

Grundstücksgrenzen und Nachbarschaftsrecht

Nicht selten bildet der genaue Verlauf der Grundstücksgrenze zwischen Nachbarn Grundlage für einen langwierigen Streit. Sei es anlässlich des Kaufes einer Liegenschaft oder aber im Zusammenhang eines Nachbarschaftsstreites. Gerade die modernen Technologien eröffnen vielfach den leichten Zugriff auf Orthofotos die mit der digitalen Katastralmappe verknüpft wurden. Dort ist auch für den Laien oft sehr schnell erkennbar, dass die tatsächliche Grenze in der Natur die sogenannte Naturgrenze von dem Grenzverlauf laut digitaler Katastralmappe abweicht.



Von RA Dr.
Peter Bergt

Foto: Bergt

GRUNDBUCH UND GRENZKATASTER

Der Umfang eines Grundstückes und seine Lage in der Natur können entgegen landläufiger Meinung dem Grundbuch selbst aber nicht verbindlich entnommen werden. Im Grundbuch selbst sind nur die Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte (z. B. Eigentum, Wohnungseigentum, Pfandrechte, Baurechte, Dienstbarkeiten und Reallasten) eingetragen. Die Grundbuchsmappe, welche die örtliche Lage der Grundstücke wiedergibt, stellt aber nur eine Hilfseinrichtung dar und besitzt nicht den öffentlichen Glauben und den Schutz des Grundbuches. Beim Erwerb einer Liegenschaft richten sich die Grenzen und damit die Größe des Grundstückes nicht nach der Grundbuchsmappe, sondern nach den tatsächlichen Grundstücksgrenzen in der Natur; diesbezüglich kann man sich nicht auf den Grundbuchsstand berufen.

Die Grundbuchsmappe und die Katastralmappe als Hilfsmittel des Grundbuches basieren im Wesentlichen auf der Mitte des 19. Jahrhunderts vorgenommenen Vermessung zur Ermittlung einer gerechten und gleichmäßigen Grundsteuer. Ausgangspunkt dafür war der mit kaiserlichem Patent vom 23.12.1817 eingeführte sogenannte Stabile Kataster. Auch die digitale Katastralmappe basiert im Wesentlichen auf diesen Grundlagen. Es ist daher nahe liegend, dass diese teilweise erhebliche Abweichungen von den tatsächlichen in der Natur vorhandenen Grenzen aufweist.

Um dem Bedürfnis einer modernen Gesellschaft nach einem verbindlichen Grenznachweis zu entsprechen, hat der Gesetzgeber mit dem Vermessungsgesetz 1968 den Grenzkataster eingeführt. Erst die Eintragung eines Grundstückes in den Grenzkataster ermöglicht den verbindlichen Nachweis der Grenzen eines Grundstückes und bietet jedem einzelnen Rechtssicherheit. An Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, ist nämlich eine Ersitzung ebenso ausgeschlossen wie ein gerichtlicher Grenzstreit. Anzumerken ist, dass derzeit aber der Großteil der Grundstücke nicht im Grenzkataster eingetragen ist.

PFLANZEN AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE

Insbesondere Bäume und Sträucher an oder in der Nähe von Grundstücksgrenzen stellen oft ein Problem dar, das immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Nachbarn führt.

Seit 1. Juli 2004 gilt in Österreich ein neues Nachbarschaftsrecht hinsichtlich Pflanzen an der Grundgrenze. Bereits vor dieser Gesetzesänderung durfte man im Sinne der Selbsthilfe, die Wurzeln eines fremden Baumes aus seinem Boden reißen und die über seinen Luftraum hängenden Äste abschneiden oder sonst benützen, ohne dass es diesbezüglich Einschränkungen gab.

Diese Regelung wurde dahingehend modifiziert, dass der Nachbar nun bei der Entfernung von Wurzeln oder Ästen fachgerecht vorzugehen hat und die Pflanzen möglichst zu schonen hat. Das Abschneiden der Wurzeln oder Wurzelteile hat sich im

Falle der Gefahr hinsichtlich des Überlebens der Pflanze oder der Statik des Baumes auf Wurzelteile zu beschränken, die die Pflanze gefahrlos entbehren kann. Erforderlichenfalls müsste ein Fachmann zu Rate gezogen werden.

Der beeinträchtigte Nachbar darf ohne Einverständnis des anderen jedenfalls nicht den fremden Grund betreten, allfälliges Schnittgut hat der beeinträchtigte Nachbar selbst auf eigene Kosten zu entsorgen. Er ist auch nicht berechtigt, das Schnittgut einfach über die Grundstücksgrenze zu werfen. Lediglich in jenen Ausnahmefällen in denen durch die Äste oder Wurzeln ein Schaden entstanden ist bzw. offenbar zu entstehen droht, hat der Eigentümer der Pflanze die Hälfte der Kosten zu tragen. Das Recht des Nachbarn Überhängendes abzuschneiden bzw. Wurzeln zu entfernen, ermöglicht aber kein gerichtlich durchsetzbares Recht auf Entfernung des Überhängenden bzw. Herüberwachsenden.

Grundsätzlich darf der Nachbar nur Überhängendes abschneiden bzw. Wurzeln entfernen, die auf seinen Grund wachsen. Eine Ausnahme ist durch die Rechtsprechung indiziert worden, die den wilden Weinbewuchs auf einer Mauer durchaus als geeignet ansah, um dagegen gerichtlich vorgehen zu dürfen. Der Nachbar muss daher nicht dulden, dass der wilde Wein seine eigene Mauer bewächst. Dies wird wohl analog auf besondere, vergleichbare Fälle anwendbar sein. Neu im Nachbarschaftsrecht ist auch, dass sich der Grundeigentümer in besonders massiven Fällen gegen den Entzug von Licht oder Luft (also den Schattenwurf oder die Verhinderung der Durchlüftung des Grundstückes) nun zur Wehr setzen kann. Nach den neuen Bestimmungen muss der Nachbar, wenn die Beeinträchtigung das ortsübliche Maß überschreitet und unzumutbar ist, selbst entsprechende Maßnahmen ergreifen, also etwa Äste zurück schneiden, Hecken reduzieren etc.

Was ortsunüblich bzw. unzumutbar ist, wird nach den Umständen des Einzelfalles beurteilt. Ortsunüblich werden beispielsweise Pflanzungen sein, die nicht in die nähere Umgebung passen, etwa ein regelrechtes Wäldchen in einem verbauten Gebiet. Unzumutbarkeit kann angenommen werden, wenn das Empfinden eines durchschnittlichen Liegenschaftseigentümers in einer vergleichbaren Lage ebenfalls gestört wäre. An sich ist es dem Grundeigentümer nämlich unbenommen, wie und wo er seine Bäume pflanzt oder wachsen lässt. Der Nachbar kann sich gegen solche Pflanzungen auch nach dem neuen Recht nicht mit dem Argument zur Wehr setzen, dass ihm durch die fremden Bäume und Pflanzen die Aussicht verstellt werde.

Auch haben bundes- bzw. landesgesetzliche Schranken zum Schutz von oder zum Schutz vor Pflanzen Vorrang. So dürfen Pflanzen, die beispielsweise unter Naturschutz stehen bzw. Bäume, die geschützt sind, nicht ohne weiteres entfernt werden. Nicht umfasst vom Recht auf Licht sind auch fremde Gebäude, die errichtet werden und möglicherweise Schatten werfen. Diesbezüglich ist der Nachbar weiterhin auf das baurechtliche Verfahren angewiesen. ■

ihr recht

Nachbarschaftsrecht

Nachbar A hat sein Haus, gemäß der Bauordnung, mit drei Meter Abstand zum Nachbargrund gebaut. Seine Wohnzimmerfenster sind nach vorne und zum Nachbargrundstück ausgerichtet. Im Nebenhaus zieht Nachbar B ein, der die Abgeschiedenheit liebt. Er pflanzt eine Thujenhecke am Grundstücksrand und obendrein eine Weide. Mittlerweile sind die Thujen fünf Meter hoch. Im Wohnzimmer muss Nachbar A auch tagsüber das Licht einschalten, weil es so dunkel ist. Nahezu jährlich muss der Kanal repariert werden, da die Wurzeln des Baumes hineinwachsen und ihn verstopfen. Bisher musste Nachbar A diesen Zustand hinnehmen. Was kann man seit in Kraft treten des Nachbarschaftsrechts machen?

Der Rechtsanwalt wird für Nachbar A zunächst prüfen, ob diese Einwirkungen unzumutbar und nicht ortsüblich im Sinne des neuen Gesetzestextes (§ 364 Abs 3 ABGB) sind. Der Rechtsanwalt fordert unter Hinweis auf die neue Rechtslage den Nachbarn zum Zurückschneiden der Thujenhecke auf (§ 364 Abs 3 ABGB) und zum Entfernen der Wurzeln der Weide. In den meisten Fällen wird ein solches Aufforderungsschreiben genügen. Ansonsten hat der Anwalt einen Antrag auf außergerichtliche Streitbeilegung (verpflichtend) zu stellen oder, wenn der Nachbar damit einverstanden ist, den Streit einem Mediator zu unterbreiten. Kommt es auch auf diesem Weg nicht zu einer gütlichen Einigung, setzt der Rechtsanwalt die Rechte des Nachbarn A durch Klage bei Gericht durch.



Checkliste

Wenn Sie den Rechtsanwalt Ihres Vertrauens aufsuchen, um Ihr Problem mit ihm zu besprechen, sollten Sie folgende Unterlagen mitnehmen:

- einen Lageplan
- Fotos der Situation
- den Grundbuchsauszug, wenn er vorhanden ist (sonst kann ihn der Anwalt selbst erstellen)
- Namen von Zeugen
- Belege über die Beseitigung von Schäden (Rechnungen)
- Kostenvoranschläge für Wurzelbeseitigung

**Ihre Blanko-Unterschrift
kann Sie blank machen.**

Ihr Rechtsanwalt berät Sie gerne: www.rechtsanwaelte.at

Ihr Rechtsanwalt. Für jeden Fall.



DIE TIROLER RECHTSANWÄLTE
www.tirolerrak.at