, dass Mängel bei Übergabe sichtbar und vorhanden sind, empfiehlt es sich, diese nicht nur im Übergabeprotokoll zu dokumentieren, sondern auch schriftlich einschließlich einer Ankündigung oder eines Vorbehalts eines Mietzinsminderungsanspruchs dem Bestandgeber mitzuteilen.
- 61** Aus einer Bestätigung der Funktionsfähigkeit einer Heizungsanlage bei Vertragsabschluss folgt, dass dieser Umstand zum Inhalt der Vereinbarung gemacht worden ist. Der Bestandgeber hat somit für das Nichtvorhandensein einer funktionsfähigen Heizungsanlage einzustehen.⁷⁴



Praxishinweis:

Eine in Unkenntnis des Mangels abgegebene Bestätigung über die Übernahme des Bestandobjektes in ordnungsgemäßem Zustand verhindert nicht den Zinsminderungsanspruch.⁷⁵

Musterbrief 1 Erklärung eines Vorbehalts einer Mietzinsminderung wegen Mangelhaftigkeit des Mietgegenstandes bei Übergabe; s Teil III

5. Umfang des Benützungsrechtes

- 62** Grundsätzlich stören nicht jegliche **Einwirkungen** bereits den bedungenen Gebrauch. Der Bestandnehmer hat Einwirkungen, welcher Ausgestaltung auch immer, die sich als eine Änderung gegenüber dem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bestandvertrages darstellen, **zu dulden**, wenn sie das **zumutbare Ausmaß nicht übersteigen**. Eine solche Änderung bzw Einwirkung darf iSd in § 364 Abs 2 ABGB entwickelten Grundsätze das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß nicht überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Objektes nicht wesentlich beeinträchtigen.⁷⁶

Auf einen Blick:

Der Mietzinsminderungsanspruch besteht unabhängig davon, dass dem Bestandnehmer allenfalls Schadenersatz nach § 1295 ABGB oder eine Entschädigung nach § 8 Abs 3 MRG zu leisten ist.⁷⁷

⁷⁴ Vgl OGH 6 Ob 94/98m.

⁷⁵ Immolex 1998/125.

⁷⁶ LGZ Wien 38 R 92/08y, MietSlg 60.137.

⁷⁷ LGZ Wien 40 R 43/09h, MietSlg 61.160.

Die in § 8 Abs 3 MRG geregelte Ersatzpflicht stellt alleine darauf ab, ob sich der Bestandnehmer den nachteiligen Eingriff in sein Bestandrecht gefallen lassen muss. Bei § 8 Abs 3 MRG handelt es sich um einen **reinen Ausgleichsanspruch**.⁷⁸

Nach § 8 Abs 2 MRG hat der Bestandnehmer die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn der Eingriff der Durchführung von **Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten** bzw – seit der WRN 2006 – einer Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung dient. Jene Arbeiten, die Verbesserungsarbeiten iSd § 8 MRG darstellen, sind zu dulden und liegen dann vor, wenn die Abwägung der mit einer konkreten Maßnahme verbundenen Vor- und Nachteile unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles ein Überwiegen der Vorteile ergibt.⁷⁹

Aufgrund der Bestimmung des § 18c Abs 2 MRG hat der Bestandnehmer überdies **Bau-maßnahmen** an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (Dachboden, Keller, Hof, Grünanlagen) zu dulden, sofern ihm gleichwertige Benützungsrechte oder die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung seiner Interessen eingeräumt werden oder aber der Verlust des Nutzungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird. Jene Eingriffe, welche ein Bestandnehmer zu dulden hat, sind allerdings unter möglichster Schonung der Rechte des Bestandnehmers durchzuführen.

Im Falle einer **wesentlichen Beeinträchtigung** steht dem Mieter eine gem § 37 Abs 1 Z 5 MRG im Außerstreitverfahren geltend zu machende angemessene Entschädigung zu.

C. Eingriff in das Benützungsrecht

Grundsätzlich werden weitergehende Ansprüche, die von einem Verschulden des Vermieters abhängig sind, durch die Rechtsfolgen der Mietzinsminderung nach § 1096 ABGB nicht ausgeschlossen.⁸⁰

Die Reduktion des Bestandzinses ist daher unabhängig davon zulässig, ob dem Bestandnehmer allenfalls Schadenersatzansprüche nach den §§ 1293 ff ABGB oder eine Entschädigung nach § 8 Abs 3 MRG zu leisten sind.⁸¹



Praxishinweis:

Zu beachten ist, dass der Mieter durch Zinsminderung und Schadenersatz in Summe nicht besser gestellt wird, als er ohne Gebrauchsstörung stünde.⁸²

⁷⁸ OGH 5 Ob 54/01d.

⁷⁹ OGH 5 Ob 18/92.

⁸⁰ Vgl OGH 2 Ob 585/82, MietSlg 35.180.

⁸¹ Vgl LGZ Wien 40 R 43/09h, MietSlg 61.160.

⁸² Vgl OGH 3 Ob 277/58, MietSlg 6.289.

I. Mietzinsminderung – Überblick

- 68 Zahlt ein Mieter wegen Nichtbenutzbarkeit einen geminderten Mietzins, so ist er bereits entschädigt, ein Schaden kann nur noch soweit bestehen, als er für die Anmietung eines Ersatzobjektes mehr zu zahlen hätte, als die Zinsminderung ausmacht.⁸³

1. Normzweck der angemessenen Entschädigung nach § 8 Abs 3 MRG

- 69 Normzweck der spezifischen Eingriffshaftung des § 8 Abs 3 MRG⁸⁴ ist in erster Linie, die Beeinträchtigung abzufedern, die ein Mieter durch die Einschränkung der Benutzbarkeit seines Mietgegenstandes erleidet. Eine solche Beeinträchtigung kann bei Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses bzw auch bei Arbeiten im Zuge von Veränderungen in einem anderen Mietobjekt entstehen.⁸⁵ Ziel der Regelung ist es, dem Mieter einen möglichst einfachen Weg zur Entschädigung von Nachteilen zu eröffnen, die er im Interesse des Vermieters oder anderer Mieter hinzunehmen hat. Dem Mieter, der eine Eingriffshandlung dulden muss, steht ein verschuldensunabhängiger Anspruch auf angemessene Entschädigung gegen denjenigen zu, dem diese Arbeiten zuzurechnen sind.

Beispiel:

Einen typischen Anwendungsfall stellt der **Ausbau des Dachbodens** und die damit häufig verbundenen Schäden durch Feuchtigkeitseinwirkung oder die geänderte Gebäudestatik dar.⁸⁶ Voraussetzung ist, dass das Bestandverhältnis den Bestimmungen des MRG unterliegt. Nach nunmehr ständiger Rechtsprechung des OGH⁸⁷ ist ein Ersatzanspruch neben dem Anspruch auf Mietzinsminderung berechtigt.

2. Anspruchsvoraussetzungen – Checkliste

Arbeit	<ul style="list-style-type: none">• Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten• unabhängig ob<ul style="list-style-type: none">– allgemeine Teile des Hauses oder– einzelnes Mietobjekt	
Beein-trächtigung	<ul style="list-style-type: none">• wesentliche Beeinträchtigung⁸⁸• Dauer der Eingriffe ist unerheblich• ordentlicher Gebrauch des Mietobjekts muss beeinflusst sein	

⁸³ Vgl LGZ Wien 41 R 117/09y, MietSlg 62.147.

⁸⁴ OGH 5 Ob 16/92, wobl 1992/122; OGH 7 Ob 632/92.

⁸⁵ OGH 5 Ob 54/01d, MietSlg 53.270.

⁸⁶ OGH 5 Ob 54/01d, MietSlg 53.270.

⁸⁷ Vgl OGH 5 Ob 58/94, OGH 5 Ob 297/99h sowie OGH 5 Ob 54/01d, MietSlg 53.270.

⁸⁸ Im Gegensatz dazu stehen unwesentliche Beeinträchtigungen, die nach § 8 Abs 2 MRG ebenfalls zu dulden sind, egal ob von Dauer oder nur vorübergehend (OGH 5 Ob 86/89, wobl 1991/49).