

WENN NACHBARN NERVEN...

4., aktualisierte Auflage

**IHRE RECHTE BEI PROBLEMEN
MIT DEN LIEBEN NACHBARN**



Wo Grenzen
überschritten
werden

Was Sie
unternehmen
können

Wie Gerichte
entschieden
haben

Verein für Konsumenteninformation
Martin Bleckmann

WENN NACHBARN NERVEN...

4., aktualisierte Auflage

Impressum

Herausgeber

Verein für Konsumenteninformation (VKI)
Mariahilfer Straße 81, 1060 Wien
ZVR-Zahl 389759993
Tel. 01 588 77-0, Fax 01 588 77-73, E-Mail: konsument@vki.at
www.vki.at | www.konsument.at

Geschäftsführer
Mag.(FH) Wolfgang Hermann

Stand
April 2023

Autor
em RA Univ.-Doz.
Mag. Dr. Martin Bleckmann

Durch gesetzliche Änderungen
bedingte Aktualisierungen stellen
wir auf www.konsument.at/nachbarn
zur Verfügung.

Produktion
Günter Hoy

Bestellungen
KONSUMENT, Kundenservice
Mariahilfer Straße 81, 1060 Wien
Tel. 01 588 774, Fax 01 588 77-72
E-Mail: kundenservice@konsument.at

Foto Umschlag
iStock_Juanestey; Wodicka

Druck
Gerin Druck GmbH, 2120 Wolkersdorf

© 2023 Verein für Konsumenteninformation, Wien
Printed in Austria

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt.
Alle dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Bearbeitung, der Übersetzung,
des Nachdruckes, der Entnahme von Abbildungen, der Funksendung, der Wiedergabe auf
fotomechanischem oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen,
bleiben ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verlages (auch bei nur auszugsweiser
Verwertung) vorbehalten. Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in
diesem Buch sind auch ohne besondere Kennzeichnung im Sinne der Warenzeichen- und
Markenschutz-Gesetzgebung nicht als frei zu betrachten. Produkthaftung: Sämtliche Angaben
in diesem Fachbuch erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung und Kontrolle ohne Gewähr. Eine
Haftung des Autors oder des Verlages aus dem Inhalt dieses Werkes ist ausgeschlossen.

Wir sind bemüht, so weit wie möglich geschlechtsneutrale Formulierungen zu verwenden.
Wo uns dies nicht gelingt, gelten die entsprechenden Begriffe im Sinne der Gleichbehandlung
grundsätzlich für beide Geschlechter.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Verein für
Konsumenteninformation
ISBN 978-3-99013-118-3

€ 25,-

Nachbarrecht im Überblick	9
Klassisches Nachbarrecht	10
Privates und öffentliches Nachbarrecht	14
Immissionsschutz als Menschenrecht	17
Haftung für Natur- und Elementarereignisse	18
Polizei oder Selbsthilfe	21
Selbsthilfe bei Pflanzen	23
Grenzen des Eigentums	24
Wann muss eingefriedet werden?	28
Schutz des Eigentums	30
Grenzstreitigkeiten	32
Miet- und Nachbarschaftsrecht	36
Störung von Besitz	38
Was am Nachbarn alles stören kann	43
Schutz vor Einwirkungen	44
Unmittelbare Immissionen	45
Mittelbare Immissionen	50
Gegenseitige Rücksichtnahme	53
Lärm	54
Ungebührliche Lärmerregung	55
Was man sich anhören muss und was nicht	58
Kinderlärm	65
Und noch mehr Lärmquellen ...	68
Belästigungen durch Anlagen	71
Lärm durch Dritte	77
Geruch	78
Was Sie gegen Gestank unternehmen können	79
Rauchen auf dem Balkon	85
Der Bauer als Nachbar	86
Komposthaufen & Co	89
Geruchsbelästigung durch Gewerbebetriebe	91
Tiere	93
Belästigungen durch Lärm und Geruch	94
Hundegebell	95
Katzen	98
Vögel, Geflügel und Insekten	99
Frösche	109
Wildtiere	110
Landwirtschaftliche Nutztiere	113
Tierhaltung in Miet- und Eigentumswohnungen	115
Schatten durch Nachbars Baum	120
Mehr Licht	122
Überhängende Äste und eindringende Wurzeln	130

133	Wer zahlt?
135	Haftung bei Bäumen
139	Weitere Störfaktoren
141	Ballspiele
145	Anstandsverletzungen
146	Ästhetische Immissionen
147	Antennenwald durch Handyboom
148	Lichtspiegelungen vom Dach nebenan
151	Störung von Besitz
152	Glatteis
155	Videüberwachung
159	Silvesterraketen
161	Bodenvertiefungen
163	Privates und öffentliches Nachbarrecht
164	Privater Zoff am Zaun
165	Wer ist überhaupt Nachbar?
168	Wie Sie sich gegen Eingriffe wehren können
173	Öffentliches Nachbarrecht
174	Der Nachbar im Baurecht
177	Privatrechtliche und subjektiv-öffentliche Einwendungen
178	Das Recht der Dienstbarkeiten
179	Duldung und Unterlassung
181	Entstehung von Dienstbarkeiten
188	Betriebe in der Nachbarschaft
189	Nachbarn im Sinne der Gewerbeordnung
193	Das Umweltinformationsgesetz
199	Lösung von Nachbarstreitigkeiten
200	Ärger: Was jetzt?
202	Recht haben, Recht bekommen
204	Gerichtlicher Vergleichsversuch
207	Service
209	Adressen/Links
211	Stichwortverzeichnis

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 173, 177).

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.

Nachbarrecht:
Wenig Paragraphen,
viel Rechtsprechung

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.

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.

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 lärmenden Nachbarn vor „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. Hingegen können Schäden durch den beim Verkehr auf der Straße auftretenden Lärm, Geruch, Staub, Beleuchtung usw. jedenfalls als Immissionschäden im streitigen Verfahren nicht geltend gemacht werden. Formaljuristisch wird hier also zwischen privatrechtlichen Maßnahmen des Straßenbaus und der Straßenerhaltung einerseits sowie der dem öffentlichen Recht zuzuordnenden Benützung der Straße andererseits differenziert.

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.

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.

Verwaltungs-
verfahren sind
kostengünstiger
als Gerichts-
prozesse

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 Anwaltskosten. 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 denen sich mitunter die nachbarlichen Fronten noch weiter verhärten.

Überdies ist es manchmal 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

Polizei
hilft rasch und
unbürokratisch

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 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.

Immissionsschutz als Menschenrecht

Das Recht auf Achtung der Wohnung schützt nicht nur vor physischen Eingriffen, wie etwa unbefugtem Betreten, sondern auch vor Einwirkungen wie Lärm, Emissionen oder Gestank. Eine solche Einwirkung kann eine Verletzung des Rechts auf Achtung der Wohnung begründen, wenn sie die betroffene Person daran hindert, die Annehmlichkeiten ihres Heims zu genießen.

Lärmbelästigung durch Windkraftanlagen oder Abhaltung von Feuerwerken – wiederholt hat sich auch schon der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte mit Immissionen und der Achtung des Privat- und Familienlebens auseinandergesetzt. Die Menschenrechtskonvention enthält zwar kein ausdrückliches Recht auf eine saubere und ruhige Umwelt. Aber wenn eine Person durch Lärm oder andere Umstände unmittelbar und ernstlich betroffen ist, kann die Konvention doch relevant sein.

Artikel 8 EMRK ist insbesondere auf schwerwiegende Umweltverschmutzung anwendbar, die in einer Art und Weise das Wohlbefinden des Einzelnen betrifft und ihn daran hindert, seine Wohnung zu benutzen, dass dadurch sein Privat- und Familienleben beeinträchtigt wird, selbst wenn damit keine ernsthafte Gesundheitsgefährdung einhergeht. Der Eingriff muss die Wohnung, das Privat- oder das Familienleben des Nachbarn unmittelbar betreffen und die nachteiligen Auswirkungen der Umweltverschmutzung ein gewisses Mindestmaß an Schwere erreichen.

So sprach der Gerichtshof bereits aus, dass eine berechtigte Beschwerde nicht vorliegt, „wenn die Nachteile im Vergleich zu den mit

Grundrecht auf
Privatsphäre
schützt auch
vor störenden
Immissionen

dem Leben in jeder modernen Stadt unweigerlich verbundenen Umweltbeeinträchtigungen vernachlässigbar sind". Im Fall einer Windkraftanlage bejahte das Gericht zwar die unmittelbare Betroffenheit des Nachbarn, da sie während des Betriebs ein konstantes, pulsierendes Geräusch absonderte. Allerdings erreichte die Belästigung das Mindestmaß an Schwere nicht.

Haftung für Natur- und Elementarereignisse

Grundsätzlich hat ein Grundeigentümer für Schäden durch Naturereignisse, die von seinem Grundstück ausgehen, nicht einzustehen. Bei Elementarereignissen wie Lawinen oder Felsstürzen bestehen somit weder schadenersatzrechtliche noch nachbarrechtliche Ansprüche.

Das Herabfallen von Gesteinsmassen ist ein Naturereignis. Damit das Eindringen grob körperlicher Stoffe (Steine, Erdmassen) vom Nachbargrundstück abgewehrt werden kann, muss ein „auslösendes menschliches Handeln“ vorliegen. Demgegenüber sind Auswirkungen der natürlichen Beschaffenheit des Nachbargrundstücks vom beeinträchtigten Grundnachbarn hinzunehmen. Mit Eigentumsfreiheitsklage nicht abwehrbar sind daher natürliche Einwirkungen, also solche, die nicht auf Folgen menschlichen Handelns, sondern allein auf Naturvorgänge zurückzuführen sind. Nur dann, wenn eine gefährliche Nutzungsart gewählt wird (z.B. Kahlschlag eines Schutzwaldes), die die Gefahr aus dem Naturwirken beträchtlich erhöht, ist eine nachbarrechtliche Verantwortlichkeit zu bejahen.

Keine „höhere Gewalt“ liegt vor, wenn der Grundeigentümer die Gefahrenlage geschaffen hat oder das Risiko durch sein Zutun maßgeblich erhöht wurde. Dementsprechend bestimmt schon § 364 Abs. 2 ABGB, dass unmittelbare Zuleitungen keinesfalls geduldet werden müssen. Eine unmittelbare Zuleitung setzt dabei Handlungen voraus, die für eine Einwirkung gerade auf das Nachbargrundstück ursächlich sind. Die Rechtsprechung spricht in diesem Zusammenhang häufig von

einer „Veranstaltung“ des Nachbarn. Gemeint ist damit ein willkürliches, wenn auch nicht finales und zielgerichtetes Verhalten. Unzulässig ist daher beispielsweise das Eindringen von gefälltten Baumstämmen oder von Lawinen, die durch eine Sprengung ausgelöst werden. Ebenso eine Steinschlaggefahr, die durch eine vom Grundstückseigentümer gewählte, besonders gefährliche Nutzungsart erhöht wird.

In all diesen Fällen stehen dem Grundstückseigentümer bei Gefahr eines Ersteingriffs sowie bei Wiederholungsgefahr verschuldensunabhängige Unterlassungsansprüche zu. Außerdem besteht ein verschuldensunabhängiger Beseitigungsanspruch. Bei schuldhafter Zuleitung kann überdies Schadenersatz verlangt werden. Der Unterschied zwischen verschuldensunabhängigem Beseitigungsanspruch und verschuldensabhängigem Schadenersatzanspruch besteht dabei in der Reichweite der Rechtsfolgen: Gegenüber dem schadenersatzrechtlichen Naturalherstellungsanspruch (§ 1323 ABGB) kann mit dem Beseitigungsanspruch nur die Ausschaltung der Störquelle, nicht aber die vollständige Wiederherstellung des vorigen Zustands verlangt werden. Und auch ein Geldersatz kommt nicht in Betracht.

Als Ausgleich für den Wegfall eines Unterlassungsanspruchs bei Immissionen durch behördlich genehmigte Anlagen sieht § 364a ABGB eine Eingriffshaftung vor. Daraus wird eine nachbarrechtliche Gefährdungshaftung abgeleitet, wenn eine Abwehr des Eingriffs zwar zulässig bleibt, aber faktisch erschwert wird durch den mit einer behördlichen Genehmigung verbundenen Anschein der Gefahrlosigkeit oder Gesetzmäßigkeit. Eine solche verschuldensunabhängige Haftung analog § 364a ABGB wird von der Rechtsprechung teils aber auch unabhängig vom Vorliegen einer behördlichen Bewilligung sehr großzügig bejaht, so etwa wenn bei der Sprengung einer Lawine die Abwehr bloß faktisch unmöglich ist oder wenn durch Schlägerungsarbeiten eine besondere Gefahrensituation geschaffen wird, deren allfällige Schadensfolgen durch den Betreiber objektiv kalkulierbar sind. Ob die Gefährdungshaftung Personenschäden erfasst, ist strittig, aber wohl zu bejahen.

Auswirkungen der natürlichen Beschaffenheit des Nachbargrundstücks sind – wie bereits betont wurde – hinzunehmen. Dies gilt auch für den natürlichen Wasserlauf. Der Grundeigentümer ist daher nicht dazu verpflichtet, eine Hangquelle einzufangen oder den natürlichen

Wasserlauf so zu verändern, dass das Wasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Ebenso wenig kann die Unterlassung eines Eingriffs durch Lawinen verlangt werden, sofern deren Abgang ein Naturereignis und vom Willen des Beklagten unabhängig ist. Dementsprechend wird auch vertreten, dass sich weder aus dem WRG noch aus dem Wasserbautenförderungsgesetz eine allgemeine Verpflichtung zur Herstellung von Schutz- und Regulierungswasserbauten ableiten lässt. Aus der Unterlassung derartiger Vorkehrungen können daher auch keine Schadenersatzansprüche abgeleitet werden.

Den Grundeigentümer trifft somit für bloße Naturgefahren keine Haftung, soweit nicht gesetzliche oder vertraglich übernommene Pflichten bestehen. Allerdings ist aufgrund einer Interessenabwägung eine Warnpflicht zu erwägen, wenn zwar dem Grundeigentümer, nicht aber dem gefährdeten Nachbarn eine vom Grundstück ausgehende Naturgefahr erkennbar ist.

Beispiel

Ohne sein Zutun trat am Grundstück des Beklagten sauberes Grundwasser an die Oberfläche, bildete ein kleines Rinnsal, das zunächst noch am Grundstück des Beklagten wieder im Boden versickerte, dann aber einige Meter bergwärts der Liegenschaft der Kläger wieder zu Tage trat und auf die Liegenschaft der Kläger gelangte, wo es deren Garten durchfeuchtete. Die Gerichte befanden, dass eine unmittelbare Zuleitung auf das Nachbargrundstück zwar grundsätzlich unzulässig ist. Eine solche liegt aber nur vor, wenn sie durch eine „Veranstaltung“ bewirkt werde. Das setzt voraus, dass der belangte Nachbar eine Veränderung der natürlichen Gegebenheiten seines Grundstücks vorgenommen hat, die zu Immissionen auf den Nachbargrund führte. Auswirkungen der natürlichen Beschaffenheit des Nachbargrundes sind hingegen hinzunehmen. Der Wassereintritt am Grundstück der Kläger ist auf keine Änderung der natürlichen Gegebenheiten durch den Beklagten auf seinem Grundstück zurückzuführen.

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, dann 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 Selbsthilfe im engeren Sinn, also die erlaubte Eigenmacht. Selbsthilfe ist die Abwehr eines rechts-

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

Fahrerflucht
berechtigt zur
Selbsthilfe

widrigen Zustandes und setzt, anders als Notwehr, keinen Angriff auf bestimmte Güter voraus. Voraussetzung erlaubter Selbsthilfe ist, dass staatliches Einschreiten zu spät käme. Dass ohne Selbsthilfe unwiederbringlicher (nichtwiedergutzumachender) 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.

Einer der schillerndsten Fälle von Selbsthilfe war der verbotswidrige Abbruch eines Hauses in Wien. Die Baubehörde erließ gegen die Eigentümerin eines sehr baufälligen und deshalb einsturzgefährdeten Zinshauses einen Abbruchbescheid. Die Eigentümerin beauftragte lange vor Rechtskraft des Urteils über die von ihr aufgrund dieses Bescheids gegen den letzten Mieter einer Wohnung in diesem Haus eingebrachten Räumungsklage ein Bauunternehmen mit dem Abbruch des Hauses und der Errichtung eines neuen Gebäudes. Der Mieter erwirkte daraufhin in einem Besitzstörungsverfahren ein vorläufiges Verbot von Abbrucharbeiten. Dessen ungeachtet ließ die Eigentümerin Teile des Hauses abreißen, und zwar in drei mehrtägigen Etappen innerhalb eines Zeitraums von sechs Wochen, hauptsächlich „selektiv“ im Bereich der ehemaligen Wohnung des Mieters. Wegen dieser Verstöße gegen das Unterlassungsgebot erwirkte der Mieter in einem Exekutionsverfahren die Verhängung von Geldstrafen gegen die Eigentümerin. Das Haus war im Zeitraum der Abbrucharbeiten akut einsturzgefährdet. Die einzige wirksame Maßnahme, um das mit einem Einsturz verbundene Risiko einer Beschädigung der Nachbargebäude und damit einer Gefährdung der Anrainer hintan-

zuhalten, war der kontrollierte Gesamtabbruch. Mit Beginn der Abbrucharbeiten wurde die noch vorhandene (Rest-)Stabilität des Gebäudes allerdings weiter eingeschränkt. Unter dem Druck der über sie verhängten Geldstrafen stellte die Vermieterin die Abbrucharbeiten für mehrere Monate ein; letztlich war das Haus erst rund neun Monate nach Beginn der Abrissarbeiten, etwa zeitgleich mit Rechtskraft des Räumungsurteils gegen den Mieter, zur Gänze abgetragen. Die Vermieterin begehrte die Unzulässigerklärung der Unterlassungsexekution und die Aufhebung der über sie verhängten Geldstrafen, weil sie infolge Ausübung zulässiger Selbsthilfe kein Verschulden an den Verstößen gegen das Unterlassungsgebot treffe. Der Oberste Gerichtshof wies das Klagebegehren ab. Er stellte klar, dass angesichts der akuten Einsturzgefahr, die nur durch einen kontrollierten Gesamtabbruch gebannt werden konnte, die entgegen dem Unterlassungsgebot vorgenommenen Abbrucharbeiten zwar grundsätzlich durch Selbsthilfe gerechtfertigt sein hätten können. Allerdings hätte die Klägerin, wenn sie mit den Abbrucharbeiten tatsächlich den alleinigen Zweck verfolgt hätte, die Anrainer vor den Folgen eines unkontrollierten Hauseinsturzes zu schützen, und nicht auch oder nur die Absicht gehabt hätte, mit dem Abbruch insbesondere des früheren Bestandobjekts des früheren Mieters vor Rechtskraft des Räumungsurteils unumkehrbare Fakten und damit die Basis für den von ihr geplanten Neubau zu schaffen, das Haus in einem Zug abreißen lassen müssen, ohne sich durch über sie verhängte Geldstrafen beirren zu lassen.

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. Der Grundeigentümer kann aber den Zeitpunkt des Rückschnitts des Überhangs selbst wählen und ist nicht verpflichtet, für einen regelmäßigen Rückschnitt zu sorgen.

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 Fachwissen 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 120.

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 zu 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.

Gemeinschaftliche
Grenzmauer steht
im Eigentum
beider Nachbarn

Kein Halt ohne Nachbars Mauer

Folgender Fall ereignete sich in Oberösterreich: Der Eigentümer einer Liegenschaft hatte auf Drängen der Nachbarn die Mauer umlegen lassen. Daraufhin begann das andere Grundstück an der Grenze zu erodieren und abzurutschen. Jetzt hätten die Nachbarn die Mauer gerne wieder, doch verpflichtet können sie ihren Kontrahenten nicht, das Bauwerk wiederzuerrichten.

§ 364b ABGB verbietet Baumaßnahmen im Bereich bzw. unter der Erdoberfläche auf dem eigenen Grundstück auf eine Weise, dass dem Nachbargrund dadurch die Stütze entzogen wird. Aus der Bestimmung resultiert ein verschuldensunabhängiger Ersatzanspruch gegen den Nachbarn; der Schaden ist in erster Linie durch Zurückversetzung in den vorigen Stand – also durch Naturalrestitution – auszugleichen. Verursacht ein vom Eigentümer verschiedener Störer die Immissionen, kann dies dazu führen, dass Ansprüche auf nachbarrechtlicher Grundlage nur gegen den Störer, nicht aber gegen den Eigentümer des Nachbargrundstücks gerichtet werden können. Der Eigentümer haftet nur dann, wenn er die Einwirkung durch den Dritten duldet, obwohl er sie zu hindern berechtigt und imstande gewesen wäre. Der Beklagte als Eigentümer des Nachbargrundstücks haftet nicht. Er hat nämlich weder durch seine Bauführung den nunmehr bestehenden Höhenunterschied zwischen den Liegenschaften herbeigeführt, noch stand ihm ein Hinderungsrecht gegenüber der Forderung der Kläger zu, die – versehentlich als teilweiser Überbau errichtete – Grenzmauer abzutragen.

Die Kläger haben ja berechtigterweise von dem Beklagten die Entfernung der bestehenden Mauer an der Grundstücksgrenze verlangt. Folglich können sie einen aus der Erfüllung dieser Forderung resultierenden allfälligen nachteiligen Zustand für ihr Grundstück nicht mittels Ausgleichsanspruchs nach § 364b ABGB durch den Eigentümer der Nachbarliegenschaft beheben lassen, haben sie doch die als „Störung“ ihrer Liegenschaft beurteilte Maßnahme durch ihr Beharren auf einer Entfernung der Mauer selbst verursacht. Haftungstatbestände, die an die Verletzung eines Rechts anknüpfen, sind im Fall der Einwilligung nicht erfüllt. Wer mit Erlaubnis des Eigentümers dessen Sache zerstört, begeht zwar faktisch eine Sachbeschädigung, rechtlich aber keine Eigentumsverletzung. Daraus folgt im Anlassfall, dass nur ein eigenmächtiger Eingriff des Beklagten zu Abwehr- und Wiederherstellungsansprüchen der Kläger führen könnte, nicht aber die über Aufforderung und mit Einwilligung der Kläger vorgenommene Entfernung der Grenzmauer. Dazu kommt weiters, dass in diesem Fall auch eine Naturalrestitution (Wiedererrichten der abgerissenen Mauer) mangels Zustimmung der Kläger zum teilweisen Überbau nicht in Betracht kommt.

**Zustimmung
ersetzt Haftung**

Service

Adressen/Links

Stichwortverzeichnis

Österreichischer Rechtsanwaltskammertag
Rotenturmstraße 13, 1010 Wien
Tel. 01 535 12 75 Fax 01 595 12 75-13
www.oerak.at

**Rechts-
anwaltskammern**

Rechtsanwaltskammer Burgenland
Marktstraße 3, 7000 Eisenstadt
Tel. 02682 70 45 30 Fax 02682 70 45 31
E-Mail: rak.bgld@aon.at www.rechtsanwaltskammer.net

Burgenland

Rechtsanwaltskammer für Kärnten
Theatergasse 4/I, 9020 Klagenfurt
Tel. 0463 51 24 25 Fax 0463 51 24 25-15
E-Mail: kammer@rechtsanwaelte-kaernten.at www.rechtsanwaelte-kaernten.at

Kärnten

Rechtsanwaltskammer Niederösterreich
Andreas-Hofer-Straße 6, 3100 St. Pölten
Tel. 02742 716 50-0 Fax 02742 765 88
E-Mail: office@raknoe.at www.raknoe.at

Niederösterreich

Oberösterreichische Rechtsanwaltskammer
Museumsstraße 25/Quergasse, 4020 Linz
Tel. 0732 77 17 30 Fax 0732 77 90 67-85
E-Mail: office@oerak.or.at www.oerak.at

Oberösterreich

Salzburger Rechtsanwaltskammer
Giselakai 43, 5020 Salzburg
Tel. 0662 64 00 42 Fax 0662 64 04 28
E-Mail: rechtsanwaltskammer@salzburg.co.at oder info@srak.at www.srak.at

Salzburg

Steiermärkische Rechtsanwaltskammer
Salzamtsgasse 3/IV, 8010 Graz
Tel. 0316 83 02 90-0 Fax 0316 82 97 30
E-Mail: office@rakstmk.at www.rakstmk.at

Steiermark

Tiroler Rechtsanwaltskammer
Meraner Straße 3/III, 6020 Innsbruck
Tel. 0512 58 70 67 Fax 0512 57 13 84
E-Mail: office@tirolerrak.at www.tirolerrak.at

Tirol

Vorarlberger Rechtsanwaltskammer
Marktplatz 11, 6800 Feldkirch
Tel. 05522 711 22 Fax 05522 711 22-11
E-Mail: kammer@rechtsanwaelte-vorarlberg.at www.rechtsanwaelte-vorarlberg.at

Vorarlberg

Rechtsanwaltskammer Wien
Rotenturmstraße 13, 1010 Wien
Tel. 01 533 27 18-0 Fax 01 533 27 18-44
E-Mail: office@rakwien.at www.rakwien.at

Wien

A

Abbrennen 89
Abfangjäger 78
Abluftanlage 191
Allgemeines Bürgerliches
Gesetzbuch (ABGB) 10ff,
18ff, 21, 25ff, 30ff, 36, 38f, 44f,
48, 71ff, 79, 81f, 88, 97ff, 108,
121f, 131, 135f, 138f, 141, 144,
151, 157, 161f, 167ff, 172, 179,
183, 192
Abwässer 11, 44, 50, 78, 121, 170,
174, 187f
Abwehransprüche 31, 74, 82, 103,
140, 144, 148
Akteneinsicht 186f
Alleineigentum 26, 169
Anrainer 22f, 26, 67, 70, 74f, 78,
81, 86, 89, 96, 143, 147, 150, 155,
165, 168, 170, 188f, 192, 196
Anstand, öffentlicher 16, 145
Anstandsverletzungen 145
Antennenwald 147f
Anzeige 12, 21, 55 f, 61f, 66, 91,
95, 105f, 111, 147, 191, 193
Äste, überhängende 23, 27, 49,
121f, 127, 130ff, 180
Augenscheinsverhandlung 190f
Ausgleichsanspruch 25, 44, 76f,
138, 162, 166

B

Baden 13, 57, 60
Ballspiele 13, 141ff
Baubewilligung 29, 113, 148, 173,
175f, 192, 194
Bauer 73, 86ff, 113f
Bäume 24, 27f, 33, 49f, 120ff, 129ff,
135ff, 173f, 180, 190, 200
Baumeigentümer 27, 130, 132
Baumschutz 130
Bauordnung 24, 29, 76, 113, 174f,
177, 183
Baupolizei 28
Bausubstanz 60
Bauverhandlung 176f
Beschwerden 17, 68, 74, 104, 141,
194, 197

Besitzstörung 40, 143, 151ff, 172
Besitzstörungsklage 34, 39f, 151,
159
Bespucken 21, 145f
Betriebsgenehmigung 191ff
Beweislast 21, 156, 192
Bezirksgericht 33, 35, 126, 148,
151, 170f, 203, 205
Bodenvertiefungen 161ff
Brandverhütung 84
Bundesstraße 134, 137, 197
Bürgerinitiative 196f

D

Dachlawinen 154
Dienstbarkeiten 39, 122, 169, 177ff
Duldungspflichten 14, 73, 192
Duschen 13, 61

E

Eigentum, Grenze des 24ff
Eigentümer ► Grundeigentümer
Einforstungsrechte 181
Einfriedung 26, 28f, 134
Einwendungen 46f, 173, 176f,
190ff
Einzäunung 30, 103
Eisenbahn 68, 71, 76, 195ff
Eishockey 69
Emissionen 17, 91, 114, 146, 189,
191, 193
Enteignung 12, 184
Ersitzung 33ff, 70, 122, 182f
Exoten 94, 110

F

Flächenwidmung 175
Forstgesetz 84, 135ff, 174
Frösche 109f

G

Garage 31, 40, 46, 101, 128, 146,
155, 158, 178
Geldstrafe 57, 61, 80, 89, 95, 104,
145, 157

Gemeinden 13, 50f, 57, 63, 68ff,
86, 89, 102, 111ff, 132, 153, 161,
176, 187f
Gemeingebrauch 84, 169f
Genehmigungsverfahren 47, 63,
71, 74, 76, 189, 191, 197
Gerichtsgebühren 16, 205
Geruchsbelästigung 38, 79f, 83, 86,
91f, 93, 105f, 113f, 171
Gestank 78f, 83, 86, 88ff, 92, 99,
113f, 129
Gesundheitsgefährdung 17, 38, 45,
80, 90ff, 160
Gewerbebehörde 91, 189, 191,
193
Gewerbeordnung 63, 72f, 76, 173f,
188f
Glatteis 152ff
Gondelseilbahn 76
Grenzabstände 13, 124, 174
Grenzbaum 28
Grenzberichtigung 32ff
Grenzen 24ff
Grenzerneuerung 32ff
Grenzkataster 33f
Grenzstreitigkeiten 32
Grillen 12, 80ff
Grundbuch 33, 127, 182ff
Grunddienstbarkeiten 180, 182
Grundeigentümer 18ff, 23, 26ff,
31, 33, 51, 53, 71, 102, 108, 121f,
124, 126ff, 132ff, 141, 153, 167,
173, 180, 184, 187f
Grundsteuerkataster 34f
Grundwasser 20, 87, 171
Gülle 86ff

H

Hahn 13, 104ff
Handymasten 45, 148
Hardrockband 64f
Hausbewohner 58, 81, 116, 128,
156, 158f
Häuslbauer 54, 177ff
Hausordnung 12, 67, 83, 110, 115,
119, 140
Haustiere 14, 54, 100, 115ff, 165
Hausverwalter 153

Hecke 24, 26, 30, 71, 101, 107,
110, 121, 123, 126, 132, 134, 160,
170, 180, 200
Henne 104ff
Heubelüftungsanlage 70
Heurigen 52, 84
Hundegebell 95f

I

Imker 108, 170
Immissionen, mittelbare 11,
31, 44, 50ff
–, negative 49ff, 121, 161
–, übermäßige 62, 85, 105
–, unmittelbare 11, 18, 20, 44ff
Immissionsschutz 17, 173
Immissionsschutzgesetz-Luft 93
Industriegebiet 52
Instandhaltungspflicht 26f

J

Jauche 87f

K

Kampfhunde 112f
Kinderlärm 13, 65f
Klavierspielen 64, 77
Komposthaufen 89f, 170
Körperverletzung 94
Kurgebiet 64

L

Landessicherheitsgesetze 55f
Landwirtschaft 29, 51, 56, 64, 86ff,
91, 102, 105ff, 113ff, 160
Lärm 54ff
Lärmbelästigung 21, 36, 55, 68f,
72, 75, 98f, 105f, 167, 193f
Lärmerregung 16, 52, 55ff, 61, 66,
80, 95, 104, 145
Lärmmessung 57, 109, 193
Lärmschutz 57, 60, 69, 71, 75
Laub 48, 89f, 122, 126f, 130, 155
Lautstärke 54ff, 58, 63ff, 107, 109
Lawine 11, 18f, 154

Leuchtreklame 141
Licht 122ff
Lichteinfall 49f, 123, 125, 149, 176
Lichtentzug 50, 122f, 127, 174
Lichtspiegelungen 148
Liegenschaftsteilungsgesetz 35f
Luft 24, 37, 46, 49, 71, 73, 85f, 92f,
114, 121f, 124, 126, 129, 152,
191, 193, 201
Lufthoheit 46
Luftraum 46, 73, 122, 130f
Luftschadstoffe 91, 93, 191, 194
Luftverunreinigungen 92

M

Mediation 200f
Mehrheitsentscheidung 119
Messverfahren 92
Mieter 22f, 36ff, 47, 68, 77, 82f,
85, 90, 99, 115ff, 127, 129, 140,
146, 148f, 155, 157ff, 164, 167f,
172, 190
Mietvertrag 37, 47, 82f, 90, 110,
115ff, 167f
Miteigentum 24, 26, 30f, 119f,
180f, 190
Modellflugzeug 71, 73
Motorenlärm 56
Musiklärm 59

N

Nachbar 10ff, 43ff, 120ff, 164ff
Nachbarrecht 14ff
Nachtruhe 58f, 76, 87, 104, 107,
129
Nachtzeit 17, 58ff, 86, 104f, 107
Naturschutz 10, 12, 109, 136, 174,
195ff
Notwegerecht 182, 184f
Notwehr 21f
Nutztiere 72, 113f, 181
Nutzungsrecht 39, 128, 131, 146,
166, 179

O

Olfaktometrie 93

Ortsüblichkeit 50, 63f, 70, 75, 83,
86, 101, 103, 106f, 123, 125, 150

P

Pächter 127, 129, 168
Papagei 13, 99f, 118
Parteistellung 12, 71, 74, 76f, 138,
175, 189, 191, 194, 196f
Personaldienstbarkeiten 180
Pfuscher 177
Polizei 16f, 21, 28, 38, 54, 56f, 59ff,
66, 95, 101, 104, 112
Privatsphäre 17, 156, 158f

R

Rauchen 38, 85f
Rauchentwicklung 73, 82, 84, 166
Rasenmäher 13, 67, 108, 190
Rastermethode 93
Recht, öffentliches 14ff, 173ff
–, privates 14 ff, 164ff
Rechtsanwalt 41, 171, 200, 202
Reifen 56
Rücksichtnahme, gegenseitige
53, 66, 68, 86
Ruhebestimmungen 57
Ruhezeiten 13, 58, 61, 67, 75, 86,
97

S

Sachbeschädigung 25, 146
Sachverständige 33, 56, 109, 113f,
184, 191, 196
Schadenersatz 19, 22, 37, 45, 72,
98, 121, 153, 160, 168
Schadenersatzanspruch 19f, 27,
162, 171f
Schatten 120ff, 135, 149, 173f, 200
Schattenwurf 44, 49f, 122, 124ff,
130, 201
Schikane 40, 52, 142
Schlagzeug 64
Schlamm 88
Schweinstall 113
Selbsthilfe 21ff, 27, 121, 125, 131f,
172

Servitut 39, 179, 181ff
Silvesterraketen 159ff
Solaranlage 125, 149f
Sorgfaltsanforderungen 97, 114
Sorgfaltspflicht 94
Staubsauger 13, 61, 139
Straßenbahn 76
Straßenverkehrsordnung 133, 140, 154
Streupflicht 155
Swimmingpool 61, 150

T

Tennisplatz 52, 70, 142
Teppichklopfen 58, 139f
Tiere 93ff
–, gefährliche 111ff
Tierhaltung 94, 96, 103, 105f, 113f, 115ff, 167, 195

U

Überhang 23, 121, 130ff
Umweltinformationsgesetz 92, 193ff

Unterlassungsanspruch 19, 48f, 72, 74ff, 79, 98, 107, 115, 123, 131, 140, 157, 161, 169ff, 192
Unterlassungsklage 27, 46, 88f, 90, 95ff, 108, 140, 143, 146, 149, 159f, 168, 170, 191, 193
Untersagung 40, 62f, 70, 73, 78, 119, 127, 129, 140

V

Veitschii 127f, 131
Verfahrenshilfe 201
Vergleich, prätorischer 205
Vermieter 23, 36ff, 47, 68, 77, 82f, 115ff, 146, 155, 157, 159, 167f
Verwaltungsstrafe 55, 95f, 145, 152, 160, 178
Videoüberwachung 155ff

W

Wald 18, 29, 44, 84, 123, 125, 134f, 137ff, 179, 181
Wasserrechtsgesetz 12, 87, 139, 174

Wegerecht 39, 181f, 186f
Wertminderung 148, 184, 190
Wildtiere 110
Wohngebiet 13, 51f, 67, 74, 90, 102, 105f, 109, 113, 115, 141
Wohnungseigentümer 30f, 38f, 116, 119, 122, 125, 127f, 147, 164
Wurzeln 23f, 27, 121f, 127, 130ff, 138

Z

Zaun 24, 26, 28ff, 33f, 88, 102, 114, 120, 133, 138, 143f, 157, 164, 172f, 200
Zeugen 17, 145, 205
Zimmerlautstärke 13, 60, 64
Zinsminderung 38



Univ.-Doz. Mag. Dr. Martin Bleckmann
em RA, Habilitation im Öffentlichen Recht.
Tätig im Klimaschutzministerium und für
Anwaltskanzleien. Autor zahlreicher juristi-
scher Werke. Publiziert in Fachzeitschriften
und Zeitungen. Tätigkeitsbereiche: Um-
welt- und Verbraucherschutz, Ehe- und
Scheidungsrecht, Wohn- und Mietrecht,
Medizinrecht.

Sie haben endgültig die Nase voll: Rücksicht ist ein Begriff, der im Wortschatz Ihrer lieben Nachbarn nicht vorkommt. Bis nach Mitternacht dröhnt laute Musik, bei schönem Wetter raucht unablässig der Griller, und am Sonntag zeitig in der Früh lärmt regelmäßig der Rasenmäher? Oder sind die Bäume und Hecken an der Grundstücksgrenze das Ärgernis, weil sie hoch in den Himmel ragen und jegliches Sonnenlicht von Ihrem eigenen Garten abhalten? Was tun? Was ist zumutbar, was ortsüblich? Letzteres ist beispielsweise eine Frage, die auch im Bau- und Gewerbebereich geregelt sein kann. Dieses Buch zeigt Ihnen, wie Sie sich wehren können. Es beschreibt Ihre Rechte als Nachbar, ob Sie zur Selbsthilfe greifen dürfen und wann Sie besser zu Gericht gehen. Mit zahlreichen Fallbeispielen aus der Praxis der Rechtsprechung und vielen praktischen Tipps zur Lösung von Nachbarschaftskonflikten.

Verein für Konsumenteninformation, Wien
www.vki.at | www.konsument.at

ISBN 978-3-99013-118-3



€ 25.–

