

MILLER
■ ■ RECHTSANWALT

Dr. jur. Fritz Miller
A-6780 Schruns
Gerichtsweg 2
Tel. 0 55 56 / 72 3 60
Fax 0 55 56 / 74 4 55
dr.miller@rechtsanwalt-schruns.at
www.rechtsanwalt-schruns.at

INFORMATIONSBLATT NACHBARSCHAFTSSTÖRUNG

**Minimieren Sie Ihre Kosten, den Zeitaufwand und eventuelle
Risiken durch anwaltliche Beratung**

- Welche Störung erfolgt? (Lärm, Geruch, direkte Zuleitungen, Laub, Beeinträchtigung des Lichteinfalles etc.)

à Beweissicherung durch Lichtbilder, Tonbandaufnahmen, Lärmmessungen etc.

- Woher kommt die Störung?
 - Von einem Betrieb ?
 - Von einer Privatperson ?
 - Von anderen Verursachern ?

Firmenbuchauszug, Grundbuchauszug, Auskünfte von Behörden über die Rechtsnatur des Störers.

1. Störung geht von einem Gewerbebetrieb aus

Eine Betriebsanlage ist nur dann genehmigungspflichtig wenn sie geeignet ist

1. das Leben oder die Gesundheit der Nachbarn oder das Eigentum der Nachbarn zu gefährden
 2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterungen oder in einer anderen Weise zu belästigen.
- die gesetzliche Grundlage hierfür ist der § 74 der Gewerbeordnung.

Nachbarn sind nicht nur unmittelbare Anrainer sondern ohne Rücksicht auf die örtliche Lage alle Personen die in ihren gesetzlich geschützten Interessen durch die Betriebsanlage berührt werden

Nachbarn sind zum Beispiel:

Arbeitnehmer eines benachbarten Betriebes, Untermieter einer benachbarten Wohnanlage.

Der Nachbar hat Parteistellung im Bewilligungsverfahren – dort sind die Einwendungen zu erheben.

Der Nachbar kann auch bei einer bereits bestehenden Gewerbeanlage Abhilfe bei der Behörde gegen Immissionen verlangen

2. Einwendungen im Bauverfahren

nach dem Vorarlberger Baugesetz und bestehen folgende Möglichkeiten für den Nachbarn.

§ 26

Nachbarrechte, Übereinkommen

(1) Der Nachbar hat im Verfahren über den Bauantrag das Recht, durch Einwendungen die Einhaltung der folgenden Vorschriften geltend zu machen:

- a) § 4 Abs. 3, soweit mit Auswirkungen auf sein Grundstück zu rechnen ist;

§ 4 (3) Ein Baugrundstück darf nur so bebaut werden, dass weder das Bauwerk selbst noch Nachbargrundstücke durch Lawinen, Wasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen u.dgl. gefährdet werden.

b) §§ 5 bis 7, soweit sie dem Schutz des Nachbarn dienen; § 5
(*Abstandsflächen und Abstandsnachsichten*)

c) § 8, soweit mit Immissionen auf seinem Grundstück zu rechnen ist.

§ 8

Immissionsschutz

Bauwerke, ortsfeste Maschinen und sonstige ortsfeste technische Einrichtungen dürfen keinen Verwendungszweck haben, der eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder eine Gefährdung des Nachbarn erwarten lässt. Ob eine Belästigung das ortsübliche Ausmaß übersteigt, ist unter Berücksichtigung der Flächenwidmung am Standort des Bauvorhabens zu beurteilen.

(2) Einwendungen des Nachbarn, mit denen die Verletzung anderer als im Abs. 1 genannter öffentlich-rechtlicher Vorschriften behauptet wird, sind als unzulässig zurückzuweisen.

(3) Die im Zuge einer mündlichen Verhandlung getroffenen Übereinkommen sind von der Behörde in der Niederschrift zu beurkunden. Einwendungen, die sich auf das Privatrecht stützen und hinsichtlich derer ein Übereinkommen nicht zustande kommt, sind auf den Rechtsweg zu verweisen.

Die Nachbarn verlieren ihre Stellung als Partei im Bauverfahren, soweit sie nicht spätestens während der Verhandlung Einwendungen erheben.

Dabei sind nur die Einwendungen zielführend, die dem Nachbarn auf Grund des Baugesetzes zustehen.

Keine Nachbarrechte gibt es zum Beispiel bei den Vorschriften über das Ortsbild. Es besteht auch kein Recht des Nachbarn auf eine bestimmte Aussicht. Kein Recht hat der Nachbar auch hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen.

3. Nachbarschaftsstörungen

Die neue Rechtslage nach dem 1. Juli 2004 im Bereich des Nachbarschaftsrechtes im Privatrecht.

Nach **§ 364 Absatz 2 ABGB** kann der Eigentümer eines Grundstückes dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Geruch, Geräusche, Erschütterungen und ähnliches insoweit verbieten als sie das ortsübliche Maß überschreiten und die ortsübliche Nutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen. Unmittelbare Zuleitung ist ohne besondere Rechtstitel unter allen Umständen unzulässig.

Insbesondere Lärmeinwirkungen können als Immissionen verboten werden. Die beim Nachbarn installierten Beleuchtungskörper können eine unzulässige Lichtemission darstellen.

Ortsüblichkeit:

Die Ortsüblichkeit ist nach den tatsächlichen Verhältnissen in der maßgebenden Umgebung zu beurteilen. Es ist nicht unbedingt auf eine gesamte politische Gemeinde abzustellen. Nach Lage des Falles sind auch nur die Verhältnisse bestimmter Teile einer Gemeinde darunter zu verstehen. Der typische Umkreis einer Gegend und nicht nur ein kleinerer Raum ist für die Zulässigkeit von Immissionen entscheidend. Zu prüfen ist daher, was dem Gebiet die Prägung gibt.

Immissionen auf Grund ordnungsgemäßer land- und forstwirtschaftlicher Nutzung z.B. durch Ausbringen von Dünger gelten bis zum Beweis des Gegenteils als ortsüblich.

Wesentlichkeit:

Mittelbare Einwirkungen können auch nur dann untersagt werden, wenn sie die ortsübliche Benützung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen.

Für die Feststellung der Wesentlichkeit ist nicht das Empfinden des konkreten Grundstückseigentümers maßgebend, sondern das eines Durchschnittsmenschen.

Besondere Empfindlichkeiten der Nachbarn sind nicht zu berücksichtigen. Die Wesentlichkeit der Beeinträchtigung ist nach dem Grad, der Dauer und der Störungseignung der Einwirkung zu beurteilen, wobei subjektiv auf das Empfinden eines Durchschnittsmenschen in der Lage des Gestörten abzustellen ist.

Unmittelbare Zuleitung:

Sie ist ohne besonderen Rechtstitel auch bei behördlich genehmigten Anlagen unzulässig. Auf die Ortsüblichkeit und Wesentlichkeit der Beeinträchtigung ist hier nicht abzustellen. Das Motiv, das den Nachbarn zur unmittelbaren Zuleitung bewegt hat, ist ebenfalls nicht ausschlaggebend. Ebenso wenig ist es von Bedeutung, ob ihm die Gefahr oder die Gefährlichkeit seines Tuns bekannt oder erkennbar waren.

Welche Störungshandlungen werden vom § 364 Abs. 3 ABGB umfasst.

Der Grundstückseigentümer kann einem Nachbarn nunmehr auch die von dessen Bäumen oder anderen Pflanzen ausgehenden Einwirkungen durch den Entzug von Licht oder Luft verbieten als diese das ortsübliche Maß überschreiten und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benützung des Grundstückes führen.

Erfasst sind von diesem Paragraphen nur von Pflanzen und nicht etwa auch von Bauwerken verursachte negative Immissionen und zwar nur schwerwiegende Fälle in denen der Schattenwurf oder die Verhinderung der Durchlüftung das ortsübliche Ausmaß überschreiten und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstückes führen.

Beeinträchtigen fremde Gewächse die körperliche Sicherheit des Nachbarn, so kann erfolgreich eine Unterlassungsklage eingebracht werden. Eine negative Immission liegt dann vor, wenn nicht nur ein kleiner Grundstreifen sondern größere Teile des Grundstückes wegen des fehlenden Lichteinfalles versumpfen oder sonst unbrauchbar werden.

Weiters wird § 364 Abs. 3 ABGB dann anzuwenden sein, wenn der Schattenwurf der Bäume auch zu Mittag eines hellen Sommertages eine künstliche Beleuchtung der Räume im angrenzenden Haus notwendig macht oder zur völligen Unbrauchbarkeit einer schon bestehenden Solaranlage führt.

Der Unterlassungsanspruch nach dieser Gesetzesstelle steht dem Grundeigentümer der von fremden Pflanzen beeinträchtigt wird nur dann zu, wenn die Immissionen das nach den

örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreitet und die Benutzung des Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt. Eine allfällige Beschattung durch fremde Gewächse muss der Grundeigentümer hinnehmen, je größer sein Grundstück ist und je weniger daher dessen Benützung insgesamt gesehen belastet wird.

Bundes- und landesgesetzliche Regelungen über den Schutz von Bäumen oder anderen Pflanzen ibs. über den Wald- Flur- Ortsbild- Natur- und Baumschutz bleiben von diesem Gesetz unberührt.

Eine Klage nach § 364 Abs. 3 ABGB ist auf Grund der Novelle nur dann zulässig, wenn der Kläger zuvor eine außergerichtliche Streitbeilegung versucht hat und eine gütliche Einigung binnen 3 Monate nicht gelungen ist (Entlastung der Gerichte).

Geeignete Schlichtungsinstanzen haben den Vorteil, dass sie sich nicht nur auf die rein rechtlichen Fragen beschränken müssen, sondern versuchen können dem Streite auf den Grund zu gehen und das Problem an der Wurzel zu lösen.

Zur Streitbeilegung sind nur besonders qualifizierte Einrichtungen wie RAK, Not. Kammer, Auch die Einschaltung eines Mediators ist möglich. Dies nur dann, wenn beide Parteien damit einverstanden sind.

Es besteht auch die Möglichkeit bei Gericht einen Antrag eines prätorischen Vergleiches nach § 433 ZPO zu stellen.

4. Überhangsrecht

§ 422.ABGB

(1) Jeder Eigentümer kann die in seinen Grund eindringenden Wurzeln eines fremden Baumes oder einer anderen fremden Pflanze aus seinem Boden entfernen und die über seinem Luftraum hängenden Äste abschneiden oder sonst benützen. Dabei hat er aber fachgerecht vorzugehen und die Pflanze möglichst zu schonen. Bundes- und landesgesetzliche Regelungen über den Schutz von oder vor Bäumen und anderen Pflanzen, insbesondere über den Wald-, Flur-, Feld-, Ortsbild-, Natur- und Baumschutz, bleiben unberührt.

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

Wer unter den Bäumen des Nachbarn zu leiden hat, konnte bisher nach § 422 ABGB zur Selbsthilfe greifen. Er konnte die Wurzeln eines fremden Baumes aus seinem Boden reißen und die in seinen Luftraum hineinreichenden Äste abschneiden u. zwar unabhängig davon, welche Konsequenzen dies für den Baum hatte (also auch wenn dieser einging)

Die damit verbundenen Kosten musste der Nachbar selbst tragen.

Mit der Novelle Juli 2004 wurde diese Bestimmung abgeändert und ergänzt. Bei der Ausübung der Selbsthilfe muss der Nachbar nun sach- und fachgerecht vorgehen um die Pflanze zu schonen.

Auch wird eine Kostenregelung eingeführt, die auf die Interessen des beeinträchtigten Grundeigentümers Rücksicht nimmt

Eine nicht fachgerechte Ausübung des Selbsthilferechts begründet einen Schadensersatzanspruch des Gewächseigentümers gegen den Berechtigten, der auch etwaige Folgeschäden umfasst.

Die Kosten für die Beseitigung der Immissionen hat im Regelfall der Berechtigte zu tragen (§ 422 Abs. 2 ABGB). Nur bei drohendem oder bereits eingetretenem Schaden hat der Berechtigte einen Anspruch auf Ersatz der Hälfte der Beseitigungskosten gegen den Gewächseigentümer