

Wenn es zwischen Nachbarn kracht

Wie viel Lärm muss ich tolerieren? Was ist, wenn die Bäume des Nachbarn in mein Grundstück ragen? Der Anwalt und Experte Clemens Rainer-Theurl beantwortete im TT-Chat Fragen der LeserInnen.

Im Garten unserer Nachbarin steht eine große Fichte. Bei heftigem Wind schwankt diese stark. Wir befürchten, dass der Baum umstürzt und auf unseren Wintergarten fällt. Was kann ich tun?

Gemäß § 1319b ABGB haftet der Grundstückseigentümer für Schäden an Sachen oder gar an Menschen. Die Entfernung des Baumes kann nur ausnahmsweise von Ihrem Nachbarn mit Erfolg eingefordert werden. Dies setzt regelmäßige Gefahr im Verzug voraus, wobei hier ein kostspieliger Sachverständigenbeweis zu führen ist. Da besteht erhebliches Prozesskostenrisiko. Das Selbsthilferecht nach § 422 ABGB erlaubt nur durch einen Fachmann das Entfernen überhängender Äste bzw. in den fremden Garten hineinwachsender Wurzeln, sofern die Pflanze keinen Schaden dabei nimmt.

Wie hoch dürfen direkt angrenzende Hecken von Nachbarn sein? Die Hecke ist teilweise schon fünf Meter hoch. Und was ist, wenn Äste von Bäumen in unser Grundstück ragen?

Es gibt keine allgemeinen Vorschriften zur zulässigen Höhe einer Hecke, selbst wenn diese an der Grundstücksgrenze gewachsen ist. Zivilrechtlich kann allenfalls durch die von der Hecke ausgehende Beschattung ein Rechtsanspruch auf Entfernung der Hecke bestehen (negative Immission). Häufig scheitern solche Ansprüche aber am Kriterium der Ortsüblichkeit. Es müsste von der Hecke eine erhebliche Beschattung ausgehen, die bis zur Vermoosung großer Teile des Rasens reicht. Überhängende Äste dürfen im Rahmen von Selbsthilfe entfernt werden, wenn sie über den Luftraum in Ihr Grundstück hineinragen.

Darf ich das Laub, das vom Nachbargarten auf unser Grundstück fällt, zum Nachbarn in den Garten schmelzen, oder muss ich es selbst entsorgen?

Grundsätzlich ist das leider nicht zulässig und kann potenziell auch zu einem Besitzstörungs- oder Unterlassungsanspruch des Nachbarn gegen Sie führen.

Wir wohnen in einer Siedlung, Reihenhäuser an Reihenhäusern. Unsere direkten Nachbarn nutzen ihre Feuerschale immer wieder auch bis 3 Uhr morgens. Ist das wirklich erlaubt? Wir haben dadurch eine extreme Geruchsbelästigung.

Grundsätzlich ist es erlaubt, auf dem eigenen Grundstück



GUT ZU WISSEN



zu grillen bzw. eine Feuerschale zu nutzen. Der davon ausgehende Rauch wird grundsätzlich ortsüblich und daher zu dulden sein. Einzelfallbezogen kann dies aber (wenn dies exzessiv betrieben wird und es zu einer dementsprechenden Rauchentwicklung kommt) einen Abwehranspruch gemäß § 364 Abs. 1 ABGB begründen. Es hängt hier tatsächlich sehr viel vom konkreten Einzelfall ab.

Laubblasen um 7 Uhr, Maschinen-Waschen mit Hochdruckreiniger den ganzen Tag. Unser Nachbar, ein Landwirt, macht ständig Lärm an Sonn- und Feiertagen. Was gilt da?

Das Tiroler Landespolizeigesetz enthält Verbote zu störendem Lärm. Die Gemeinden haben zum Teil auf Grundlage dieses Gesetzes ortspolizeiliche Verordnungen erlassen, welche detaillierte Verbotszeiten festlegen. Beispielsweise in Innsbruck die Verordnung zur Lärmbekämpfung, welche für die



Meine Nachbarin - wie ich Wohnungseigentümerin - vermüllt ihre Terrasse unterhalb meiner Wohnung und ich kann wegen des Gestanks nicht lüften. Die Hausverwaltung sagt, sie sei nicht zuständig und verwelst auf den Zivilrechtsweg. Stimmt das?

Die Hausverwaltung einer Wohnungseigentumsanlage ist grundsätzlich nur für die in § 20 WEG 2002 demon-

trativ genannten Aufgaben (insbesondere Verwaltung und Erhaltung der Liegenschaft) zuständig. Die Abwehr nachbarrechtlicher Immissionsansprüche ist keine Aufgabe der Hausverwaltung. Jeder Wohnungseigentümer ist aber dazu berechtigt (auch ohne Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft), Störungen durch andere Eigentümer oder Dritte mittels gerichtlicher Klage abzuwehren.

Meine Nachbarin stellt immer wieder Kinderwagen, Autositze und auch Müll in Plastiksäcken für mehrere Tage auf den Gang und immer wieder auf den kleinen Platz zwischen unseren Wohnungen.

Grundsätzlich handelt es sich beim Gang um eine sogenannte Allgemeinfläche, welche schon aus feuerpolizeilichen Gründen frei von Fahrnissen (insbesondere auch Kinderwagen, aber auch bspw. Schuhkästchen) zu halten sind. Es steht Ihnen als Wohnungseigentümer ein

gener Abwehranspruch gegen Ihre Nachbarin zu, welcher auch ohne Mitwirken der Hausverwaltung bzw. Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich geltend gemacht werden kann. Wird dadurch die Benutzung des Mietgegenstandes beeinträchtigt, so kann auch ein Mieter sich gegen den Störer wehren.

Wir sind eine Eigentümergemeinschaft in einem Wohnhaus mit einem großen Gemeinschaftsgarten. Die Kinder von unserem Haus spielen mit den Nachbarskindern gelegentlich Fußball. In der Hausordnung ist das Ballspielen nicht verboten. Ein Nachbar möchte das Ballspielen aber verbieten. Darf er das?

Der OGH hat schon mehrmals ausgesprochen, dass der von spielenden Kindern ausgehende Lärm nicht als Immission im Sinne des § 364 ABGB zu qualifizieren ist. Gerade in einem Wohngebiet mit Spielplatz wäre dies überdies ortsüblich. Ein wie immer geteilter Unterlassungsanspruch Ihres Nachbarn erscheint mir daher gerichtlich kaum durchsetzbar.

Wie ist das mit diesen Ultraschall-Geräten zur Abwehr von unliebsamen Tieren? Zwei unserer Nachbarn haben solche aufgestellt. Die Frequenzen tun mir und unseren Kindern in den Ohren weh.

Grundsätzlich wird man auch derartige Ultraschall-Geräte, insbesondere wenn sie für das menschliche Ohr sinnlich wahrnehmbar sind, als Immission qualifizieren müssen. Nach der Judikatur maßgeblich ist dabei allerdings nicht das subjektive Empfinden des sich gestört fühlenden Nachbarn, sondern das eines Durchschnittsmenschen in der Lage des Gestörten. Ob letztlich die maßgebliche Schwelle zur Ortsunüblichkeit erreicht wird, das wird sich als Einzelfallfrage wohl nur im Rahmen eines aufwändigen Beweisverfahrens (Sachverständigenbeweis) klären lassen.

Was kann man bei ständigem lautem Hundebell in der Nachbarwohnung vor allem mitten in der Nacht unternehmen? Gibt es hier nicht genauere Regeln/Zeiten?

Grundsätzlich kann das Bellen von Hunden als Immission gelten. Gleichzeitig ist aber auch das Halten von Hunden ebenso grundsätzlich legitim. Hundebell während der Nacht begründet potenziell bei Ortsunüblichkeit einen zivilrechtlichen Unterlassungsanspruch gegen den Nachbarn, der den Hund in seiner Wohnung hält. Allerdings handelt es sich auch hier wieder um eine Einzelfallfrage.



Viele Fragen im TT-Chat: der Innsbrucker Rechtsanwalt Clemens Rainer-Theurl und TT-Redakteurin Magdalena Ennemoser.