

## **Nachbarschaftsstörung – Was kann getan werden?**

Erfahren Sie in diesem Artikel wichtige Punkte über die Abwehr von Nachbarschaftsstörungen. Was kann ich gegen Lärm tun? Welche Geruchseinwirkungen muss ich akzeptieren? Was ist Ortsüblichkeit? Was kann gegen die zu laute Firma des Nachbarn getan werden? Muss ich selbst Abwehrmaßnahmen bezahlen?

### **1. Störung durch Nachbarn – was ist als Erstes zu tun?**

Welche Art der Störung besteht?

- Lärm,
  - Geruch
  - direkte Zuleitungen
  - Laub
  - Beeinträchtigung des Lichteinfalles
- 
- Beweissicherung durch
    - Fotos –Übersicht- und Detailaufnahmen
    - Tonbandaufnahmen
    - Lärmmessungen
    - Protokoll
  
  - Kommt die Störung
    - von einem Betrieb?
    - von einer Privatperson?
    - von anderen Verursachern?
  
  - Firmenbuchauszug, Grundbuchauszug einholen
  - Anfrage an die Gemeinde wegen Betriebserlaubnis / Baugenehmigung etc. machen.
  - Beratung in Anspruch nehmen

## **2. Die Störung geht von einem Gewerbebetrieb aus:**

Bei Störungen durch einen Gewerbebetrieb gilt die Gewerbeordnung

Eine Betriebsanlage muss zunächst genehmigt sein (§ 74 Gewerbeordnung), ansonsten darf sie gar nicht betrieben werden.

Voraussetzungen für den Erhalt einer Genehmigung sind:

1. das Leben oder die Gesundheit der Nachbarn oder das Eigentum der Nachbarn werden nicht gefährdet.

2. die Nachbarn werden nicht durch

- Geruch,
- Lärm,
- Rauch,
- Staub,
- Erschütterungen
- oder in einer anderen Weise

belästigt.

Nachbarn im Sinn der Gewerbeordnung 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.

## **3. Die Störung geht von einem Nachbarn aus:**

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.

### **Was ist ortsüblich?**

Nur wenn eine Immission das ortsübliche Maß überschreitet, kann sie bekämpft werden. Zur Ortsüblichkeit zählen Dauer und Intensität der Einwirkung im maßgeblichen Raum. Auch die Frage wer zuerst da war und das öffentliche Interesse können eine Rolle spielen.

Welcher Raum ist als maßgeblicher Raum heranzuziehen? Es ist nicht unbedingt auf eine gesamte politische Gemeinde abzustellen. Auch nur die Verhältnisse bestimmter Teile einer Gemeinde können darunter verstanden werden.

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 für das die Ortsüblichkeit bestimmt werden soll, die Prägung gibt.

Beispiel: Eine Seilbahn kann den Raum prägen, daher kann der Lärm der Seilbahn ortsüblich sein. Das gilt nach drei Jahren (Vgl. OGH RS0117865).

Ein Fußballplatz der seit den 1950er Jahren besteht, kann ortsüblich sein.

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

z.B. Der ortsübliche Geruch ist je nach ländlichem oder städtischem Gebiet anders einzustufen.

### **Was bedeutet „Wesentlichkeit“?**

Einwirkungen können auch nur dann untersagt werden, wenn sie neben der Störung der ortsüblichen Benützung die Nutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen.

Nicht jede als extrem störend empfundene Einwirkung von außen ist rechtlich gesehen „wesentlich“. Denn 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.

z.B. Verschmutzungen durch Katzen in ortsunüblichem Ausmaß.

Zumutbare Abwehrmaßnahmen sind zu ergreifen.

z.B.: Das Licht von einem Pool kann durch ein Rollo beseitigt werden.

Aber desto mehr „unsachgemäßes Vorgehen“ dem Nachbarn vorwerfbar ist, desto leichter besteht eine Wesentlichkeit der Störung.

z.B. Die Solarpaneele sind unüblich niedrig angebracht worden und blenden daher.

### **Was bedeutet „Unmittelbare Zuleitung“?**

Sie ist unzulässig. Dies auch bei behördlich genehmigten Anlagen. Auf die Ortsüblichkeit und Wesentlichkeit der Beeinträchtigung kommt es hierbei nicht an. 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.

### **Einwirkungen durch Pflanzen und Bäume**

Der Grundstückseigentümer kann einem Nachbarn gem. dem 3. Absatz von § 364 ABGB 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 ein von Bauwerken verursachter Luft- oder Lichtentzug (Abschattung etc.).

Erfasst sind auch 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 Benutzung insgesamt gesehen belastet wird.

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

Eine Klage nach § 364 Abs. 3 ABGB ist 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 besonders qualifizierte Einrichtungen wie RAK, Notariatskammer berechtigt. 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.

Neben § 364 Abs 3 ABGB ist etwa § 422 ABGB zu beachten, wonach ein Überhang uU entfernt werden kann.

#### **4. Andere Störungen**

Nach § 523 ABGB gibt es weiteren Schutz gegen unmittelbare Störungshandlungen, wie zum Bsp. ein unerlaubtes Eindringen in den unmittelbaren Luftraum eines Grundstücks (RS0122469) oder das Eindringen von größeren Tieren.

z.B. Ein Kran ragt in den Luftraum.

Eine Kuhherde weidet auf eigenem Grund.

Drohnen kreisen niedrig über dem Garten.

#### **5. Überhangsrecht**

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

#### **6. Besitzstörung**

In vielen Fällen kann neben einer unerlaubten Immission oder Zuleitung eine Besitzstörung vorliegen. Erfahren Sie mehr über die Besitzstörungsklage auf meiner Webseite unter [Besitzstörung](#).

Für Fragen und eine individuelle Beratung zur Abwehr von Immissionen kontaktieren Sie mich:

**Mag. Philipp Miller**  
Rechtsanwalt  
Heinrichsgasse 4, 1010 Wien  
Tel.: +43-677 635 277 81  
[www.rechtsanwalt-miller.at](http://www.rechtsanwalt-miller.at)



### Kontakt

Diese Checkliste dient der ersten Orientierung und kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen.