

Schriftliche Gesamtprüfung - 12.01.2026
Bürgerliches Recht
Univ.-Prof. Dres. Häublein und Vonkilch

Volker (V) ist Eigentümer eines Mehrparteienhauses in Innsbruck mit 20 Wohneinheiten, die er vermietet. **Michael** (M) mietet seit einem Monat eine Wohnung im 3. Stock mit Balkon. Unter ihm wohnt **Ludwig** (L), der Neffe von V, dem sein Onkel die Wohnung unentgeltlich „bis auf Widerruf zum Studieren überlassen“ hat.

L raucht mehr als 20 Zigaretten am Tag in seiner Wohnung, oft, während er bei offenem Fenster lernt. Dabei ziehen Rauchschwaden auf den Balkon und durch offene Fenster auch in die Wohnung des Nichtraucher **M**. Als **M** den **L** bittet, weniger und nur bei geschlossenem Fenster zu rauchen, erwidert L, er dürfe in seiner Wohnung rauchen; **V** habe ihm dies ausdrücklich gestattet. **M** beschwert sich daraufhin bei **V** und droht an, den Mietzins für den vergangenen Monat „zu kürzen“, wenn die von morgens bis abends währende Belästigung durch den Zigarettenrauch nicht abgestellt werde. **V** verweist daraufhin auf den mit **M** vereinbarten Mietvertrag:

„3. Mietzins (...) 3.3. Belästigungen durch Lärm, Licht, Geruch oÄ die von anderen Mietern ausgehen, berechtigen nicht zur Mietzinsminderung. Derartige Konflikte sind im Sinne guter Nachbarschaft freundschaftlich zu lösen.“

Doch damit nicht genug. Als die Kommilitonin **Greta** (G) den L besucht, rauchen beide am offenen Fenster und stellen den Aschenbecher zwischen sich auf die Fensterbank. Als **M** mit seinem neuen Sportwagen vorfährt, beugt sich **G** etwas über die Fensterbank, um den teuren Wagen zu betrachten. Sie stößt dabei an den schweren Aschenbecher, der daraufhin aus dem Fenster fällt. Er landet zunächst auf dem Dach und dann auf der Motorhaube des neuen Wagens, als **M** diesen gerade auf seinem mitgemieteten Parkplatz abstellte.

M, der den Wagen für drei Jahre von der **Sportwagen Innsbruck** (SI) gemietet hat, muss seinem Kaskoversicherer 1.000 EUR Selbstbehalt für die Reparatur bezahlen. M war SI gegenüber vertraglich verpflichtet, die Reparatur ausführen zu lassen. Nach Auskunft der Fachwerkstatt ist außerdem der Wert des Autos durch die notwendigen Nachlackierungen um 5.000 € gemindert.

Wie ist die Rechtslage?

(Ansprüche des Kaskoversicherers sind **nicht** zu prüfen!)