

Der geschädigte Nachbar

Vortrag Velden September 2020
Mag. Manfred Müksch

Der geschädigte Nachbar

zu meiner Person:

Mag. Manfred Müksch

Jurist

1983-1986 Erste Allgemeine

Versicherung

1987-2019 Bundesländer

Versicherung, später UNIQA

(Schadenleiter NÖ, Großschaden)

seit 1.12.2019 (Un-)Ruhestand

Der geschädigte Nachbar

Unser Thema heute, ist das sogenannte Nachbarrecht, welches in den §§ 364f des ABGB zu finden ist.

Der geschädigte Nachbar

§ 364. (1) Ueberhaupt findet die Ausübung des Eigentumsrechtes nur in so fern 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. Im Besonderen haben die Eigentümer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen.

.

Der geschädigte Nachbar

(2) Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen. Unmittelbare Zuleitung ist ohne besonderen Rechtstitel unter allen Umständen unzulässig.

Der geschädigte Nachbar

(3) Ebenso kann der Grundstückseigentümer einem Nachbarn die von dessen Bäumen oder anderen Pflanzen ausgehenden Einwirkungen durch den Entzug von Licht oder Luft insoweit untersagen, als diese das Maß des Abs. 2 überschreiten und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstücks führen. 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.

Der geschädigte Nachbar

§364a Wird jedoch die Beeinträchtigung durch eine Bergwerksanlage oder eine behördlich genehmigte Anlage auf dem nachbarlichen Grund in einer dieses Maß überschreitenden Weise verursacht, so ist der Grundbesitzer nur berechtigt, den Ersatz des zugefügten Schadens gerichtlich zu verlangen, auch wenn der Schaden durch Umstände verursacht wird, auf die bei der behördlichen Verhandlung keine Rücksicht genommen wurde.

Der geschädigte Nachbar

§364b

Ein Grundstück darf nicht in der Weise vertieft werden, daß der Boden oder das Gebäude des Nachbars die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, daß der Besitzer des Grundstückes für eine genügende anderweitige Befestigung Vorsorge trifft.

Der geschädigte Nachbar

§ 364c Ein vertragsmäßiges oder letztwilliges Veräußerungs- oder Belastungsverbot hinsichtlich einer Sache oder eines dinglichen Rechtes verpflichtet nur den ersten Eigentümer, nicht aber seine Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger. Gegen Dritte wirkt es dann, wenn es zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnern, Eltern und Kindern, Wahl- oder Pflegekindern oder deren Ehegatten oder eingetragenen Partnern begründet und im öffentlichen Buche eingetragen wurde.

Ist auch nicht unser heutiges Thema

Der geschädigte Nachbar

Schon aus der etwas altertümlichen Texturen kann man entnehmen, dass hier ausreichend juristischer Sprengstoff vorliegt.

Schlagenden Beweis liefert die Fernsehsendung „Am Schauplatz Gericht“ die damit ganze Abende füllt.

Der geschädigte Nachbar

Meinen heutigen Vortrag bitte ich als Denkanstoß
zu verstehen.

Die Literatur und die Urteile füllen ganze
Bibliotheken.

Wenn man bei Google „Nachbarrecht“ abfragt,
gibt es 430.000 Resultate!

Der geschädigte Nachbar

Zunächst ganz einfach:

Wer ist ein „Nachbar“

Der geschädigte Nachbar

Das Gesetz, welches vor über 100 Jahren das letzte mal überarbeitet wurde, liefert keine Definition.

Der geschädigte Nachbar

Im Sprachgebrauch würde man sicher die tatsächlichen Nachbarn als solche verstehen.

Vielleicht auch noch den nächsten und übernächsten Nachbarn (persönlich glaube ich auch, dass das so gemeint war!)

Der geschädigte Nachbar

Die Judikatur hat diese Grenzen sehr stark erweitert.

Mittlerweile muss man unter Nachbarn denjenigen verstehen, auf dessen Grundstück die Einwirkung vom anderen eintritt.

Auf die Distanz kommt es eigentlich gar nicht mehr an!

Der geschädigte Nachbar

Was ist eine Immission:

- Zunächst alle stofflichen Einwirkungen vom Nachbargrund
- Aber auch Lärm
- Schattenwurf ist zwar schon begrifflich keine Immission, wird aber so gehandhabt

Der geschädigte Nachbar

- Voraussetzung für eine Geltendmachung von Ansprüchen ist irgendeine menschliche Tätigkeit auf dem Grundstück, auf die das Ereignis zurückzuführen ist
- Der OGH nennt dies in einem Urteil „Veranstaltung“.

Der geschädigte Nachbar

- **Verschulden ist nicht notwendig!**
- Kein Schadenersatz sondern Ausgleichsanspruch

Der geschädigte Nachbar

Was bedeutet das in der Praxis?

- Wenn die Kausalität gegeben ist, besteht der Anspruch zu Recht.
- Die Höhe ist aber zu prüfen

Der geschädigte Nachbar

Welche Schäden fallen nicht ins Nachbarrecht?

- Schäden die alleine auf natürliche Vorgänge zurückzuführen sind (Elementarereignisse)
- Orkan schleudert Baum vom Nachbargrund auf Haus, Bach tritt über Ufer etc.
- Felsbrocken stürzt von Abhang auf Gebäude (Kapellenfall)

Der geschädigte Nachbar

Ausnahmen im Strassenbau

- Dabei weit über das ortsübliche Mass hinausgehende Staub Lärm und sonstige Belastungen sind zu dulden (5Ob 599/83 und 3Ob 534/90)
- §364a hat einen „Enteignungsähnlichen Charakter“
- öffentliches Interesse ist höher zu werten

Der geschädigte Nachbar

§ 24 Bundesstrassengesetz

- (1) Die Wasserableitung auf Anlagen der Bundesstraße ist verboten.
Die Behörde hat auf Antrag des Bundes (Bundesstraßenverwaltung) die Beseitigung eines durch vorschriftswidriges Verhalten herbeigeführten Zustandes auf Kosten des Betroffenen anzuordnen.
- (2) Hingegen sind die Anrainer der Bundesstraßen verpflichtet, den freien Abfluß des Wassers von der Straße auf ihren Grund und die Ablagerung von Schnee ohne Anspruch auf Entschädigung, die Herstellung von Ableitungsgräben, Sickergruben und dergleichen, gegen Entschädigung, die im Streitfall unter sinngemäßer Anwendung des § 20 zu bestimmen ist, zu dulden.

Der geschädigte Nachbar

Neben dem Ausgleichsanspruch gibt es auch einen Unterlassungsanspruch

In 7Ob/10913z konkretisiert der OGH :

- a. die Unterlassungspflicht an sich
- b. das Zuwiderhandeln gegen die Unterlassungspflicht

Im konkreten Fall ging es um abbrechende Äste. Ein konkretes Handeln ist nicht erzwingbar, nur die Unterlassung (Versicherungsschutz fraglich!)

Der geschädigte Nachbar

Die gefährliche Situation des §364 b,
die Vertiefung eines Nachbargrundstücks.
Also das „simple Ausheben“ einer Baugrube.

Der geschädigte Nachbar

- Auf der grünen Wiese, kein Problem.
- Was aber wenn dort schon ein oder mehrere Häuser stehen?

Der geschädigte Nachbar

- Grundsätzlich ist im Nachbarrecht immer der Grundeigentümer verantwortlich
- Ob der Bauträger oder die Baufirma haften ist unsicher und kommt auf den Einzelfall an
- (eher ja aber wer weiß?)
- Bauherrenhaftpflicht immer zu empfehlen

Der geschädigte Nachbar

Aufatmen des Bodens

Der geschädigte Nachbar

- Das Aufatmen des Bodens entsteht durch Abbruch eines Hauses und dadurch Entlastung des Bodens.
- Der Untergrund hebt sich
- Senkung beim Wiederaufbau!
- Durchaus um einige Zentimeter

Der geschädigte Nachbar

- Ist ein „unvermeidbarer Schaden“
- versicherungstechnisches Problem
- Im Vorfeld mit Versicherung klären!
- Immer beim Bauen im bebauten Gebiet

Der geschädigte Nachbar

Haftung ohne Verschulden wegen Vertiefung
nach § 364b

Causalität ist kaum erfolgreich bestreitbar!

Der geschädigte Nachbar

Exkursion zur „negativen Mantelreibung“

Der geschädigte Nachbar

- Die negative Mantelreibung tritt beispielsweise dann auf, wenn ein Bohrpfahl im Boden steckt und (wegen Hässlichkeit) angeböschet wird.
- Das Böschungsmaterial drückt nicht nur seitlich an den Pfahl, sondern auch nach unten!
- Kann zur deutlichen Senkung des darauf stehenden Gebäudes führen (Schwimmbad Kärnten)

Der geschädigte Nachbar

Baugrubensicherungen

Der geschädigte Nachbar

- Beliebt sind eingeschlagene Spundwände
- Wenn Schäden bei den Nachbarn nicht gleich passieren, dann spätestens beim Ziehen der Spundwände durch die unvermeidlichen Vibrationen
- Vibrationen = Inmissionen = Haftung

Der geschädigte Nachbar

- Spritzbeton, Nagelungen o.ä. in Hanglagen
- Bei unzureichenden Ausführungen können ganze Hänge abrutschen
- wahrscheinliche Verschuldenshaftung des Ausführenden
- Haftung Grundeigentümer wegen Vertiefung

Der geschädigte Nachbar

HDBV

Hochdruckbodenvermörtelung
Zementsuspension mit 200 Bar
Druck, findet in jeden Keller, auch
den des Nachbarn

Der geschädigte Nachbar

Umgefallene Baukräne

Der geschädigte Nachbar

Fall in Wien Josefstadt

- Bauträger beauftragt Baufirma mit Hausrenovierung
- Kran dazu steht auf Strasse (öffentlicher Grund)
- Kranfundament bricht ein
- Kran stürzt auf Nachbarhaus

Der geschädigte Nachbar

Fall in Wien Josefstadt

- nachbarrechtliche Haftung des Bauträgers
- auch des Ausführenden
- gerichtlich festgestellt
- (Fall noch offen)

Der geschädigte Nachbar

Wien Meidling

- Grundstück jahrelang als Parkplatz genutzt soll bebaut werden
- Riesiger Autokran soll einen noch größeren Baukran aufstellen
- Autokran bricht in unbekanntem nicht zerstörtem Gewölbe ein und fällt auf Nachbarhaus

Der geschädigte Nachbar

- Wäre grundsätzlich Nachbarrechtsfall, Immission lag vor!
- aber
- Geschädigter klagt Kranaufsteller
- gewinnt Prozess wegen Verschulden (Verwendung zu kleiner Unterlegsplatten für die Abstützung des Autokrans)

Der geschädigte Nachbar

Es gäbe noch viel mehr zu erzählen aber das würde den Rahmen sprengen.
Zum Abschluss 2 wirklich kuriose Fälle

Der geschädigte Nachbar

- Kuh schreckt sich wegen Lärm einer in der Nachbarschaft stattfindenden Motocrossveranstaltung und verendet.
- Hirsch stürzt sich in Panik wegen einer durch den Wald führenden Rallye zu Tode
- Zuspruch aus Nachbarrecht in beiden Fällen

Der geschädigte Nachbar

Mitzunehmen:

- Auf Rechtswidrigkeit kommt es nicht an (Ausnahme bei den genehmigten Anlagen)!
- Im Zweifel besteht der Anspruch zu Recht!

Der geschädigte Nachbar

Danke
für Ihre Aufmerksamkeit!

Der geschädigte Nachbar

Der geschädigte Nachbar

Der geschädigte Nachbar