

Stichwort "Nachbarrecht": Der Schutz vor Immissionen durch §§ 364 ff. ABGB

Zentrale Norm des privatrechtlichen Nachbarrechts ist **§ 364 Abs 2 ABGB**. Danach kann der Eigentümer eines Grundstückes dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwasser, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung etc. insoweit untersagen, als sie das ortsübliche Ausmaß überschreiten und die ortsübliche Nutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen.

Dabei ist weiters zwischen **positiven und negativen Immissionen**, d.h. Einwirkungen und Beeinträchtigungen, die durch ein benachbartes Grundstück erfolgen oder zumindest von diesem ausgehen, zu unterscheiden. Unter *positiven* Immissionen sind Beeinträchtigungen durch Rauch, Abgase, Staub, Lärm, Abwasser etc. - also „zuführende“ Einwirkungen - zu verstehen. Demgegenüber behindern *negative* Immissionen das Nachbargrundstück meist dadurch, dass sie den Bewohnern etwas entziehen, wie beispielsweise Aussicht, Grundwasser, Lichteinfall (dazu zählt auch übermäßiger Schattenwurf!) oder einfach, indem sie ein Störfeld für den Empfang von Funkwellen bewirken.

Die meisten Streitigkeiten entzünden sich in der Praxis um **nachbarlichen Pflanzenwuchs** in Gestalt von lebenden Hecken, Sträuchern und Bäumen an der Grundstücksgrenze oder in Grenznähe, die sich sicht- und lichtbehindernd auswirken. Zur Abwehr von Immissionen wird ein Unterlassungsanspruch als das einzig zulässige Abwehrmittel angesehen, da der Eigentümer des gefährdeten Besitzes es seinem Gegner überlassen muss, welche Schutzmaßnahmen dieser zur Verhinderung weiterer Immissionen ergreift. Er ist daher nicht berechtigt, bestimmte Vorkehrungen zu deren Vermeidung zu verlangen. Immissionen werden stets vom Nachbarn neu veranlasst, sodass die Verpflichtung zur Unterlassung derartiger Störungen einen ausreichenden Schutz gegen künftige Beeinträchtigungen darstellt. Lediglich im Hinblick auf das Wachsen von Bäumen oder Sträuchern ergeben sich Besonderheiten:

§ 421 ABGB bestimmt, dass es dem Grundeigentümer gestattet ist, **Bäume und Sträucher selbst an der Grundstücksgrenze** zu pflanzen. Die von einem Baum oder Strauch ausgehende Beeinträchtigung des Nachbargrundes ist aber nicht nach § 364 Abs 2 ABGB, sondern nach der Sonderbestimmung des § 422 ABGB zu beurteilen. Darin werden die Rechte des Nachbarn bezüglich des Überhanges derart geregelt, dass ihm ein *Selbsthilferecht* gewährt wird, d.h. er darf über seine Grundstücksgrenze reichende Äste und Zweige abschneiden.

Etwas schwieriger ist die Beurteilung von **Immissionen, die immateriellen Ursprungs** sind, mit anderen Worten solche Beeinträchtigungen darstellen, die lediglich das ästhetische Empfinden der Anrainer stören. Gerade diese können freilich zu ganz beträchtlichen „Irritationen“ führen: man denke nur an die Eröffnung eines Bordellbetriebes in einem Wohnviertel oder die an die Grenze des guten Geschmacks stoßende, mit grellen Graffitis verzierte Garagentüre des Nachbarn ...

Den Betroffenen wird die schwer durchsetzbare Untersagung solcher „ideeller Immissionen“ unter Berufung darauf, dass es sich hierbei um einen Eingriff in Persönlichkeitsrechte handeln würde, kaum verständlich, zumal der Durchschnittsbetrachter sich häufig in der aus seiner Sicht schutzwürdigeren Position wähnt. Doch laut OGH setzt das Recht, derartige mittelbare Einwirkungen untersagen zu können, *physische* Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbargrundstücke voraus. Im Falle eines 6-stöckigen Gebäudes in einem Villenviertel (!) berief sich der OGH auf die aus öffentlich-rechtlicher Sicht als zulässig zu beurteilende Baubewilligung,

die neben den Bebauungsvorschriften auch nachbarrechtliche Interessen zu wahren hat; diese wurden im betreffenden Fall als ausreichend gesichert angesehen.

Dabei wird allerdings nicht recht plausibel, weshalb man sich zwar gegen grelle Leuchtreklamen, nicht aber beispielsweise gegen den Totalentzug der Aussicht auf bislang freies Gelände zur Wehr setzen kann. Entgegen der weithin vertretenen Ansicht, ästhetische Belange wären juristischer Beurteilung nicht zugänglich, stellt der verringerte Wert des Grundstückes immerhin einen greifbaren und respektablen Aspekt dar.

Das Zünglein an der Waage sind leider allzu oft die sog. „örtlichen Verhältnisse“: was das **ortsübliche Ausmaß** überschreitet, muss hingenommen werden, solange es die ortsübliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Umgekehrt gibt es Fälle, die zwar die ortsübliche Nutzung wesentlich beeinträchtigen, jedoch das ortsübliche Ausmaß nicht übersteigen - Paradebeispiel ist häufig das musizierende Nachbarskind, das täglich ein bis zwei Stunden brav übt. Hier ist der OGH in vergleichbaren Fällen zur Ansicht gelangt, dass selbst bei einer mehrstündigen Übungszeit aus Anlass eines Musikstudiums noch von einer den Mitbewohnern des Hauses zumutbaren Einwirkung und daher zulässigen Wohnungsnutzung auszugehen ist.

Für das Kriterium der Ortsüblichkeit ist keine einheitliche Nutzung des betreffenden Raumes vorauszusetzen. Was in einem bestimmten Gebiet als örtlich anzusehen ist, richtet sich vielmehr nach den tatsächlichen Verhältnissen, die unabhängig vom Flächenwidmungsplan zu beurteilen sind. Kurz gesagt, es kommt oft darauf an, wodurch der Charakter des betreffenden Gebietes geprägt wird. So argumentierte der OGH beispielsweise im Hinblick auf den Ausbau eines Fußballstadions in einem Wohngebiet und die beanstandeten Beeinträchtigungen aufgrund des Einbaus einer Flutlicht- und einer stärkeren Lautsprecheranlage, dass es hierdurch zu keiner Steigerung der Belastung der Anrainer gekommen sei. Dies, weil die Spiele regelmäßig vor Beginn der Nachtruhe enden und die damit verbundenen Lärmimmissionen im Vergleich zum vormals bestehenden Schallpegel zu keiner schlagartigen Verstärkung der Geräuschkulisse führen würden.

Allerdings können sich die für die Beurteilung der Ortsüblichkeit maßgeblichen Verhältnisse auch ändern. Was ursprünglich ortsunüblich war, kann mit der Zeit ortsüblich werden. Die Begriffe „gewöhnlich“ und „ortsüblich“ stellen nämlich auf das Hinnehmen der Immissionen ab. Ob eine Immission das nach örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß übersteigt, hängt daher davon ab, ob zur Zeit der Klagserhebung die Immission eine Steigerung im Vergleich zu ihrem Ausmaß während der letzten 3 Jahre vorher erfahren hat.

Entscheidend ist allerdings auch, ob es sich um jäh oder erst allmähliche, oder gar um eine technisch bedingte Änderung der Verhältnisse handelt. Laut Rechtsprechung müssen durch den Fortschritt verursachte Immissionen innerhalb bestimmter zumutbarer Grenzen hingenommen werden. Solche werden erfahrungsgemäß durch bestimmte Auflagen, insbesondere im Bereich behördlich genehmigter Anlagen unabdingbar sein. Hier kann es naturgemäß nicht dem Betreiber überlassen bleiben, auf welche Weise er den „Übelstand“ abstellt.

Aber auch diesfalls bestehen Ausnahmen, die den Betroffenen keinen Unterlassungs-, sondern bloß einen Ausgleichsanspruch nach **§ 364 a ABGB** gewähren. Für dieses „Sonderopfer“ der Erduldung einer an sich unzulässigen Immission im öffentlichen Interesse wird den betroffenen Nachbarn ein verschuldensunabhängiger Schadenersatz zuerkannt - quasi eine Enteignungsentschädigung, die neben einem allfälligen Sachschaden auch den merkantilen Minderwert der Liegenschaft sowie eventuelle Umsatzeinbußen umfasst. Einzig Immissionen, die Gesundheitsbeeinträchtigungen verursachen, gelten als unzulässig, egal ob sie von einer behördlich genehmigten Anlage ausgehen oder nicht.

Schmerzensgeld nach §§ 1293 ff ABGB kann vom „Verursacher“ jedoch nur dann begehrt

werden, sofern nachweislich eine Beeinträchtigung der geistigen und/oder körperlichen Gesundheit besteht.

Eine weitere Sonderbestimmung - **§ 364 b ABGB** - verbietet Grundstücksbesitzern auf ihre Liegenschaft derart einzuwirken, dass dadurch dem angrenzenden Grund bzw. Nachbarhaus die erforderliche Stütze entzogen wird. Zwar spricht das Gesetz von „Vertiefung“, doch wurden von der Rechtsprechung darunter auch die Beeinträchtigung der Strömungsverhältnisse im Boden, die Senkung eines Hauses durch den U-Bahnbau sowie die durch die Verlegung von Telefonkabeln hervorgerufene Schrägneigung eines Granitpfeilers verstanden. Auch in diesem Fall kann mittels Unterlassungsklage vorgegangen werden; bei bereits erfolgter Beeinträchtigung steht dem Betroffenen ein Beseitigungsanspruch zu.

Abschließend sei auch noch ein spezielles nachbarliches Problem angesprochen: die **schikanöse Rechtsausübung**, die in erster Linie zu einer bloßen Belästigung oder zu Ärgernissen für die Anrainer führt. Ihr kann nur dann erfolgreich begegnet werden, wenn der nachbarliche Bosheitsakt als sittenwidrig zu qualifizieren ist oder nachweislich in Schädigungsabsicht erfolgt. Da dies in beiden Fällen vom Betroffenen zu beweisen ist, steht dieser häufig vor einer für ihn geradezu unlösbaren Aufgabe; schon deshalb, weil subjektive Beweggründe zur Beurteilung des Vorliegens eines krassen Interessensmissverhältnisses nicht ausschlaggebend sind. Die Lösung ist in derartigen Fällen äußerst schwierig, da meist verschiedene - insbesondere emotionale Faktoren - zusammenwirken, die in einzelnen Fällen zwar zu einem Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch führen mögen, in aller Regel aber nur eine Verlagerung des Konfliktes auf einen anderen „Störfaktor“ erzeugen. Vereinzelt lassen sich die Interessen von Nachbarn hier zumindest kurzfristig im Wege eines Besitzstörungsverfahrens schützen.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass das Nachbarrecht zunehmend in das Spannungsfeld zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht geraten ist; dies beweist allein schon die Flut von Beschwerden, mit denen selbst die Volksanwaltschaft in den letzten Jahren konfrontiert wurde. Im Hinblick auf die gegebene Notwendigkeit, das Nachbarrecht umfassend neu zu strukturieren, erscheint die vom Gesetzgeber zumindest in absehbarer Zeit in Aussicht gestellte Regelung der negativen Immissionen zwar als Minimallösung, doch immerhin als dokumentiertes Problembewusstsein. Halten wir es also mit dem chinesischen Sprichwort, das besagt: "Jede lange Reise beginnt mit dem ersten Schritt ..."