

# RECHTSINFORMATION DES ZENTRALVERBANDES

Bäume und Sträucher in Nachbars Garten - des einen Freud des anderen Leid?

## NEUE BESTIMMUNGEN IM NACHBARRECHT

Gehören Sie zu denen, die es verärgert, dass sich Wurzeln aus dem Garten des Nachbarn in Ihrem eigenen Garten breit machen, oder dass Äste von Bäumen oder Sträucher des Nachbarn üppig in Ihren Garten hineinragen? Erhält Ihr ehemals sonnendurchflutetes Zimmer auch untertags die notwendige Helle nur mehr durch künstliche Beleuchtung, weil der Baum im Nachbargarten zum grenzüberschreitenden Schattenspendler gediehen ist? Was kann man gegen diese und andere Beeinträchtigungen unternehmen?

Das „Überhangsrecht“ des § 422 ABGB, wie es vor dem 1.7.2004 galt, war Thema eines im Heft 2/03, Seite 37, erschienenen Beitrags. Wie damals bereits angekündigt, soll nunmehr auf die aktuelle Rechtslage eingegangen werden.

*Mit 1.7.2004 ist unter der Bezeichnung Zivilrechtsänderungsgesetz 2004 (Z1vRJG 2004,) eine Gesetzesänderung in Kraft getreten, mit der u.a. auch die § 364 und 422 ABGB geändert worden sind, die wesentliche Bestimmungen über das Nachbarrecht enthalten und die sowohl von Eigentümern als auch von Einzel- oder Unterpächtern eines Kleingartens zu beachten sind. Die Novellierung dieser Bestimmungen ermöglicht einerseits einen weitergehenden Schutz vor Einwirkungen vom Nachbargrundstück her, bringt aber andererseits auch Einschränkungen, die zu beachten sind und kann mitunter auch zu nicht unerheblichen Kostenbelastungen führen.*

Zunächst hat der Gesetzgeber einen Satz eingefügt, der sozusagen die Richtschnur dafür ist, wie Nachbarn ihre Rechte als Eigentümer oder Pächter ausüben sollen: *„Im Besonderen haben die Eigentümer [Pächter] benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen“* (§ 364 Abs. 1 2.Satz ABGB).

So ist es nur folgerichtig, dass man zwar (wie schon bisher) die von Bäumen oder anderen Pflanzen des Nachbargrunds in den eigenen Garten überhängenden Äste und eindringenden Wurzeln entfernen darf - selbstverständlich ohne den Nachbargarten zu betreten! - aber dabei *„fachgerecht“* vorgehen und Pflanzen möglichst *„schonen“* muss. Verfügt der beeinträchtigte Nachbar nicht über die nötigen Sachkenntnisse, dann muss er einen dafür fachkundigen Dritten beiziehen.

Ein Anspruch gegen den Nachbarn auf *Kostenersatz für die fachgerechte Entfernung* besteht nur, wenn die unerwünschten Eindringlinge bereits Schaden angerichtet haben oder ein solcher *„offenbar droht“* (§ 422 ABGB). Allerdings muss der Nachbar nur die Hälfte der notwendigen Kosten ersetzen. Umgekehrt kann derjenige *schadenersatzpflichtig* werden, der z.B. beim Entfernen überhängender Äste oder eindringender Wurzeln so unsachgemäß vorgeht, dass die Pflanzen absterben.

Will jemand nicht zu der vom Gesetz erlaubten Selbsthilfe greifen, dann muss er sich mit den Eindringlingen abfinden, denn der Nachbar ist nicht verpflichtet, seine Bäume und Sträucher so weit weg von der Grundstücksgrenze zu pflanzen, dass sie nicht über die Nachbargrenze hinüberwachsen können.

## RECHTSINFORMATION DES ZENTRALVERBANDES

Es gibt aber eine Ausnahme:

Neu ist die mit 1.7.2004 in Kraft getretene Bestimmung, dass dem Nachbarn *die von seinen Bäumen oder anderen Pflanzen ausgehenden Einwirkungen durch den Entzug von Licht oder Luft* insoweit untersagt werden können, als diese das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten *und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung* des Grundstückes führen (§ 364 Abs. 3 ABGB).

Dieser Anspruch kann mittels Klage durchgesetzt werden. Ähnliches gilt auch für Einwirkungen anderer Art, z.B. durch Abwässer, Rauch, Geräusch oder Geruch. (§ 364 Abs. 2 ABGB)

Allerdings hat der Gesetzgeber für diesen Fall verfügt (Art III ZivRÄG 2004), dass vor Einbringung einer Klage eine *außergerichtliche Streitbeilegung* anzustreben ist. Die Klage ist erst zulässig, *wenn nicht längstens innerhalb von 3 Monaten* ab Einleitung eines Verfahrens zur außergerichtlichen Streitbeilegung *eine gütliche Einigung erzielt worden ist*.

Wer ist also zum „Streitschlichter“ berufen? Nach dem Gesetz können dies eine *Schlichtungsstelle* (eingerrichtet von einer Notariatskammer, einer Rechtsanwaltskammer oder einer sonstigen Körperschaft öffentlichen Rechts, etwa einer Landwirtschaftskammer), ein *Mediator* (im Sinne des Zivilrechts-Mediations-Gesetzes) oder das *Bezirksgericht* des Wohnsitzes des Gegners sein, bei dem die Ladung zu einem Vergleichsversuch beantragt werden kann (§ 433 Abs. 1 ZPO).

Allerdings hat die dabei entstehenden Kosten zunächst der Nachbar zu tragen, der die gütliche Einigung angestrebt hat - sofern die Beteiligten nichts anderes vereinbaren. Kommt keine gütliche Einigung zustande und kommt es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung, dann werden die Kosten der außergerichtlichen Streitbeilegung wie vorprozessuale Kosten behandelt, d.h., sie sind wie die übrigen Verfahrenskosten letztlich von demjenigen zu tragen, der im Prozess unterlegen ist.

Mit Ausnahme der verfahrensrechtlichen Bestimmungen ist die gesetzliche Regelung nicht zwingend. Es wäre daher nicht unzulässig, bspw. in Gartenordnungen von der Gesetzeslage abweichende Regelungen einzuführen.

RA Dr. R. SCHISCHKA