

# Nachbarschaftsrecht – Was ist erlaubt?

Um sich das Eigenheim zu verschönern oder das Leben bequemer zu machen, wird heute oftmals auf technische Einrichtungen wie Klimaanlage, Luft-Wasser-Wärmepumpen und verschiedenste Gartengeräte zurückgegriffen. Mit dem Betrieb solcher Geräte geht meist unvermeidbar eine Lärmbelastung einher, die oftmals zu einem Spannungsverhältnis mit dem angrenzenden Nachbarn führen kann. In einer aktuellen Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof seine Judikatur in Bezug auf dieses Thema weiter gefestigt.

## Gesetzliche Grundlagen

Lärm wird vom Gesetz als sogenannte Immission qualifiziert und ist in § 364 Abs 2 ABGB näher geregelt. Bei Immissionen muss grundsätzlich zwischen mittelbar eindringenden nicht körperlichen Einwirkungen (wie z.B. Lärm), nicht grobkörperlichen Stoffen (wie beispielsweise Nadeln) und grobkörperlichen Stoffen (z.B. Bälle, umfallende Bäume oder Tiere) unterschieden werden. Unmittelbare Zuleitungen sind in diesem Zusammenhang grundsätzlich verboten. Mittelbare Immissionen sind nur insoweit untersagt, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstücks wesentlich beeinträchtigen („doppelte Ortsunüblichkeit“). Beide Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Insofern kann nicht jede Beeinträchtigung des Eigentumsrechts schlechthin abgewehrt werden.

Ob eine Immission das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß übersteigt und die ortsübliche Benutzung einer Liegenschaft wesentlich beeinträchtigt, hängt jeweils von den Umständen des entsprechenden Einzelfalls ab. So wird Lärm spielender Kinder in einem Mehrparteienhaus in der Regel kaum das gewöhnliche Maß der örtlichen Verhältnisse überschreiten. Anders sieht es beispielsweise bei einer stundenlangen Bandprobe einer Heavy-Metal Gruppe im städtischen Ballungsgebiet aus.

Der Anspruch auf Unterlassung ungebührlichen Lärms ist in § 364 Abs 2 ABGB geregelt und stellt einen modifizierten Anwendungsfall der Eigentumsfreiheitsklage dar. Zur Klage berechtigt sind daher Eigentümer, Mit- und Wohnungseigentümer (auch untereinander), sowie sonstige dingliche Berechtigte (wie Fruchtnießer) oder auch Bestandnehmer. Nachbar im Sinne des Abs 2 ist auch der mittelbare Nachbar - also grundsätzlich jeder, in dessen Umfeld sich die Einwirkungen äußern oder bemerkbar machen. Das unmittelbare Schutzobjekt der Bestimmung sind weder der Wert des Grundstücks noch die darauf befindlichen Personen selbst, sondern die sich aus deren Eigentumsrecht ergebenden Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums.

Die Unterlassungspflicht schließt auch die Pflicht mit ein, als Verpflichteter auf mittelbare Störer (z.B. Gäste, Lieferanten) einzuwirken.

## Die Entscheidung

In seiner Entscheidung vom 25.11.2020 hat der OGH zu 9 Ob 56/20f festgestellt, dass vom Nachbargrundstück ausgehende Geräusche jedenfalls unter § 364 Abs 2 Satz 1 zu subsumieren seien und nicht als unmittelbare Zuleitungen zu qualifizieren sind. Ausgangspunkt im gegenständlichen Fall war das Aufstellen einer Luft-Wasser-Wärmepumpe im Abstand von 1,6 Meter von der Grundstücksgrenze der Klägerin entfernt. Diese brachte vor, dass durch den erzeugten Schall der Pumpe das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschritten und die ortsübliche Nutzung des Klagsgrundstücks durch massive Minderung der Schlaf- und Ruhensqualität beeinträchtigt sei. Das Erstgericht verneinte das Übersteigen des ortsüblichen Maßes bei einer kaum wahrnehmbaren Schallpegelveränderung von nur 1 Dezibel. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge, ließ jedoch die Revision an den OGH zu, um die Rechtsfrage zu klären, ob die von einer Wärmepumpe ausgehenden Lärmimmissionen eine unmittelbare Zuleitung auf das Nachbargrundstück darstellen kann.

Der OGH hielt in seinem Urteil fest, dass der Luftdurchsatz - darunter versteht man das Ansaugen und Ausblasen der Pumpe - parallel zur Grundstücksgrenze erfolgte. Der verursachte Schall breitete sich grundsätzlich in alle Richtungen aus, weswegen eine unmittelbare Zuleitung gerade in Richtung des Grundstücks der Klägerin verneint wurde.

Das Verneinen der unmittelbaren Zuleitung bringt insoweit Rechtssicherheit, da solche direkten Zuleitungen ohne Rechtstitel grundsätzlich verboten sind und bei einer anderweitigen Entscheidung mit einer Klagsflut zu rechnen gewesen wäre. Offen bleibt, ob ein direkt in Richtung des Nachbargrundstücks erfolgender Luftdurchsatz bei vermindertem Abstand

## DIE AUTOREN



**Mag. Tino Enzi**

Arbeitsrecht,  
Gesellschaftsrecht und  
M&A, Compliance

E: [tino.enzi@hsp.law](mailto:tino.enzi@hsp.law)

W: <http://www.hsp.law/>



**Mag. Alexander Spreitzer**

Rechtsanwaltsanwärter

E: [alexander.spreitzer@hsp.law](mailto:alexander.spreitzer@hsp.law)

W: <http://www.hsp.law/>

eine unmittelbare Zuleitung darstellen könnte. Dies wie sich diese spannende Thematik in Zukunft dürfte wohl nicht das letzte Kapitel des OGH zum entwickeln wird. Immissionsrecht gewesen sein. Es bleibt abzuwarten,

Sollten Sie Fragen zum Nachbarschaftsrecht oder anderen liegenschaftsrechtlichen Angelegenheiten haben, beraten Sie die Experten von HSP jederzeit gerne.