

RECHT AUF LICHT?

Die landläufige Meinung, dass der Eigentümer einer Sache damit tun und lassen kann was er möchte, ist in dieser allgemeinen Form nicht richtig. Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch aus dem Jahr 1811 hat bereits geregelt, dass die Ausübung des Eigentumsrechtes nur insofern stattfinden kann, als dadurch nicht in die Rechte eines Dritten eingegriffen wird.

Besonders wichtig waren diese Regelungen von vorneherein im Zusammenhang mit dem Eigentum an einem Grundstück. Bereits bisher konnte man verhindern, dass vom Grundstück des Nachbarn übermäßige Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Geruch, Geräusche und Erschütterungen erfolgten, wenn diese das ortsübliche Maß überschritten haben und dadurch die Benützung des eigenen Grundstückes wesentlich beeinträchtigt wurde. Es war auch immer schon unzulässig, feste Gegenstände auf das Nachbargrundstück zu werfen oder Wasser dorthin abzuleiten.

Für sehr viele Grundstückseigentümer war es jedoch bislang schon ein erhebliches Ärgernis, dass auf dem Nachbargrundstück ein derartiger Pflanzenbewuchs vorhanden war, dass das eigene Grundstück völlig im Schatten lag. Diese Einwirkung war bisher nicht verboten und konnte mit den vorhandenen gesetzlichen Bestimmungen auch nicht verhindert werden.

Seit 1.7.2004 gibt es nunmehr neue Bestimmungen, die zumindest in Extremfällen Abhilfe versprechen. Nach dieser letzten Gesetzesnovellierung kann jetzt ein Grundstückseigentümer seinem Nachbarn die von dessen Bäumen oder anderen Pflanzen ausgehenden Einwirkungen durch den Entzug von Licht oder Luft untersagen, wenn diese das ortsübliche Maß überschreiten und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung seines Grundstückes führen. Dieses „Recht auf Licht“ ist allerdings nicht so zu verstehen, dass nunmehr jeglicher Bewuchs des Nachbargrundstückes, der einen Schatten auf das eigene Grundstück wirft, gerichtlich beseitigt werden kann.

Zunächst einmal ist zu prüfen, ob der Schattenwurf das am jeweiligen Ort übliche Ausmaß überschreitet. In einer Gegend, wo also sehr viele Pflanzen in den Gärten wachsen und damit

die Beschattung als ortsüblich bezeichnet werden kann, was sicherlich in vielen Villengegenden der Fall sein wird, besteht demnach nach wie vor keine Abhilfe. Es wird an den Gerichten liegen, hier im Rahmen der ersten Entscheidungen Präzedenzfälle zu schaffen, an denen man sich in weiterer Folge orientieren kann. Sollte hier eine sehr engherzige Auslegung erfolgen, werden die neuen Bestimmungen keine wesentliche Verbesserung zur derzeitigen Situation darstellen.

Sollte man diese Hürde überspringen und erreichen, dass die vom Nachbargrundstück ausgehende Beschattung als nicht mehr ortsüblich betrachtet wird, was bei der Pflanzung eines regelrechten Wäldchens in einem sonst verbauten Gebiet sicherlich der Fall sein wird, so muss in einem nächsten Schritt geprüft werden, ob dadurch die Benutzung des eigenen Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wird. Eine solche Beeinträchtigung würde jedenfalls angenommen, wenn der Schattenwurf zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Nachbarn oder seiner Angehörigen führt oder wenn größere Teile des Grundstückes wegen des fehlenden Lichteinfall es geradezu versumpfen oder vermoosen. Auch der Umstand, dass man schon in der Mittagszeit trotz strahlenden Sonnenscheines die eigenen Räumlichkeiten künstlich beleuchten muss, spricht dafür, dass die Beeinträchtigung nicht mehr zumutbar ist. Es kommt dabei aber nicht auf persönliche Empfindlichkeiten an, das Gericht wird im Falle seiner Befassung entscheiden müssen, ob das Empfinden eines durchschnittlichen Liegenschaftseigentümers in einer vergleichbaren Lage diese Beeinträchtigung ebenfalls als unzumutbar empfinden würde. Auch hier gilt wieder, dass das Gesetz keine definitive Aussage treffen kann, wann diese Umstände im Einzelfall gegeben sind und es wird daher wiederum an den Gerichten liegen, hier für Klarstellungen zu sorgen.

Ebenso werden die Gerichte entscheiden müssen, ob ungeachtet des Gesetzeswortlautes nicht nur die Eigentümer der Grundstücke, sondern wie schon bisher im Nachbarrecht auch Mieter oder Pächter Ansprüche geltend machen können bzw. Ansprechpartner sind, wenn durch sie veranlasste Bepflanzungen solche Beeinträchtigungen entstehen.

Der Gesetzgeber wollte allerdings verhindern, dass diese neuen Regelungen zu einer wahren Flut von Klagen führen. Es gab in der Vergangenheit zahlreiche Beschwerden, dass Beeinträchtigungen durch Schattenwurf bestehen, dass man dagegen aber nichts unternehmen konnte. Nunmehr könnten theoretisch seit 1.7.2004 alle betroffenen Nachbarn sich gegenseitig vor den Richter zerren. Dies wurde dadurch verhindert, dass eine Klage erst möglich ist, wenn

zuvor der Versuch einer einvernehmlichen Lösung gescheitert ist. Sollte ein Nachbar also eine Klagsführung erwägen, so hat er zunächst eine gütliche Einigung entweder vor einer Schlichtungsstelle durchzuführen, die beispielsweise von den Rechtsanwalts- und Notariatskammern eingerichtet wurden oder er hat einen sogenannten „Prätorischen Vergleichsversuch“ vor Gericht zu beantragen. In diesem Fall kommt es noch nicht zu einem Prozessverfahren, sondern die Parteien treffen sich vor einem Richter und versuchen, ohne dessen Entscheidung herbeizuführen, in seiner Gegenwart einen Vergleich abzuschließen, der entsprechend protokolliert wird. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, im Einverständnis mit den betroffenen Nachbarn die Hilfe eines Mediators in Anspruch zu nehmen. Dieser neuer Berufsstand beschäftigt sich damit, in verfahrenen Gesprächssituationen Hilfestellung zu leisten. Unter Anleitung dieser ausgebildeten Kommunikationsexperten können oftmals Probleme gesprächsweise gelöst werden, die ansonsten nur in umfangreichen Verfahren bereinigt werden könnten.

Sollte einer dieser Versuche nicht zum gewünschten Erfolg führen, wofür das Gesetz eine Frist von 3 Monaten vorsieht, so kann nach Ablauf dieser Frist und unter Vorlage einer Bestätigung der in Anspruch genommenen Schlichtungsinstanz die Klage bei Gericht eingeleitet werden.

In diesem Gerichtsverfahren kann lediglich darauf geklagt werden, dass der Nachbar die unzumutbare Beeinträchtigung zu untererlassen hat. Wie er dies im Einzelfall bewerkstelligt, ob also die Bäume und Sträucher völlig entfernt werden oder es lediglich zu einem Zurückstutzen kommt, ist dem Nachbarn zu überlassen. Die Kosten dieser Maßnahmen hat der Eigentümer der Bäume und Sträucher zu bezahlen.

Man sollte aufgrund dieser neuen Bestimmungen nicht in den Irrtum verfallen, es könnte nunmehr jede Beeinträchtigung durch Schattenwurf beseitigt werden, die zu solchen unzumutbaren Beeinträchtigungen führt. Sollte nämlich diese Beeinträchtigung nicht von einer Bepflanzung ausgehen, sondern vom Nachbargebäude selbst, so ist der von diesem Gebäude ausgehende Schatten nicht im Rahmen einer solchen Klage zu beseitigen. Der von einem Gebäude ausgehende Schatten ist daher nach wie vor zu dulden. Hier besteht nur die Möglichkeit, im Rahmen des Bauverfahrens auf die Einhaltung der Bauordnungsbestimmungen zu achten und notfalls als Nachbar Einwendungen im Verfahren vorzubringen.