

#06 SCHWIERIGKEITEN MIT DEM NACHBARN

Herzlich willkommen beim Rechtsschutz Podcast. Hier geht's um das Thema Recht im täglichen Leben. Dieser Podcast widmet sich Rechtsfragen die häufig gestellt werden und versucht, diese leicht verständlich zu beantworten.

Folgendes gibt es in dieser Folge zu hören:

Gleich zu Beginn das Thema der Woche: Probleme mit den Nachbarn

Beim den FAQs rund ums Recht haben wir die Frage:
„Was mache ich bei Problemen mit Nachbars Tieren“
...und im Rechts-Lexikon sind wir beim Buchstaben N wie ja, genau N wie „Nachbarschaftsstreitigkeiten“

Nun zum Thema der Woche:

Wenn der Baum des Nachbarn Schatten auf mein Grundstück wirft, oder:

Wie man den Nachbar zwingt, seinen Baum zu fällen

Der Baum des Nachbarn treibt Sie in den Wahnsinn? Sie müssen selbst beim schönsten Tag Licht im Haus aufdrehen, es wächst kein Gemüse mehr, nur noch Moos? Dann haben Sie gute Karten, dass der Nachbar zur Axt greifen muss.

Der Nachbar hat einen riesigen Baum in seinem Garten, der Ihnen Ihr Heim verfinstert und vielleicht sogar die Frischluftzufuhr beeinträchtigt? Das muss man nicht in allen Fällen stumm erdulden. Stefan Hutecek, [Partneranwalt](#) der ERGO, gibt Tipps, wie man sich gegen solche Pflanzen vom Nachbarn wirkungsvoll wehren kann. **Denn als Nachbar hat man mehr Rechte als man glauben möchte.**

So hat der Gesetzgeber Grundstückseigentümern die Möglichkeit eingeräumt, Nachbarn „die von dessen Bäumen und anderen Pflanzen ausgehenden Einwirkungen durch den Entzug von Licht und Luft insofern zu untersagen, als diese das für die örtlichen Verhältnisse gewöhnliche Maß überschreiten und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benützung des eigenen Grundstückes führen.“

Wann man vor Gericht eine Chance hat:

Unter sehr genau definierten Voraussetzungen ist damit sogar möglich, das Fällen des Baumes des Nachbarn gerichtlich zu erwirken. Denn laut § 364 Abs. 3 ABGB - Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch - ist nur aufgrund einer unerträglichen Beeinträchtigung des Nachbarn der Eingriff in das Recht des Baum- oder Pflanzeneigentümers zulässig. Bei diesen sogenannten „negativen Emissionen“ kommt es auf die Art der Beeinträchtigung, die Widmung, die Benützung und die Größe und Lage des betroffenen Grundstücks an.

Im Vergleich zu "unmittelbaren Zuleitungen" wie durch Regenwasser, das der Nachbar auf fremden Grund abrinnen lässt oder wenn vom Nachbarn feste Körper größeren Umfangs eindringen wie Dachlawinen oder Steinschlag und "positiven Immissionen" wie Lärm, Gestank, Rauch oder Gase ist bei diesen sogenannten "negativen Immissionen" wie Schatten und verringerte Luftzirkulation nur unter sehr strengen Bedingungen ein Eingriff in das Recht des Baum- oder Pflanzeneigentümers zulässig. Dabei kommt es auf die Art der Beeinträchtigung, die Widmung, die Benützung und die Größe und Lage des betroffenen Grundstücks an.

Als gerechtfertigt von fremden Pflanzen beeinträchtigt, gilt vor dem Gesetz, wenn man selbst an einem Sonnentag in einem angrenzenden Haus oder Wohnung auch zu Mittag eine künstliche Beleuchtung braucht, oder die Pflanzen des Nachbarn beinahe auf das gesamte Grundstück einen Schatten werfen.

Beziehungsweise wenn die eigene Wiese durch den Schatten zu versumpfen, zu vermoosen oder sonst zu leiden droht. Und schließlich, wenn die Sicherheit von Personen und Sachen am Nachbargrundstück gefährdet werden oder zum Beispiel eine schon bestehende Solaranlage in ihrer Funktion erheblich gestört wird.

Wer eine Immobilie kauft, sollte vorher genau die Umgebung prüfen

Wer allerdings ein Grundstück kauft, bei dem von vornherein ersichtlich war, wie groß die Bäume des Nachbarn sind oder wie stark die Beeinträchtigung durch Schatten ist, hat vor Gericht keine Chance. Auch wenn die Pflanzen des Nachbarn nur einen kleinen Teil des eigenen Grundstücks mit Schatten bedecken, wird eine Unterlassungsklage keinen Erfolg haben.

Außergerichtliche Streitbeilegung als ersten Schritt

Um Prozesse zu vermeiden, sind Betroffene verpflichtet, vor der Einbringung einer Unterlassungsklage eine außergerichtliche Streitbeilegung zu versuchen. Um die Sache einvernehmlich zu regeln, kann man beispielsweise eine Mediation in Anspruch nehmen. Die Konfliktparteien versuchen dabei auf freiwilliger Basis, zu einer gemeinsamen Vereinbarung zu gelangen, die ihren gemeinsamen Bedürfnissen und Interessen entspricht. Die Rechtsschutz Kunden können in definierten Fällen auf eine Mediation zurückgreifen, wofür dann auch die Kosten übernommen werden. Wer wenig Hoffnung auf eine außergerichtliche Einigung hat, kann beim zuständigen Bezirksgericht einen sogenannten „prätorischen Vergleich“ beantragen. Dabei soll es zu einer Einigung zwischen den Parteien kommen, ohne dass die Streitsache bereits als Klage vor dem Gericht behandelt wird. Das Gericht wirkt dabei jedoch bereits mit.

Kommt es zu keiner außergerichtlichen Einigung, kann man die Bestätigung darüber der Klage beifügen. Es empfiehlt sich jedoch das Vorgehen stets mit den Juristen der eigenen Rechtsschutzversicherung abzustimmen. Hierzu steht beispielsweise die „D.A.S. Rechtsberatung“ für Kunden zur Verfügung.

Wer trägt die Kosten

Bei einer außergerichtlichen Streitbeilegung werden die Kosten, mangels anderer einvernehmlicher Regelung, zunächst von dem potenziellen Kläger getragen, der diese bei einem nachfolgenden Gerichtsverfahren im Falle des Prozessersfolges vom Gegner ersetzt bekommt.

Die Kosten für die Beseitigung des Baumes oder anderer Pflanzen, die Schatten auf des Nachbarn Grundstück werfen, muss der Grundstückseigentümer tragen, der beeinträchtigt wird. Verursachen jedoch eindringende Äste und Wurzeln Schaden etwa an der Wasserleitung oder der Kanalisation oder drohen Schäden am Hausdach, der Fassade oder am Auto, ist die Beseitigung von beiden Seiten je zur Hälfte zu tragen.

Keinen Anspruch auf Unterlassung haben jedoch beeinträchtigte Grundstückseigentümer, wenn das öffentliche Interesse überwiegt. Steht etwa ein Baum unter Naturschutz, kann der Baum noch so viel Schatten werfen, er darf nicht gefällt werden. Es sei denn, es ist Gefahr im Verzug und die Sicherheit von Personen und Sachen stehen auf dem Spiel. Eine passend abgeschlossene Rechtsschutzversicherung tritt je nach Konstellation auch als Kostenerstatter ein.

Das Rechtslexikon: N wie „Nachbarschaftsstreitigkeiten“

Ihr Recht bei Nachbarschaftsstreitigkeiten

Anrainerstreitigkeiten gibt es immer wieder. Dabei kann es zum Beispiel um die Errichtung eines Zaunes gehen. Als Eigentümer sind Sie gesetzlich für die Errichtung des Zaunes auf der rechten Grundstücksseite zuständig.

Streitpunkte sind auch oft herübertagende Wurzeln und Äste. Diese kann der jeweilige Grundeigentümer aus dem Boden reißen bzw. abschneiden. Dabei muss jedoch fachgerecht und schonend vorgegangen werden, um die Substanz nicht zu schädigen.

Die Kosten dafür trägt der Grundstückseigentümer selbst. Es sei denn, ein Schaden droht oder ist bereits eingetreten. In diesem Fall kommt es zu einer Kostenteilung zwischen den Nachbarn. Es ist dabei auch immer ratsam, auf Bundes- und landesgesetzliche Vorschriften zu achten, das können sein Forstgesetz, Baumschutzgesetze etc. Wird Ihnen durch hohe Hecken oder Bäume auf dem Nachbargrundstück Licht oder Luft genommen, haben Sie wie bereits angesprochen unter bestimmten Voraussetzungen einen Unterlassungsanspruch.

RECHTS FAQ „Was mache ich bei Problemen mit Nachbars Tieren“

Haustiere in der Nachbarschaft sind ein weiteres, häufiges Konfliktthema.

Für Hunde, die nach dem 1.1.2006 geboren wurden, muss nach den meisten Landes-Tierhaltegesetzen verpflichtend eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden. In Wien ist das beispielsweise so. Als Tierhalter muss man auf seinen Hund entsprechend aufpassen, sonst kann man schadenersatzpflichtig werden, wenn er jemanden beißt. Die Anbringung einer Warnungstafel „Bissiger Hund“ beim Eingang allein genügt hier nicht.

Einschlägige Gerichtsentscheidungen gibt es etwa zu Hunden, aber auch zu Hühnern und Schafen und sogar zu Bienen.

Hier zwei konkrete Fälle mit unliebsamem Besuch von Federvieh und Samtpfoten Was ist passiert? In einem kleinen Dorf in Kärnten besuchen die zwei Katzen der Familie F. regelmäßig – vor allem klarerweise nachts – das Grundstück der Familie P. und verrichten dort im schön bearbeiteten Gemüsegarten ihr Geschäft. In Salzburg wiederum laufen die Hühner der Frau J. um das Haus des Herrn H., scharren die Erde aus den Blumenbeeten, beschädigen Blumen und Blumenzwiebeln und verschmutzen den gepflasterten Vorhof. Sowohl Familie P. aus Kärnten als auch Herr H. in Salzburg sind über ihre tierischen Besucher wenig erfreut und wenden sich an die zuständigen Gerichte, um Abhilfe zu schaffen. Ein zuvor durchgeführter außergerichtlicher Einigungsversuch über die „D.A.S. Direkthilfe®“ ist an der Uneinsichtigkeit der anderen Partei gescheitert.

So hat der OGH entschieden:

Katze ist nicht gleich Huhn – so hat der OGH die Streitereien ums liebe Vieh also unterschiedlich beurteilt. Hühner sind – ob ihrer beschränkten Flugfähigkeit – beherrschbar. Mittels eines Zaunes lassen sie sich leicht davon abhalten, die benachbarten Gärten zu besuchen. Katzen hingegen können mit zumutbaren und erlaubten Mitteln nicht daran gehindert werden, das eigene Grundstück zu verlassen und herumzustreunen. Herr H. in Salzburg hat also Recht bekommen und seine Nachbarin Frau J. wird einen Zaun errichten müssen, um ihre Hühner im Zaum zu halten. Familie P hingegen muss die nächtlichen Besuche der benachbarten Katzen weiter erdulden. Und Frau P ärgert sich weiterhin über Katzenhinterlassenschaften zwischen den Salatköpfen.

Und nun zum Abschluss dieser Folge noch ein letztes tierisches Beispiel zu diesem Thema:

Das Ehepaar N. betreibt auf ihrer Liegenschaft im Ortszentrum einen Mastschweinestall. Dieser ist seit 2007 der letzte seiner Art im Dorfgebiet.

Nur rund 100 m entfernt betreibt Herr M. eine Gastwirtschaft. Bereits im Mai 2007 wird den Landwirten N. die bauliche Erweiterung ihres Schweinestalls genehmigt. Die Schweineanzahl wird von 250 auf 807 aufgestockt. Wegen der dadurch bedingten Geruchsbelästigung geht im Gastgarten von Herrn M. der Umsatz zurück.

Herr M. bringt Unterlassungsklage ein: die Landwirte sollen jegliche Geruchsemission, die über das ortsübliche Ausmaß hinausgeht, unterlassen.

So hat der OGH entschieden:

Der Eigentümer eines Grundstücks kann dem Nachbarn von dessen Grund ausgehende Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusche, Erschütterungen und Ähnliches insoweit untersagen, als diese das ortsübliche gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstücks wesentlich beeinträchtigen.

Wenn die Beeinträchtigung von einem Bergwerk oder einer behördlich genehmigten Anlage ausgeht, kann der Nachbar nur Schadenersatz, nicht aber Unterlassung begehren. Der Ausbau des Schweinestalls war zwar behördlich genehmigt, der Schweinestall an sich ist aber keine behördlich genehmigte Anlage im Sinne des Gesetzes. Somit steht dem Wirt nicht nur Schadenersatz, sondern ein Unterlassungsanspruch zu.

Der Gastwirt kann also im wahrsten Sinne des Wortes aufatmen – die Landwirte müssen Maßnahmen setzen, das ortsübliche Ausmaß überschreitende Geruchsbelästigung zu unterlassen. Und im Gasthaus kann wieder genüsslich ein gemütliches Bier getrunken werden, oder natürlich auch ein Himbeerkracherl.

Danke für's Zuhören und bis zum nächsten Mal beim Rechtsschutz Podcast.