Das Recht auf Licht und Luft

Im Bereich des Nachbarschaftsrechts können sich Liegenschaftseigentümer gegen verschiedene Beeinträchtigungen zur Wehr setzen – darüber informiert Rechtsanwalt Erich Keber.

Mit dem am 1.6.2004 in Kraft getretenen Nachbarrechts-Änderungsgesetz wurde der Abwehranspruch des Nachbarn durch den Entzug von Licht oder Luft (negative Immissionen) verbessert. Bis zu diesem Zeitpunkt war es nach § 364 Abs. 2 ABGB nur möglich, sich gegen Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Lärm, Ungeziefer (so genannte positive Immissionen) zur Wehr zu setzen.

Die neu eingeführte Norm nach § 364 Abs. 3 ABGB schuf erstmals einen Unterlassungsanspruch gegen bestimmte vom Nachbargrund ausgehende „negative Immissionen". Erfasst sind nur von Pflanzen ausgehende Einwirkungen durch den Entzug von Licht oder Luft, soweit diese das ortsübliche Maß überschreiten und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstücks führen. Dabei ist stets auf die Umstände des Einzelfalls (insbesondere Lage, Größe und Art der Benützung der Liegenschaft) abzustellen.

Unzumutbar sind beispielsweise die künstliche Beleuchtung von Räumen im angrenzenden Haus auch zu Mittag eines helllichten Sommertags, die durch den Schattenwurf der Bäume verursachte völlige Unbrauchbarkeit einer schon bestehenden (!) Solaranlage.

Der betroffene Liegenschaftseigentümer kann den Nachbarn auf Unterlassung eines von den Pflanzen des Nachbarn ausgehenden, ortsunüblichen Entzugs von Licht/Luft vor Gericht klagen.

Auch wurde ein obligatorischer Schlichtungsversuch eingeführt. Der betroffene Nachbar hat vor Einbringung der Klage zur gütlichen Einigung eine Schlichtungsstelle (eingerichtet bei der Rechtsanwaltskammer, Notariatskammer oder sonstigen Körperschaft öffentlichen Rechts) oder einen Mediator zu befassen. Die Klage kann nach einer Frist von zumindest drei Monaten seit der Einleitung des Schlichtungsverfahrens, wenn keine gütliche Einigung erreicht werden kann, oder auch schon vorher, wenn eine Schlichtung nicht zu erwarten ist, bei Gericht eingebracht werden, wobei eine Bestätigung über das Scheitern des Schlichtungsversuchs vorzulegen ist. Die Kosten eines Schlichtungsversuchs oder der Mediation hat zunächst der potenzielle Kläger zu tragen. Im Falle der Einbringung der Klage können diese Kosten aber im Gerichtsverfahren geltend gemacht werden.

Grundsätzlich gilt das Rücksichtnahmegebot unter Nachbarn, was bedeutet, dass die Grundeigentümer ihre Rechte nicht schrankenlos und ohne Bedachtnahme auf den Nachbarn ausüben dürfen. Holen Sie sich rechtzeitig rechtskundigen Rat, wobei der Anwalt Ihres Vertrauens zunächst versuchen wird, eine gütliche Einigung auch ohne Schlichtungs- und Gerichtsverfahren zu erzielen.

„Grundsätzlich gilt das Rücksichtnahmegebot unter Nachbarn."

RA Dr. Erich Keber
office@advokat-keber.at
www.advokat-keber.com