

# DAS NACHBARRECHT

## 1.) Allgemeines nachbarrechtliches Rücksichtnahmegebot (§364 (1) 2.Satz ABGB)

Der Bestimmung des § 364 (1) wurde nunmehr ein **allgemeines Rücksichtnahmegebot für Eigentümer benachbarter Grundstücke** hinzugefügt (**§ 364 (1) 2. Satz**). Damit sollen besonders krasse rechtsmissbräuchliche Einwirkungen verhindert werden.

## 2.) Unterlassungsanspruch zum Schutz vor „negativen Immissionen“ (§ 364 (3) ABGB)

Nach der bisherigen Rechtslage konnte jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grund Bäume und Pflanzen bis an die Grundstücksgrenze heransetzen und so hoch und dicht wachsen lassen, wie er wollte (selbst wenn dadurch das Nachbargrundstück derartig beschattet wurde, dass Pflanzen nicht mehr gedeihen konnten). Der Abwehranspruch des Nachbarn nach **§ 364 (2) ABGB** richtet sich nur gegen **sog. positive Immissionen** (z.B. Abwässer, Rauch, Lärm, Ungeziefer, feste Körper etc.). Umgekehrt konnte der Nachbar schonungslos alle in sein Erdreich eindringenden Wurzeln und alle in seinen Luftraum ragenden Äste ausreißen bzw. abschneiden, selbst wenn die Pflanze dadurch in der Folge einging (ja selbst Schadenersatz war für den Fall möglich, dass der etwa durch das Ausreißen der Wurzeln abgestorbene Baum einen Schaden auf dem Grund des Nachbarn verursachte).

### 2.1. Unterlassungsanspruch

**Gegen den Entzug von Licht und Luft (sog. „negative Immissionen“) durch Bäume oder Pflanzen** des Nachbargrundstückes kann eine **Unterlassungsklage** erhoben werden, die den Störer verpflichtet, die Pflanze aus zu ästen, zurück zu schneiden oder – als ultima ratio – zu beseitigen.

**Der besagte Unterlassungsanspruch erfasst nur die von Pflanzen (und nicht etwa auch von Bauwerken) ausgehenden negativen Immissionen. Aktiv klagslegitimiert** sind der betroffene Liegenschaftseigentümer, dessen Mieter, jeder (schlichte) Mit- oder Wohnungseigentümer, **nicht** aber die Eigentümergemeinschaft. Die **Einwirkungen** durch den Entzug von Licht und Luft **müssen das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Ausmaß überschreiten und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstückes führen**. Auszugehen ist natürlich immer vom Einzelfall unter Zugrundelegung der Widmung, Lage, Größe und Art der Benützung der Liegenschaft.

**Beispiele:** Als noch zu duldennde Einwirkung wird etwa die Beschattung eines schmalen Streifens an der Grundgrenze oder der Entzug der Aussicht durch eine Hecke zu gelten haben. Nicht mehr geduldet werden müssen die Versumpfung, Vermoosung oder die sonstige Unbrauchbarkeit von größeren Teilen eines Grundstückes, die durch die Beschattung bestehende Notwendigkeit der künstlichen Beleuchtung im Haus zur Mittagszeit oder der Verlust der Funktionstüchtigkeit einer Solaranlage.

### 2.2. Vorgehen öffentlichrechtlicher Bestimmungen

**Bundes- und landesgesetzliche Regelungen über den Schutz von oder vor Bäumen und anderen Pflanzen gehen dem Abwehranspruch** gegen den Entzug von Licht und Luft durch Bäume oder andere Pflanzen vor (z.B. Baumschutzgesetz).

### **2.3. Schlichtungsversuch**

Vor der Einbringung der Klage gem. § 364 (3) ABGB hat der Nachbar zur gütlichen Einigung eine von der Notariatskammer, Rechtsanwaltskammer oder sonstigen Körperschaft öffentlichen Rechts eingerichtete Schlichtungsstelle zu befragen, einen Antrag nach § 433 (1) ZPO (prätorischer Vergleich) oder einen Mediator zu konsultieren. Dieser obligatorische Schlichtungsversuch ist (prozessuale) Voraussetzung für die Zulässigkeit der Klageeinbringung. Die Prozessvoraussetzung ist erfüllt, wenn seit Einleitung des Schlichtungsverfahrens, Einlangen des Antrages bei Gericht oder Beginn der Mediation 3 Monate ohne gütliche Einigung verstrichen sind oder vor Ablauf der dreimonatigen Frist, wenn die Schlichtung aussichtslos erscheint.

### **3.) Eindringende Wurzeln und überhängende Äste - § 422 ABGB Fachgerechtes und schonendes Vorgehen - Kostentragung**

Der Nachbar hat beim Entfernen der Wurzeln bzw. Zurückschneiden der Äste fachgerecht und möglichst schonend vorzugehen. Das schonungslose Abschneiden von Ästen oder Entfernen der Wurzeln, welches zum Absterben oder Umstürzen der Pflanzen führt, ist rechtswidrig (Ersatz des Schadens an den Pflanzen und Ersatz der Folgeschäden!!).

Die für die Entfernung der Wurzeln oder das Abtragen der Äste notwendigen Kosten hat der beeinträchtigte Grundeigentümer zu tragen. Sofern diesem aber durch die Wurzeln oder Äste ein Schaden entstanden ist oder offenbar droht, hat der Eigentümer des Baumes oder der Pflanze die Hälfte der notwendigen Kosten zu ersetzen.