

Nachbarrecht im Überblick

- Klassisches Nachbarrecht
- Polizei oder Selbsthilfe
- Grenzen des Eigentums
- Störung von Besitz

Klassisches Nachbarrecht

Es gibt viele Gründe, die zum Streit zwischen Nachbarn führen können. Als massivste Beeinträchtigung wird empfunden, wenn der Nachbar (oder auch ein völlig Fremder) die Grenzen des Eigentums oder des Besitzes nicht respektiert. Natürlich müssen Sie nicht dulden, dass fremde Autos am eigenen Grundstück parken. Jeder kann sich auch dagegen wehren, wenn sein Grundstück vom Nachbarn oder anderen Personen widerrechtlich benützt wird; sei es, dass diese darauf fahren oder gehen oder der Nachbar auf dem für ihn fremden Grund seinen Mist oder auch andere Gegenstände lagert.

Die Rechte von Nachbarn beruhen auf zwei Grundlagen:

- Einerseits öffentliche Rechte, das sind solche, die der Staat – auch im Interesse des Nachbarn – zu schützen und deren Einhaltung er zu gewähren hat.
- Andererseits die Privatrechte. Das sind die sogenannten klassischen Rechte von Nachbarn, die der Einzelne gegenüber dem Anderen durchsetzen kann.

Wenn etwa ein Nachbar in seinem Garten ein Feuer entfacht, kann er damit zum einen in Konflikt mit Bestimmungen des Naturschutz- und Abfallwirtschaftsrechts kommen, die von den Behörden zu vollziehen sind. Andererseits können sich andere Grundstückseigentümer in der Nachbarschaft gegen die Rauch- und Rußschwaden, die durch das Feuer über ihre Gärten ziehen, bei Gericht zur Wehr setzen.

Das Nachbarrecht steht in engem ursächlichen Zusammenhang mit dem Eigentum, das in § 354 ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) definiert ist: „Als ein Recht betrachtet, ist Eigentum das Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten und jeden anderen davon auszuschließen.“ Damit bringt das Gesetz zwei Funktionen des Eigentumsrechts, nämlich die Freiheits- und die Abwehrfunktion, zum Ausdruck. Eine absolute Verwirklichung beider Funktionen würde aber jedes (vernünftige) Zusammenleben von Menschen verhindern. Daher schränkt der Gesetzgeber Freiheitsfunktion und Abwehrfunktion so weit ein, dass Nachbarn friedlich zusammenleben können.

Dem Eigentum sind soziale Schranken immanent, nämlich Eigentumsbeschränkungen, die per Gesetz aus Gründen des öffentlichen Wohles verfügt werden. So findet generell

- „die Ausübung des Eigentumsrechtes überhaupt nur insofern statt, als dadurch weder in die Rechte eines Dritten ein Eingriff geschieht, noch die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden“ und
- „im Besonderen haben die Eigentümer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen“.

Konkret kann nach § 364 Absatz 2 ABGB „der Eigentümer eines Grundstückes dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche Beeinträchtigungen insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung eines Grundstücks wesentlich beeinträchtigen“. Diese Einwirkungen – sogenannte mittelbare Immissionen – sind aber in gewissen Grenzen zu dulden: Erst wenn ein bestimmtes Maß überschritten wird, kann sich ein betroffener Nachbar dagegen zur Wehr setzen.

Unmittelbare Einwirkungen dagegen (wie z.B. Wasser, das aus der Dachrinne des einen Nachbarn auf die Hausmauer des anderen rinnt) und auch das Eindringen fester Körper größeren Umfangs (wie Bälle oder Steine) sind auf alle Fälle unzulässig. Unmittelbare Immissionen sind solche, die direkt in die Substanz eines Grundstücks eingreifen. Als unmittelbare Zuleitung werden vom Obersten Gerichtshof beispielsweise angesehen:

- die Ableitung elektrischer Energie auf das Nachbargrundstück durch eine Blitzschutzanlage,
- die Ableitung von Niederschlagswasser durch Rohre oder künstliche Gräben auf den Nachbargrund oder
- das Sprengen einer Lawine, die sich danach über das angrenzende Grundstück wälzt.

Unmittelbare Immissionen sind immer unzulässig

Das öffentliche Recht schränkt zwar das Eigentum durch unzählige Verwaltungsvorschriften wie Bau-, Umwelt-, Denkmal-, Forst- oder Naturschutzvorschriften ein, was zulässig ist, sofern dadurch der Kern des Grundrechtes der Unverletzlichkeit des Eigentums nicht berührt wird. Beispielsweise zählen zu den „Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles“ die Vorschriften des Wasserrechtsgesetzes, das wichtige Beschränkungen der Ausübung des Eigentumsrechtes an Privatgewässern enthält. Allerdings setzt der Nachbar im öffentlichen Recht seine Rechte nicht durch einen einklagbaren Anspruch durch, sondern durch die Parteistellung in den Verwaltungsverfahren sowie durch Anzeige- oder Antragsrechte (► Seite 69, 121).

Im Interesse des allgemeinen Wohles kann dem Eigentümer sein Recht sogar ganz entzogen werden, und zwar durch Enteignung. So hat z.B. die Öffentlichkeit nach den gängigen Bewertungsmaßstäben ein großes Interesse am Bau einer Autobahn. Dieser müsste unterbleiben, falls sich ein Grundstückseigentümer weigerte, die dazu erforderlichen Flächen seines Grundes zu verkaufen. Die meisten Bundesgesetze sehen bei einer Enteignung eine Entschädigung vor. Zwingend ist sie aber nicht.

Die Rechtsvorschriften, die das „klassische“ Nachbarrecht regeln, sind im bereits erwähnten ABGB verankert und nicht sehr zahlreich. Diese wenigen Paragraphen (§§ 364, 364a, 364b und §§ 850 bis 858) sind sehr allgemein formuliert und bedürfen deshalb einer Konkretisierung. Wie eine Gesetzesbestimmung anzuwenden ist, hat im Streitfall die Rechtsprechung zu beurteilen. Das ist auch ein Grund, warum die (ausjudizierten) Grundsätze des friedvollen nachbarschaftlichen Miteinander-Auskommens für den „Normalverbraucher“ sehr schwer auszumachen sind. Dazu kommt, dass diese Grundsätze nicht zusammengefasst sind, sondern in vielen Gerichtsentscheidungen von OGH (Oberster Gerichtshof) und VwGH (Verwaltungsgerichtshof) nachzulesen sind.

Was erlaubt ist und was nicht

Grillen. Der Abstand zum Nachbarn ist wesentlich: In beengten Verhältnissen kann es sogar zu Verboten kommen, in größeren Gärten von Einfamilienhäusern können zeitliche Beschränkungen verhängt werden. In Mehrfamilienhäusern regeln dies oft schon Hausordnung oder Mietvertrag.

Nachbarrecht:
Wenig Paragraphen, viel Rechtsprechung

Tiere. Grundsätzlich ist die Haltung von Kleintieren erlaubt. Besonders laute Tiere, wie Papageien oder Hähne, werden von vielen Gerichten aber nicht geduldet. Während die Schlangenhaltung meist erlaubt wird, sind Ratten gerade in Mehrfamilienhäusern nicht gern gesehen. Einige frei laufende Katzen sind zu tolerieren. Ab welcher Anzahl das Maß voll ist, liegt im Ermessen des Gerichts. Bei mehr als 15 freilaufenden Tieren dürfte das Maß für viele Gerichte aber voll sein. Hundehalter müssen sich im Streitfall mit ein bis zwei Tieren begnügen und sie so abrichten, dass sie nicht dauerhaft bellen und keine wesentliche Beeinträchtigung für den Nachbarn entsteht.

Kinder. Kinderlärm und Babygeschrei ist gestattet. Absichtlicher Lärm muss jedoch nicht geduldet werden. Dazu gehören z.B. auch Fußballspielen oder Rollschuhlaufen in einem Mehrfamilienhaus.

Absichtlichen
Lärm muss man
nicht dulden

Musik. In Zimmerlautstärke ist Musikhören immer erlaubt. Beim Musizieren sind aber die üblichen Ruhezeiten (zwischen 22 und 6 Uhr) einzuhalten. Zeitliche Begrenzungen müssen im Einzelfall geklärt werden.

Laute Geräte. Bohren, Waschen und Staubsaugen ist mit gelegentlichen Ausnahmen nur außerhalb der Ruhezeiten erlaubt. Wenn es niemand hört, kann eine leise Waschmaschine aber auch rund um die Uhr laufen.

Baden und Duschen. Der Lärm durch Baden und Duschen ist prinzipiell immer zu tolerieren. Zwischen 22 und 6 Uhr könnte jedoch eine Zeitbegrenzung von 30 Minuten pro Bad erlaubt sein.

Garten. Der Garten ist eines der beliebtesten Streitobjekte zwischen Nachbarn. Neben dem ABGB sind hier auch die entsprechenden Landes- und Gemeinderegelungen zu beachten. Grenzabstände und -bebauung, Pflanzenhöhen, Fenster- und Lichtrecht – es gibt fast nichts, was hier nicht geregelt ist. Rechtzeitiges Informieren hilft beim Vermeiden von Streit. Heckenscheren oder Rasenmäher dürfen werktags häufig nur untertags betrieben werden. Je nach Gemeinde sind Ruhezeiten einzuhalten. Partys sind erlaubt, Lärm und Musik müssen aber im Wohngebiet ab 22 Uhr gedämpft werden.

Privates und öffentliches Nachbarrecht

Kaum jemand macht sich Gedanken darüber, auf welcher rechtlichen Basis das Zusammenleben unter Nachbarn geregelt wird. Doch spätestens, wenn es zu Unstimmigkeiten kommt, müssen Sie sich mit der rechtlichen Grundlage des Konflikts auseinandersetzen. Doch selbst für Experten ist das Nachbarrecht nicht immer leicht zu durchschauen, denn in jedem Bundesland gelten unterschiedliche Gesetze. Auch wenn es seltsam klingt: Es gibt kein österreichisches Gesetz mit dem Titel „Nachbarschaftsgesetz“. Vielmehr setzt sich das, was im allgemeinen Sprachgebrauch als Nachbarrecht bezeichnet wird, aus einer Fülle von einzelnen Gesetzen und Verordnungen zusammen, die über viele Rechtsbereiche verstreut sind.

Das Nachbarrecht setzt sich aus drei Rechtsquellen zusammen:

- dem Bundesrecht,
- dem Landesrecht und
- dem Gemeinderecht.

Gerichte
und Behörden
entscheiden
über Nachbar-
streitigkeiten

Es gehört daher zu den kompliziertesten Rechtsgebieten – auch wenn es meist um ganz banale Dinge, wie Haustiere, Gartennutzung oder Ähnliches geht. Meist dreht sich fast alles um die Frage: Was muss beseitigt, unterlassen oder geduldet werden? Die Antwort hängt davon ab, ob öffentliches oder privates Recht im Spiel ist. Beseitigungs-, Unterlassungs- und Duldungspflichten finden sich in unzähligen Gesetzen. Dazu kommen noch Verordnungen von Gemeinden, die – höchst unterschiedlich – regeln, was Nachbarn wann dürfen und was nicht. Um daher herauszufinden, ob das Verhalten des Nachbarn rechtmäßig ist, muss zunächst geklärt werden, ob es sich um einen Streit des privaten oder des öffentlichen Rechts handelt.

Die Trennung in privates und öffentliches Recht hat außerdem noch zur Folge, dass bei Streitigkeiten, je nachdem ob sie öffentliches Recht oder Privatrecht betreffen, unterschiedliche Rechtswege zu bestreiten sind. So endet der Streit mit dem lärmenden Nachbarn vor den „ordentlichen“ Gerichten, also meist Bezirksgericht am Wohnort. Ein Streit um

einen Neubau an der Bebauungsgrenze betrifft das Baurecht und endet vor der Baubehörde.

Das Verhältnis zwischen privatem und öffentlichem Nachbarrecht ist überdies in einigen Fällen nicht klar. Zivilgerichte können z.B. Benutzungseinschränkungen oder -verbote (etwa feiertägliches Spielverbot) gegenüber öffentlich-rechtlich betriebenen Sportanlagen verfügen. Ebenso ist der Zivilrechtsweg denkbar, wenn es etwa um eine – mit behördlicher Genehmigung mögliche – Verlegung der Haltestelle eines privatrechtlich betriebenen Linienbusunternehmens geht.

Sie fragen sich, wozu diese komplizierte Unterscheidung wichtig ist? Ganz einfach, weil die Anforderungen, die das private und das öffentliche Recht an das nachbarrechtliche Verhalten stellen, nicht immer identisch sind. Gewissen Anliegen bzw. Begehren kann nur durch das private, anderen nur durch das öffentliche Recht Rechnung getragen werden. Auch sollten Sie bedenken, dass der Zivilprozess eine umfassendere Prüfung ermöglicht, weil das Gericht auch die Anwendbarkeit von öffentlichen Normen prüft, die die Nachbarn schützen. Behörden untersuchen dagegen – schon allein mangels Zuständigkeit – keine bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen.

Warum sich an Behörden wenden, wenn nachbarschaftliche Belange bei den Zivilgerichten offenbar besser aufgehoben scheinen? Die Antwort lautet: Prozess(kosten)risiko. Denn die Rechtsverfolgung vor Gerichten ist oftmals beschwerlich und mit erheblichen Kosten verbunden. Neben Gerichtsgebühren, die vom Streitwert abhängen, kommen noch die An-

Verwaltungsverfahren sind kostengünstiger als Gerichtsprozesse

Von privat bis öffentlich

Privates Recht. Darunter fallen alle Störungen des Nachbarschaftsverhältnisses durch die benachbarten Eigentümer, ohne Einfluss durch das Handeln einer Behörde. Gemeint sind Streitigkeiten (über Eigentum, Schulden und Schäden) der Bürger untereinander. Der Rechtsweg führt über die Zivilgerichte.

Öffentliches Recht. Der beeinträchtigte Nachbar muss sich an die Behörde wenden, die eine in ihrer Auswirkung für ihn belastende Entscheidung getroffen hat, z.B. die Bauaufsichtsbehörde. Hier führt der Rechtsweg über die Verwaltungsbehörde. Liegt aber ein Schaden vor, ist eine Amtshaftungsklage beim Zivilgericht einzubringen.

waltskosten. Und wer verliert, hat zu den eigenen Kosten auch noch die Kosten seines Gegners zu ersetzen. Demgegenüber ist das Verwaltungsverfahren relativ formlos und vor allem kostengünstiger.

Einen Pferdefuß haben aber beide Verfahren. Sowohl die Verwaltungs- als auch Zivilprozessverfahren sind gerade bei Nachbarschaftsstreitigkeiten nicht immer besonders effektiv. Ein Grund hierfür ist der Faktor Zeit. Zwischen Lärmerregung durch den Nachbarn und Lärmuntersagung durch die Behörde oder den Richter, also zwischen Tat und Sanktion, vergehen oft viele Tage, Wochen oder Monate, in der sich mitunter die nachbarlichen Fronten noch weiter verhärten.

Überdies ist es mitunter mit einem Urteil nicht getan. Papier ist bekanntlich geduldig, ein Verfahren – etwa wegen Nachbarlärm – führt zwar früher oder später zu einer rechtskräftigen Entscheidung. Doch wenn der Nachbar sich keinen Deut darum kümmert, weiter lärmt und damit die Lebensqualität anderer stört, muss erst einmal von Neuem der Rechtsweg eingeschlagen werden. Das Recht wird nämlich erst dadurch zum Zwang, wenn der Nachbar – im Exekutionsverfahren – durch Beugemaßnahmen (Geldstrafen, Beugehaft) verpflichtet wird, das beanstandete Verhalten tatsächlich zu unterlassen.

Als Mittelweg zwischen (schnell) Recht haben und (langsam) Recht bekommen, bietet sich hier die Hinzuziehung der Polizei an. Rufen Sie bei einer mitternächtlichen Grillparty Ihres Nachbarn in der nächst gelegenen Wachstube an. Zwar ist es grundsätzlich nicht Aufgabe der Polizei, private Rechte zu schützen. Allerdings werden diese Rechte von bestimmten Verwaltungsstraftatbeständen mitgeschützt. So kann die örtliche Sicherheitspolizei bei Verletzung des öffentlichen Anstands, Lärmbelästigungen, Ehrenkränkungen und Beschränkung des Haltens gefährlicher Tiere zur Hilfe gerufen werden.

Viele nachbarrechtliche Streitigkeiten sind – polizeirechtlich betrachtet – sogenannte Bagatellfälle. Die Polizei wird in diesen Fällen ihr Ermessen dahingehend ausüben, nicht tätig zu werden und auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe zu verweisen. Das sollte Sie aber nicht davon abhalten, polizeiliche Hilfe etwa bei nächtlicher Ruhestörung anzufordern. Einerseits sind die zuständigen Stellen (z.B. das Gesundheits- oder Gewerbeamt bei Lärm in Schanigärten) in der Nachtzeit nur schwer erreichbar, die Polizei jedoch ist präsent. Andererseits hat bereits

Polizei
hilft rasch und
unbürokratisch

das bloße Erscheinen der Polizei oft zur Folge, dass Lärmbelästigungen eingestellt werden. Überdies können – im Hinblick auf die objektive Feststellung einer Lärmbelästigung und deren Verfolgung – Polizeibeamte im Zweifelsfall bei Gericht als Zeugen dienen.

Polizei oder Selbsthilfe

Greifen Sie bei Lärmbelästigung zum Telefonhörer und – rufen sie erst einmal Ihren Nachbarn an. Auch wenn es nicht angenehm ist: Suchen Sie das direkte Gespräch mit dem Störenfried, der Sie nervt. Geht der Krach weiter und raubt Ihnen den Schlaf, weil es spätabends ist, wenden Sie sich an die nächstgelegene Polizeidienststelle. Ebenso sollten Sie vorgehen, wenn Sie der Nachbar im Zuge eines heftigen Streits z.B. bespuckt. In beiden Fällen erstatten Sie am besten Anzeige. Ab dann ist das Verfahren allerdings amtswegig. Das heißt, dass die Nachbarn die Angelegenheit nicht mehr untereinander regeln können. Stellt sich heraus, dass der Angezeigte tatsächlich lärmte oder spuckte und somit eine Verwaltungsübertretung beging, dann ist eine der Schuld angemessene Strafe über ihn zu verhängen.

Auch wenn Sie in Ihrem Ärger davon träumen: nach dem ABGB ist Selbsthilfe grundsätzlich versagt. Nur in Fällen der Notwehr ist sie gerechtfertigt. Der Katalog der notwehrfähigen Güter ist aber mit „Leben, Gesundheit, körperlicher Unversehrtheit, Freiheit und Vermögen“ umschrieben und bezieht sich nur auf die Rechte von Menschen.

Neben dem Notwehrrecht kennt das ABGB auch die Selbsthilfe im engeren Sinn, also die erlaubte Eigenmacht. Selbsthilfe ist die Abwehr eines rechtswidrigen Zustandes und setzt, anders als Notwehr, keinen

Notwehr bei
Gefahr im Verzug

Wann muss die Polizei her?

Kommt es zu handgreiflichen Auseinandersetzungen unter Nachbarn, muss die Polizei umgehend benachrichtigt werden. Für andere Streitigkeiten, etwa um Pflanzen oder unklare Grundstücksgrenzen, ist die Exekutive dagegen nicht zuständig.

Handeln auf eigene Gefahr

Selbsthilfe will einen bestehenden rechtswidrigen Zustand ändern. Der in Selbsthilfe Handelnde handelt auf eigene Gefahr. Wer sich auf Selbsthilfe beruft, den trifft die Beweislast, dass er rechtmäßig gehandelt hat.

Selbsthilfe erlaubt, wenn staatliche Hilfe zu spät käme

Angriff auf bestimmte Güter voraus. Voraussetzung erlaubter Selbsthilfe ist, dass staatliches Einschreiten zu spät käme. Dass ohne Selbsthilfe unwiederbringlicher (nicht wieder gutzumachender) Schaden drohte, ist nicht erforderlich.

So stellt z.B. das Abschleppen eines fremden Fahrzeuges von einem Privatgrundstück einen Akt der Selbsthilfe dar. Das Selbsthilferecht dient der Bewahrung und Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche durch angemessene private Gewaltausübung für den Fall des Zuspätkommens behördlicher Hilfe. Die Grenzen der gebotenen Selbsthilfe sind nur im Einzelfall bestimmbar. Entsteht bei berechtigter Selbsthilfe ein Schaden, so ist trotzdem kein Schadenersatz zu leisten. Die Haftung wegen unerlaubter Selbsthilfe ist nur für untypische Schäden auszuschließen.

Weil Sachschäden in Fällen von Fahrerflucht nicht ersetzt werden, droht Ihnen als Geschädigter bei Fahrerflucht ein mitunter großer finanzieller Nachteil. Sie dürfen daher im Rahmen der Selbsthilfe die Verfolgung des Fahrerflüchtigen aufnehmen. Wenn Sie während der Verfolgungsfahrt kein eigenes fahrtechnisches Fehlverhalten setzen, können Sie auf den Ersatz allfälliger Schäden durch die gegnerische Versicherung vertrauen.

Selbsthilfe bei Pflanzen

Das bekannteste Beispiel für Selbsthilfe im Nachbarrecht ist das Recht des Nachbarn, die Wurzeln von fremden Pflanzen, die in seinen Grund hineinwachsen, aus dem Boden zu reißen. Ebenso darf er überhängende Äste, die zu ihm hinüberraagen, abschneiden. Allerdings darf er dazu das Nachbargrundstück nicht betreten.

Dieses Selbsthilferecht wurde im Jahr 2004 dahingehend geändert, dass eine fachgerechte Vorgehensweise unter möglicher Schonung der Pflanze verlangt wird. Es wird daher bei mangelndem eigenen Fach-

wissen in der Regel die Beauftragung eines fachkundigen Dritten (z.B. Gärtner) erforderlich sein. Andernfalls könnten aus der Selbsthilfe nicht unerhebliche Schadenersatzforderungen resultieren. Nicht nur der Ersatz einer durch unsachgemäße Vorgehensweise abgestorbenen Pflanze käme hier in Betracht. Viel weiter gehende Folgen könnte das Umstürzen eines Baumes haben, welcher durch die teilweise Beseitigung seiner Wurzeln an Halt verliert. Weiteres zu diesem Thema, vor allem zum Recht auf Licht und Luft, finden Sie auf ► Seite 89 und 96.

Grenzen des Eigentums

Jedes Grundstück hat Grenzen. An diesen endet das Eigentumsrecht des einen Nachbarn und beginnt das des anderen. Grundsätzlich steht es jedem Grundstückseigentümer frei, ob und wie er sein Grundstück gegen einen benachbarten Grund abgrenzen will. Allerdings ist hierbei auch die örtliche Bauordnung zu berücksichtigen. Liegenschaften können z.B. durch Erdfurchen, Zäune, Mauern, Planken, Hecken oder andere Pflanzen voneinander abgegrenzt werden. Aber auch ein Bach, ein Kanal oder einfach unbebaute Flächen (kleine Grundflächen zwischen Häusern, die deshalb unbebaut gelassen werden, um die Ausbesserung der Hausmauern, den Ablauf des Regenwassers und dergleichen zu ermöglichen) können als Begrenzungen zu einem benachbarten Grundstück dienen.

Errichtet ein Grundstückseigentümer eine Mauer auf seinem Grund, dann gehört sie auch ihm, d.h., sie steht in seinem Eigentum. Stellt jeder von zwei Nachbarn eine Grenzmauer her, hat jeder der beiden daran Eigentum und kann damit auch nach seinem Gutdünken verfahren. Eine gemeinschaftliche Mauer auf der Grenze zwischen benachbarten Grundstücken kann jeder Nachbar auf seiner Seite bis zur Hälfte ihrer Dicke benutzen. Er hat dabei aber darauf achten, dass der andere nicht im Gebrauch seines Anteils gestört wird. Wenn ein Miteigentümer die Mauer erhöht, profitiert auch der andere davon: Auch der Zubau steht im Miteigentum. Wird eine zerstörte Mauer nur von einem Nachbarn wieder errichtet, steht diese neue dennoch im Miteigentum beider Nachbarn. Dafür sind die Kosten zur Erhaltung gemeinschaftlicher Grenzen aber

Gemeinschaftliche Grenzmauer steht im Eigentum beider Nachbarn

auch von den Nachbarn gemeinschaftlich zu tragen. In der Regel hat also jeder Nachbar die Hälfte dieser Erhaltungskosten zu tragen. Sind auf einer Seite mehrere Anrainer, so werden sie nach Maßgabe der Länge der auf sie entfallenden Grenze zur Kasse gebeten.

Wenn allerdings bei einer Grenzmauer nur auf einer Seite Ziegel, Latten oder Steine vorstehen oder abhängen, so wird dies als Hinweis dafür gewertet, dass die Mauer im Alleineigentum des Grundbesitzers dieser Seite steht. Gleiches gilt, wenn Pfeiler, Säulen oder Ständer nur auf einer Seite der Grenzmauer eingegraben sind, weil nicht anzunehmen ist, dass ein Miteigentümer sich eine solche für seine Grundstückshälfte an sich nachteilige Anbringung gefallen lassen würde.

Dem Eigentümer steht es grundsätzlich frei, ob er eine ihm allein gehörige Grenzmauer in gutem Zustand erhält oder verfallen lässt. Allerdings erlegt das Gesetz dem Grundeigentümer im Interesse der Nachbarschaft Beschränkungen auf: Wo eine Mauer oder eine Planke oder dergleichen vorhanden ist, hat sie vom Eigentümer instand gehalten zu werden, wenn durch Beschädigungen der Mauer für den Grenznachbarn ein Schaden zu befürchten oder gar schon eingetreten ist. Ein solcher Schaden kann z.B. dann vorliegen, wenn sich auf dem benachbarten Grundstück Hunde befinden, die durch eine Zaun- oder Maueröffnung in das Nachbargrundstück eindringen und dort Kinder beim Spielen gefährden könnten. In einem solchen Fall ist der Hunde haltende Nachbar verpflichtet, die Einfriedung instand zu halten. Diese Instandhaltungspflicht trifft den Eigentümer auch dann, wenn die Mauer gar nicht von ihm errichtet worden ist. Sind in der Mauer Fenster angebracht, so kann vom Eigentümer allerdings nicht verlangt werden, dass er diese verschließt oder gar vergittern lässt, um etwa das Eindringen von Tieren auf den Nachbargrund zu verhindern.

Lässt ein Grundeigentümer seine Grenzmauer verfallen, so kann der Nachbar auf Erfüllung der Instandhaltungspflicht klagen. Der Nachbar kann aber nur die Erneuerung der verfallenen Einrichtung, nicht aber auch künftige Instandhaltung verlangen, wenn dazu kein Anlass besteht. Gegebenenfalls kann der Nachbar sogar Ersatz für den Schaden einklagen, der durch die Nichteinhaltung bzw. durch die Vernachlässigung dieser Pflicht entstanden ist. Im Detail ist zu unterscheiden: Droht ein Schaden, weil etwa die Mauer dem Einsturz nahe ist, kann auf Sicherstellung

Grenzmauer ist vom Eigentümer instand zu halten

(§ 343 ABGB) geklagt werden; damit kann aber nicht eine Beseitigung der einsturzgefährdeten Mauer begehrt werden. Um eine Beseitigung des bedrohlichen Zustandes zu erreichen, kann der Nachbar mit einer Unterlassungsklage (§ 523 ABGB) die Unterlassung weiterer Störungen und die Wiederherstellung des vorigen Zustandes begehren.

Als Nachbar haben Sie aber auch die (kostengünstigere) Möglichkeit, bei der Baupolizei einen Abbruch- oder Sanierungsauftrag gegenüber dem Mauereigentümer anzuregen. Bei Gefahr im Verzug muss die Behörde rasch reagieren und einen entsprechenden Bescheid (oder sogar eine Sofortmaßnahme) erlassen.

Neben Mauern können auch Bäume als Grenze dienen. Sie wurden in früheren Zeiten gerne zur Grenzziehung gepflanzt, um die künstliche rechtliche Grenze allzeit sichtbar zu machen. Das Eigentum an einem Baum im Grenzbereich bestimmt sich danach, auf wessen Grund der Stamm hervorragt. Steht der Baumstamm direkt auf der Grundgrenze, so handelt sich um einen Grenzbaum, der beiden Grenznachbarn gehört (§ 421 ABGB). Eine Verfügung über den Baum ist dann nur gemeinsam möglich.

Wann muss eingefriedet werden?

Einem Grundbesitzer steht es, wie bereits erwähnt, grundsätzlich frei, ob er seinen Grund einfriedet oder nicht. Im Interesse der Nachbarschaft legt aber § 858 ABGB eine gesetzliche Beschränkung fest: Demnach hat jeder Grundeigentümer auf der rechten Seite seines Haupteinganges für die nötige Abschließung seines Grundes zu sorgen. Die rechte Seite ist vom Standpunkt des in den Haupteingang Eintretenden zu bestimmen. Das Wort Haupteingang darf dabei aber nicht wörtlich verstanden werden. Es kann damit auch ein Hauptzugang oder eine Haupteinfahrt gemeint sein. Sind zwei benachbarte Häuser so gebaut, dass beide Nachbarn die Einfriedungspflicht auf derselben Seite treffen würde (dann also, wenn die Haupteingänge der zwei Häuser auf entgegengesetzter Seite liegen), haben beide Nachbarn die ganze Einfriedung auf gemeinsame Kosten zu tragen.

Das Gesetz bietet jedoch keine Lösung in jenen Fällen, in denen etwa die Haupteingänge von benachbarten Grundstücken an verschiedenen

Die rechte Seite – vom Haupteingang betrachtet – ist einzufrieden

Baubewilligung
für Grenzmauern
ab bestimmter
Höhe erforderlich

Straßenfronten liegen. Auch bezüglich der hinteren Grenzzäune enthält das Gesetz keine ausdrückliche Regelung. Hier wird es daher weitgehend auf das Einvernehmen der Nachbarn ankommen. Natürlich ist niemand daran gehindert, auf seinem Grund einen Zaun zu errichten, auch wenn er dazu gesetzlich nicht ausdrücklich verpflichtet wäre. Nötig ist die Einschließung nur, wenn ein Bedürfnis danach besteht. In bebautem Gebiet ist dies wohl regelmäßig der Fall. Dabei ist zu beachten, dass die rechtsseitige Einfriedungspflicht nicht zur Anwendung kommt, sondern sich die Einfriedung nach dem jeweiligen Ortsgebrauch bestimmt, wenn in den Gemeinden ein anders gearteter Usus besteht.

Neben diesen zivilrechtlichen Vorschriften finden sich auch in den Bauordnungen der einzelnen Bundesländer relevante Vorschriften für Einfriedungen. So legen die Bauordnungen fest, ab welcher Höhe für die Errichtung von Grenzmauern eine Baubewilligung erforderlich ist. Teilweise ist auch vorgesehen, dass Vorgärten, die an öffentliche Straßen grenzen, nicht durch Mauern oder undurchsichtige Zäune eingefriedet werden dürfen. So müssen etwa nach der Wiener Bauordnung Einfriedungen so ausgestaltet werden, dass sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2,50 m überragen.

Achtung: Erkennen Sie als Grundeigentümer, dass Ihr Nachbar durch den Bau einer Grenzmauer irrtümlich die Grenze verletzt, und untersagen Sie das nicht, stimmen Sie zu bzw. verzichten auf die Beseitigung der Mauer!

Unterschiedliche
Weidezäune
für Tiere

Frei liegende Äcker, Wiesen, Wälder und unbewirtschaftete Almen müssen nicht eingezäunt werden. Hält jemand auf seinem Grundstück Tiere, dann muss dafür gesorgt sein, dass die Tiere so verwahrt werden, dass sie nicht ausbrechen können. So reicht z.B. die Umzäunung einer Weidefläche mittels eines Elektrozaunes nach landwirtschaftlicher Praxis aus, um Rinder am Ausbrechen zu hindern. Erweist sich jedoch, dass das Vieh einen solchen Elektrozaun nicht respektiert oder sich dieser für die Tiere (wie Hirsche oder Pferde) nicht als Hindernis eignet, kann mit einem solchen Zaun zwangsläufig nicht das Auslangen gefunden werden. Bei Pferdeweiden etwa muss das gesamte Areal durch einen Holz- oder Maschendrahtzaun von entsprechender Höhe umschlossen sein.

Wenn in manchen Fällen eine Pflicht zur Einzäunung besteht, so räumt das Gesetz dem Grundstückseigentümer aber kein Recht ein, eine Abgrenzung wie eine Mauer, einen Zaun oder eine Hecke auf der Grenzlinie – also unter teilweiser Benützung des Nachbargrundstückes – zu errichten. Wird eine Grenzmauer ohne Wissen und Willen des Nachbarn zum Teil auf dessen Grund gebaut, so kann er vom Errichter der Mauer mit der Eigentumsfreiheitsklage die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen. Das heißt, dass die Mauer wieder niedergerissen werden muss – auf Kosten des Erbauers, zuzüglich der Gerichtskosten.

Schutz des Eigentums

Meist muss sich ein Eigentümer nicht deshalb wehren, weil ihm sein Eigentum weggenommen wurde; viel öfter kommt es vor, dass ein Eigentümer in seinem Eigentumsrecht „nur“ gestört wird. Die so genannte Eigentumsfreiheitsklage (§ 523 ABGB) ist die Klage des besitzenden Eigentümers auf die Abwehr von Störungen. Bei dieser Klage begehrt der Eigentümer die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes und oft auch die Unterlassung weiterer Störungen. Damit kann man sich z.B. dagegen wehren, dass das eigene Grundstück von einer anderen Person, z.B. vom Nachbarn, widerrechtlich (etwa zum Lagern von Gegenständen oder zum Durchfahren) benützt wird. Besonders häufig kommen derartige Sachverhalte (Störungen des Eigentums) bei Liegenschaften vor, die im Miteigentum mehrerer Personen stehen. Auf einer Liegenschaft, die im Eigentum mehrerer Personen steht, ist die Grenze zwischen den jeweiligen Rechten der verschiedenen Miteigentümer oft schwierig zu ziehen. Auch ist auf einer derartigen Liegenschaft die Hemmschwelle geringer, sich mehr Rechte anzumaßen, als man hat.

Praktische Beispiele für derartige Liegenschaften sind Häuser oder Anlagen mit mehreren Eigentumswohnungen. Die Liegenschaft (das Grundstück) steht dabei im Miteigentum aller Wohnungseigentümer und bestimmte Wohnungseigentumsobjekte (z.B. Wohnungen, Geschäftsräume, Garagen, Autoabstellplätze) sind bestimmten Wohnungseigentümern zur alleinigen Nutzung zugewiesen. Zusätzlich gibt es aber auch Räume und Flächen (allgemeine Teile der Liegenschaft), die allen Miteigentümern

Wohnungseigentümer schützen ihr Eigentum durch Eigentumsfreiheitsklage

zur Nutzung zur Verfügung stehen. Nutzt ein Wohnungseigentümer widerrechtlich das Wohnungseigentumsobjekt eines Nachbarn, kann er von dem Wohnungseigentümer, dessen Eigentumsrecht er stört, mit der Eigentumsfreiheitsklage belangt werden.

Wenn ein Wohnungseigentümer allgemeine Teile der Liegenschaft mehr nutzt, als es ihm zusteht, kann er von jedem anderen Wohnungseigentümer (ein einzelner genügt!) mit der Eigentumsfreiheitsklage belangt werden. Den Wohnungseigentümern steht an sämtlichen Liegenschaftsteilen, die der allgemeinen Benützung dienen, zwar auch ein Gebrauchsrecht zu, das aber durch den Mitgebrauch der übrigen Wohnungseigentümer eingeschränkt ist. Auch gegen einen hausfremden Dritten, der das (Mit-)Eigentumsrecht stört, steht jedem einzelnen Wohnungseigentümer ein Abwehranspruch zu. Befindet sich z.B. auf einer Wohnungseigentumsliegenschaft ein allgemeiner Autoabstellplatz, der allen Wohnungseigentümern zum Abstellen ihrer PKWs dient, und wird dieser widerrechtlich von einem hausfremden Dritten (z.B. von einem Bewohner einer benachbarten Liegenschaft) zum Abstellen seines PKW verwendet, könnte auch nur ein einzelner Wohnungseigentümer gegen den Störer mit der Eigentumsfreiheitsklage vorgehen.

Grenzstreitigkeiten

Streitigkeiten wegen Grenz- berichtigung und Grenzerneuerung

Grenzstreitigkeiten sind so alt wie Grenzen selbst. Und: Grenzstreitigkeiten gehören zu den häufigsten Auseinandersetzungen. Dabei muss es nicht immer Streit um den Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken sein (Variante 1). Es kann durchaus auch Einigkeit zwischen den Nachbarn über den wirklichen Grenzverlauf geben, dennoch aber ein Bedürfnis bestehen, diese Grenze neu zu vermarken (= vermessen); es geht also nur darum, eine undeutliche Grenze mit Hilfe von Grenzzeichen wieder klar ersichtlich zu machen, um spätere Streitigkeiten über den Grenzverlauf zu vermeiden (Variante 2).

Die Grenzerneuerung ist die Auffrischung von Grenzzeichen zwischen zwei Grundstücken, welche – wodurch immer – so undeutlich geworden sind, dass sie unkenntlich werden, d.h. also ganz verschwinden könnten. Die Grenzberichtigung ist die Neufestsetzung einer Grenze, die bereits

unkenntlich geworden oder streitig ist. Für den Fall, dass die Erneuerung bzw. Berichtigung der Grenzen durch die Nachbarn nicht einvernehmlich zustande kommt, hat jeder Nachbar das Recht, die gerichtliche Erneuerung oder Berichtigung der Grenze zu verlangen (§ 850 ABGB). Über einen solchen Antrag entscheidet das Gericht im sogenannten außerstreitigen Verfahren. Das Verfahren wird auch bei Ausbleiben der geladenen Beteiligten durchgeführt. Das heißt, die Grenze wird auch in diesem Fall durch das Gericht allein festgesetzt und vermarktet.

Bezüglich der Grenzberichtigung, also der Neufestsetzung der Grenze, bestimmt das Gesetz, nach welchem Gesichtspunkt das Gericht die Entscheidung zu fällen hat. Zum Beispiel nach dem letzten ruhigen Besitzstand: Hier ist die Grenze so festzulegen, wie sie in der Zeit bestanden hat, als ihr Verlauf noch keinen Anlass zu Streitigkeiten gegeben hat. Lässt sich jedoch der letzte ruhige Besitz nicht feststellen, so muss das Gericht entscheiden. Dabei hat es alle ihm zur Verfügung stehenden Aufzeichnungen, Urkunden, Aussagen und sonstigen Behelfe entsprechend zu berücksichtigen.

Sollte eine Partei mit dieser außerstreitigen gerichtlichen Entscheidung unzufrieden sein, so bleibt ihr das Recht vorbehalten, ihr vermeintlich besseres Recht im Prozess, d.h. also durch Klage, geltend zu machen. Über diese Grenzberichtigungsklage entscheidet sodann das Gericht im streitigen Verfahren.

Eine Grenzberichtigung kann schließlich auch im Wege einer Eigentumsklage (§ 851 ABGB) erfolgen. Das könnte etwa der Fall sein, wenn ein Grundeigentümer plötzlich Anspruch auf einen Grundstreifen seines Nachbarn erhebt, weil Urkunden, Pläne oder sonstige Nachweise aufgetaucht sind, aus denen er diesen Eigentumsanspruch ableitet. Die streitige Grenzfläche wird dann als selbstständiges Grundstück behandelt, dessen Eigentum streitig ist. Zuständig für Grenzberichtigungen und -erneuerungen ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die betreffenden Grundstücke liegen.

Das Grundbuch selbst gibt über den Grenzverlauf keine unmittelbare Auskunft. Da der Beweis des Eigentums jedoch Voraussetzung für den Erfolg einer Eigentumsklage ist, wird man mit ihr nur selten eine Grenzberichtigung erreichen. Nur dann, wenn der Streit etwa über den Erwerb eines bestimmten Teilstücks (durch Vertrag, Ersitzung usw.) geht, der auf

Letzter ruhiger
Besitz ist für
Grenzverlauf
entscheidend

Wer wegen Grenzen streitet und verliert, trägt die Verfahrenskosten

den Grenzverlauf Einfluss hat, muss dieser Anspruch im ordentlichen Rechtsweg, also im streitigen Verfahren, mittels Klage geltend gemacht werden. Ansonsten ist die Grenzerneuerung zunächst beim örtlich zuständigen Bezirksgericht im außerstreitigen Verfahren anzustreben.

Die Kosten eines solchen Verfahrens (Gerichtskosten und allenfalls Sachverständigenkosten) sind von den Nachbarn nach Maß ihrer Grenzlinien zu bestreiten; bei bloß zwei betroffenen Nachbarn also je zur Hälfte. Ergibt sich aber, dass der Antrag auf Grenzerneuerung oder Grenzberichtigung nicht notwendig war, so muss der Antragsteller die Kosten allein tragen. Die (tariflichen) Kosten einer allfälligen Vertretung sind seit 2003 ersatzfähig. Das heißt, dass die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Kosten der obsiegenden Partei in der Regel zu ersetzen sind.

Selbstverständlich können Nachbarn sich auch ohne Inanspruchnahme des Gerichts über eine Erneuerung oder Berichtigung ihrer unmittelbaren Grundstücksgrenzen einigen. Vorsicht ist aber gegenüber einer eigenmächtigen einseitigen, also nicht einvernehmlichen Grenzverschiebung geboten. Der gestörte Nachbar könnte nämlich in diesem Fall mit Besitzstörungsklage gegen den eigenmächtigen Grenzerneuerer vorgehen.

Grenzerneuerungs- und -berichtigungsverfahren werden im Übrigen seltener, weil damit nur die unsicheren Grenzen zwischen Grundstücken geregelt werden können, die nicht im Grenzkataster enthalten sind. Denn für alle im Kataster des Grundbuchs aufgenommenen Immobilien sind die Papiergrenzen, also die im Kataster eingetragenen Grenzen, und nicht die natürlichen ausschlaggebend. Es sei denn, dass ein Nachbar z.B. nach 30 Jahren gutgläubige Ersitzung eines Teils des Nachbargrundstücks behauptet.

Grunderwerb durch Ersitzung

Unter einer Ersitzung versteht man den Erwerb eines Rechtes durch qualifizierten Besitz während einer gesetzlich bestimmten Zeit. Sie führt also zu einem Rechtserwerb, der zur Folge hat, dass der bisherige Rechtsinhaber sein Recht verliert. Wird etwa ein Grundstreifen ununterbrochen mehr als 30 Jahre lang durch den Nachbarn genutzt (im guten Glauben, dass es sich um sein Grundstück handelt), hat er diesen Grundstücksstreifen eressen.

Ist die Grenze in der Natur jedoch z.B. mit langjährig bestehenden Grenzzeichen, Grenzangern oder Zäunen eindeutig, ist meist nicht die

Grundsteuerkataster

Die meisten Grundstücke befinden sich im Grundsteuerkataster. Die Grundstücksgrenzen im Grundsteuerkataster dienen unter anderem der Veranschaulichung der Lage der Grundstücke. Der Grundsteuerkataster kann in einem Grenzkonflikt aber keine rechtlich abgesicherte Position bezüglich des Grenzverlaufes und der Größe von Grundstücken gewährleisten. In der Rechtsprechung sind bei Grundsteuerkatastergrundstücken die natürlichen Grenzen maßgeblich und nicht die Papiergrenzen. Die Ersitzung von Teilen von Grundstücken im Grundsteuerkataster ist jedenfalls möglich.

Grenze, sondern der Eigentumsanspruch strittig und daher grundsätzlich eine Ersitzung der Abweichungen vom Grundsteuerkataster nach 30- bzw. 40-jähriger Nutzung im guten Glauben gegeben. Ohne Grundsteuerkataster bleibt hier zur Durchsetzung oft nur die für den Verlierer relativ kostenintensive Klage im Zivilprozess. Der Unterlegene zahlt dabei die Verfahrenskosten und den eigenen und gegnerischen Anwalt. Beim gerichtlichen Vergleich kommt meist jeder für seine Vertretungskosten selbst auf.

Manchmal müssen Liegenschaften geteilt und damit neue Grenzen festgesetzt werden. Nach dem Liegenschaftsteilungsgesetz können Grundstücksteilungen nur auf Grund eines Planes eines Geometers, der Vermessungsbehörde, gewissen Bundes- oder Landesdienststellen und der Agrarbehörde durchgeführt werden. Dabei sind jedoch grundsätzlich

Neue Grenzen durch das Liegenschaftsteilungsgesetz

Grenzkataster

Im Grenzkataster sind immer noch relativ wenige Grundstücke (nur ca. 10 Prozent) eingetragen. Seit den siebziger Jahren werden bei Zusammenlegungsverfahren Grenzen häufig in den Grenzkataster eingetragen. Die im Grenzkataster dargestellten Grenzen wurden in einer Grenzverhandlung mit Zustimmung der Eigentümer rechtsverbindlich festgelegt. Die Ersitzung von Teilen von Grundstücken im Grenzkataster ist gesetzlich ausgeschlossen, und dadurch ist hier die Papiergrenze stärker als die Naturgrenze. Ein gesamtes Grundstück kann aber auch im Grenzkataster ersessen werden. Eine Grenzberichtigung im Grenzkataster ist durch das Bezirksgericht nicht möglich, weil das Vermessungsamt für die Wiederherstellung der Grenzen zuständig ist.

Grundstückswertgrenzen im Bereich von 2.000 Euro sowie bestehende Belastungen und zeitliche Grenzen zu beachten. Interessant ist dieses Verfahren nach dem Liegenschaftsteilungsgesetz vor allem auch deswegen, weil keine kostenintensiven notariell bzw. gerichtlich beglaubigten Vertragsurkunden über Grundstücksgeschäfte erforderlich sind und daher meist nur Geometer- und Amtskosten anfallen.

Miet- und Nachbarschaftsrecht

Wird eine Wohnung vermietet, hat der Vermieter seinen Mieter auch gegen Störungen durch Dritte zu schützen. Wenn etwa ein Mieter einer unzumutbaren Lärmbelästigung oder einer anderen Beeinträchtigung durch seinen Nachbarn ausgesetzt ist, hat er die Wahl:

- Er kann direkt gegen den störenden Nachbarn vorgehen und gegen ihn eine Klage (gemäß § 364 ABGB: Schutz gegen Immissionen) einbringen, womit dem Störer die Pflicht auferlegt werden soll, die Störungen in Zukunft zu unterlassen.
- Er kann sich aber auch an seinen Vermieter wenden und von diesem Abhilfe verlangen.

Der Vermieter ist gemäß § 1096 ABGB verpflichtet, dem Mieter den vereinbarten Gebrauch des Mietobjektes zu gewährleisten. Dies bedeutet aber auch, dass der Vermieter in bestimmten Fällen gegen Dritte vorgehen muss, die den Mieter im Gebrauch seines Objektes beeinträchtigen. Der Schutzanspruch besteht aber nur bei einer wesentlichen Beeinträchtigung des Gebrauches des Mietobjektes. Die Wahl der Mittel, um dem Mieter den ordnungsgemäßen Gebrauch des Bestandobjektes zu erhalten, ist grundsätzlich dem Vermieter überlassen.

Die Wahl der Mittel, um dem Mieter den ordnungsgemäßen Gebrauch des Mietobjektes zu erhalten, muss grundsätzlich dem Vermieter überlassen bleiben. Der Mieter kann zwar direkt gegen den Störer vorgehen, deswegen verliert er aber noch nicht seinen Anspruch gegen den Vermieter. Dieser kann den Mieter nicht darauf verweisen, dass ihm die

Als Mieter geschützt

Ein Mieter hat über seiner Terrasse eine Markise montiert. Diese wurde wiederholt durch brennende Zigarettenstummel beschädigt, die von darüber liegenden Wohnungen herab geworfen wurden. Der Mieter klagte den Vermieter, dass dieser „durch geeignete Maßnahmen sicherstellen zu habe, dass die Markise nicht durch von darüber liegenden Wohnungen herab geworfene, brennende Zigarettenstummel beschädigt wird und solcher Art der ordnungsgemäße Gebrauch des Mietobjektes gewährleistet ist“. Der Mieter hat diese Klage auch gewonnen.

Ein Vermieter wurde dazu verurteilt, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, dass der klagende Mieter in seiner Wohnung wegen des Lärms, der vom darunter liegenden Lokal ausgeht, nicht übermäßig (über einen bestimmten Geräuschpegel hinaus) beeinträchtigt wird. Denn bei der Miete von Räumen zu Wohnzwecken kann auch eine Lärmeinwirkung eine Störung des bedungenen Gebrauches bilden.

Ein Nachbar kann den Vermieter einer behördlich genehmigten Putzerei auf Schadenersatz klagen, wenn dieser zulässt, dass giftige Substanzen aus der Putzerei dringen und die Luft verschmutzen. Denn ein Grundstücks- oder Hauseigentümer haftet seinem Nachbarn grundsätzlich dann für eine Störung, „wenn ein gewisser Zusammenhang zwischen Störung und Sachherrschaft über jenem Grund oder Haus, von dem die Beeinträchtigung herrührt, besteht“. Dazu genügt es, dass der Vermieter zur Putzerei, die eine störende Benützung vornimmt, aufgrund des Mietvertrages in einem Rechtsverhältnis bezüglich der Benützung steht.

Klage gegen den Störer offensteht. Schon aufgrund der Erhaltungspflicht des Vermieters ist es seine Sache, einen noch unbekanntem Störer zu identifizieren, weil die Ausforschung der erste Schritt ist, um Störungen – mit welchen Mitteln immer – zu unterbinden. Wie der Vermieter die Ausforschung vornimmt, fällt genauso in seine Sphäre wie seine grundsätzliche Verpflichtung, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den ordnungsgemäßen Gebrauch des Mietobjektes sicherzustellen.

Die Grenzen der Schutzpflicht können sich nur aus Erwägungen zur Zumutbarkeit ergeben. Es steht keineswegs fest, dass der Vermieter mit unverhältnismäßig hohen Kosten den noch unbekanntem Störer auszuforschen hätte. Es ist eine Fülle von weniger kostenintensiven, aber dennoch zielführenden Schritten denkbar. Die Verschaffungs- und Bewahrungs-

**Vermieter
hat Störer
auszuforschen**

Belästigungen dokumentieren

Fühlen Sie sich arg belästigt, können Sie natürlich die Polizei rufen. Dadurch sind Belästigungen dann auch dokumentiert. Fordern Sie außerdem Vermieter oder Verwalter schriftlich auf, seinen Verpflichtungen nachzukommen.

pflicht des Vermieters verlangt Abhilfemaßnahmen schon dann, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Beseitigung der Mietrechtsbeeinträchtigung erzielbar erscheint. Dies kann auch dann der Fall sein, wenn ein konkreter Störer nicht bekannt ist.

Für unser im Kasten „Als Mieter geschützt“ (► Seite 29) angeführtes Beispiel mit der Markise heißt das: Wenn die Schäden an der Markise durch Mitmieter des Hauses verursacht wurden, sind zielführende Maßnahmen denkbar: Etwa eine persönliche Befragung und Belehrung aller nach der Örtlichkeit für das Herabwerfen brennender Zigarettenstummel in Frage kommender Mieter; eine Aufforderung zur Unterlassung schadensstiftender Handlungen; eine Information aller Mieter über den schon eingetretenen Schaden und die Androhung von Überwachungsmaßnahmen sowie schließlich auch die Durchführung von Ausforschungsmaßnahmen. Das Ergreifen derartiger Schritte ist dem Vermieter jedenfalls zumutbar.

Kann der Mieter das Mietobjekt nicht wie vereinbart gebrauchen, hat er Anspruch auf Zinsbefreiung bzw. Zinsminderung gemäß § 1096 ABGB. Diese besteht ab Beginn der Unbrauchbarkeit bzw. Gebrauchsbeeinträchtigung des Mietobjekts bis zu deren Behebung. Eine Behebung durch den Mieter ändert an dieser Rechtsfolge nichts. Es kann daher anstelle der Zinsbefreiung bzw. Zinsminderung bis zur Behebung der Unbrauchbarkeit bzw. Gebrauchsbeeinträchtigung des Mietobjekts auch nicht zur Neufestsetzung eines angemessenen Mietzinses kommen.

Mietzinsminderung bei nicht vereinbarungsgemäßem Gebrauch

Störung von Besitz

Besitzer oder Inhaber ist nach dem ABGB, „wer eine Sache in seiner Macht oder Gewahrsame hat. Hat der Inhaber einer Sache den Willen, sie als seinige zu behalten, so ist er ihr Besitzer“. Sie können aber auch Besitzer von „unkörperlichen“ Sachen sein, z.B. der Besitzer von Rechten.

Solche besitzfähige Rechte, die für eine dauernde Ausübung geeignet sind, sind z.B. Miet- oder Pachtrechte. Daher ist auch der Mieter einer Wohnung, eines Geschäftsraumes oder eines Parkplatzes als Besitzer anzusehen.

Weitere besitzfähige Rechte, die für eine dauernde Ausübung geeignet sind, sind sogenannte Dienstbarkeiten. Eine Dienstbarkeit (Servitut) ist ein (beschränktes) Nutzungsrecht an einer fremden Sache. Die wichtigste Dienstbarkeit (vor allem im ländlichen Gebiet) ist das Wegerecht, also das Recht, über ein fremdes Grundstück zu gehen und/oder zu fahren. Andere Dienstbarkeiten sind etwa das Wohnrecht und das Fruchtgenussrecht. Grundlage eines solchen Rechts ist in der Regel ein Vertrag zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Person, die dann zur Ausübung des Servituts berechtigt ist. Auch dieser Servitutsberechtigte ist Besitzer.

Das wichtigste Schutzinstrument für einen Besitzer stellt der gerichtliche Besitzschutz (§ 339 ABGB) dar: „Der Besitz mag von was immer für einer Beschaffenheit sein, so ist niemand befugt, denselben eigenmächtig zu stören.“ Das Gesetz schützt damit den Besitz(er) gegen jeden eigenmächtigen tatsächlichen Angriff einer anderen Person. Der Besitzschutz wirkt sozusagen gegen die private Gewalt. Der Besitzer ist damit sogar

Servitute sind
beschränkte
Nutzungsrechte

Parken auf fremdem Grund

Herr Müller hat eine Wohnung und einen Autoabstellplatz in einer Wohnungseigentumsanlage gemietet. Nach einiger Zeit stellen aber Wohnungseigentümer – manchmal sogar sein Vermieter – und auch andere Mieter ihre PKWs immer wieder auf dem von Herrn Schranz gemieteten Abstellplatz ab, sodass dieser seinen PKW mehrere Straßen weiter parken muss. Gegen alle Personen (auch gegen seinen Vermieter, also gegen den Eigentümer des Parkplatzes) kann Herr Müller mittels Besitzstörungsklage vorgehen. Im Besitzstörungsverfahren wird übrigens nicht geprüft, ob die im Besitz gestörte Person überhaupt ein Recht zum Besitz hatte. Das hat seinen Grund darin, dass das Gesetz schnelle Abhilfe gewähren will und daher komplizierte Beweisführungen ausschließen möchte. Einziges Ziel des Besitzstörungsverfahrens ist die Wiederherstellung des „ruhigen Besitzstandes“. Der Besitzschutz wird in der Regel auch dem unrechtmäßigen und unredlichen Besitzer gewährt, weil der wirklich Berechtigte den Klageweg hätte wählen sollen.

30-Tage-Frist für Besitz- störungsklage

gegen einen eigenmächtigen Eingriff des Eigentümers geschützt. Dieser Schutz wird in einem besonders ausgestalteten und sehr raschen Verfahren verwirklicht, dem so genannten Besitzstörungsverfahren, für das es Sonderbestimmungen im Gesetz gibt. Wenn jemand einen anderen auf Unterlassung der Besitzstörung bzw. Besitzentziehung klagt, muss der Kläger nur seinen bisherigen Besitz und die Verletzung des Besitzrechts durch den Beklagten beweisen.

Nimmt der Nachbar immer den kürzesten Weg etwa über Ihr Grundstück oder parkt er auf Ihrem Grund, kann Besitzstörungsklage eingebracht werden. Dasselbe gilt für Wohnungsnachbarn, die stören: Etwa, weil im Stiegenhaus Schuhkästen aufgestellt oder ungefragt an der Fassade eine Satelliten-Schüssel angebracht wird. Die Klage ist binnen 30 Tagen ab Kenntnis der Besitzstörung (oder der Besitzentziehung) und Kenntnis der Person einzubringen, die den Besitz stört bzw. entzieht. Die Besitzstörungsklage ist auf Wiederherstellung des vorigen Zustandes und – sofern Wiederholungsgefahr besteht – auf die Untersagung künftiger Eingriffe gerichtet. Im Besitzstörungsverfahren wird nur erörtert, ob der Kläger den sogenannten ruhigen Besitz hatte und ob der Beklagte den Besitz gestört hat.