



universität
wien

Vorlesung Sachenrecht

6: Eigentum I: Begriff und Nachbarrecht

Univ.-Prof. Dr. Ernst Karner

Eigentum

I. Das Eigentum als Vollrecht ...

- **Begriffsverwendung:**
 - Eigentum im objektiven Sinn: “Alles, was jemand zugehört, alle seine körperlichen und unkörperlichen Sachen, heißt sein Eigentum.” (§ 353)
 - Eigentum im subjektiven Sinn: “Als ein Recht betrachtet, ist das Eigentum das Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten [*positive* Seite] und jeden anderen davon auszuschließen [*negative* Seite].” (§ 354)
- **Zwei Gruppen** dinglicher Rechte:
 - Eigentum als Vollrecht
 - Alle anderen beschränkten dinglichen Rechte an fremden Sachen

Eigentum

II. ... und seine Beschränkungen

- Beschränkungen des Vollrechts nach § 364 ABGB:
 - Rücksicht auf andere Eigentümer
 - Eigentumsrecht darf nur so ausgeübt werden, dass nicht in die **Rechte Dritter** eingegriffen wird
 - Beschränkungen im **Interesse der Allgemeinheit** (insbesondere beim Grundeigentum)
 - zB: Flächenwidmung, Bauordnung, Betretungsrecht (ForstG), Enteignung
- Eigentümer kann Dritten **Rechte** an der Sache **einräumen** (zB Fruchtgenussrecht, Belastungs- und Veräußerungsverbot)
- Eigentum dehnt sich bei Wegfall der Beschränkungen wieder aus (§ 358 ABGB; *“Elastizität des Eigentums”*)

Eigentum

III. Nachbarrecht (1)

- **Zweck:** Abgrenzung der Befugnisse von Grundeigentümern in einem räumlichen Naheverhältnis
- Anwendungsfall der Abwehrbefugnisse nach § 523 ABGB
- **Voraussetzung** der Anwendbarkeit: Keine abweichende Vereinbarung
- **Allgemeines Rücksichtnahmegebot (§ 364 Abs 1 Satz 2 ABGB)**
 - Gegenseitige Rücksichtnahme bei der Ausübung der Eigentumsrechte
 - Konkretisierung des Rechtsmissbrauchs- und Schikaneverbots (§§ 1295, 1305 ABGB)
 - Erzielung sachgerechter Ergebnisse im Einzelfall

Eigentum

III. Nachbarrecht (2)

- **Verbotene Einwirkungen – Abwehr unzulässiger Immissionen (§ 364 Abs 2 ABGB) (1)**
 - Jedenfalls unzulässig:
 - Unmittelbare Zuleitungen
 - Bsp: Abflussrohr für Regenwasser, Blitzableiter
 - Grobkörperliche Immissionen
 - Bsp: Geschleuderte Steine, Dachlawinen, Eindringen größerer Tiere
 - Aber: "Veranstaltung" des Nachbarn ist Voraussetzung (nicht bei bloßen Naturereignissen; zB natürlicher Steinschlag)
 - Mittelbare Einwirkungen bedürfen einer feineren Interessenabwägung (siehe sogleich)

Eigentum

III. Nachbarrecht (3)

- **Verbotene Einwirkungen – Abwehr unzulässiger Immissionen (§ 364 Abs 2 ABGB) (2)**
 - Mittelbare Einwirkungen:
 - Immissionen (zB Abwässer, Rauch, Wärme, Gerüche, etc; nach Rsp auch Holzspäne, Ungeziefer, Entfernung eines Waldes als Windschutz)
 - Physische Wahrnehmbarkeit (nicht bloß ideell / ästhetisch / moralisch)
 - Nicht bloßes Naturwirken (*“Veranstaltung”*; anders wiederum bei Abfall von Pflanzen)
 - Abwehrbar nur bei Überschreiten einer **doppelten Schwelle**:
 - 1) Gewöhnliches Maß nach den örtlichen Verhältnissen
 - 2) *Wesentliche* Beeinträchtigung der ortsüblichen Benutzung des Grundstücks (*nachbarrechtliche Erheblichkeitsschwelle*)

Eigentum

III. Nachbarrecht (4)

- **Verbotene Einwirkungen – Abwehr unzulässiger Immissionen (§ 364 Abs 2 ABGB) (3)**
 - Ortsüblichkeit
 - Abhängig vom “Gepräge der Gegend”
 - Änderung im Lauf der Zeit möglich (Rsp: Untätigkeit des Nachbarn über drei Jahre hinweg)
 - Negative Immissionen (§ 364 Abs 3 ABGB)
 - Voraussetzungen:
 - Entzug von Luft und Licht durch Pflanzen (nicht: Bauwerke!)
 - Unzumutbare Beeinträchtigung der ortsüblichen Nutzung
 - Vorgelagerter Einigungsversuch vor Schlichtungsstelle oder Mediator
-

Eigentum

III. Nachbarrecht (5)

- **Verbotene Einwirkungen – Abwehr unzulässiger Immissionen (§ 364 Abs 2 ABGB) (4)**
 - Anspruchsberechtigung
 - Eigentümer, sonstige dinglich Berechtigte
 - Aber auch Rechtsbesitzer als (bloß) obligatorisch Berechtigte
 - Anspruchsgegner
 - Jeder Störer = derjenige, der das Grundstück zu seinen Zwecken nutzt
 - Eigentümer (auch ohne eigener Störungshandlung bei Duldung / unterlassener Verhinderungsmöglichkeit der Störung durch Dritte)
 - Anspruchsinhalt
 - **Unterlassung** (bei Begehungs- oder Wiederholungsgefahr) und **Beseitigung**
 - Bei Verschulden: **Schadenersatz**
-

Eigentum

III. Nachbarrecht (6)

- **Erlaubte Einwirkungen und genehmigte Anlagen (§ 364a ABGB) (1)**
 - Duldung der Immissionen
 - Immissionen von einer behördlichen genehmigten Anlage sind zu dulden
 - Ausmaß bestimmt behördliche Genehmigung (nur bei Verfahren wie der Betriebsanlagengenehmigung nach GewO 1994, nicht: Baugenehmigung)
 - Kein Unterlassungsanspruch
 - Duldung auch dann, wenn das ortsübliche Maß überschritten und die ortsübliche Nutzung wesentlich beeinträchtigt wird
 - Dafür: **Eingriffshaftung** des Betreibers der Anlage auf Ersatz des zugefügten Schadens
 - Auch hier: grobkörperliche Immissionen oder unmittelbare Zuleitungen müssen nicht geduldet werden

Eigentum

III. Nachbarrecht (7)

- **Erlaubte Einwirkungen und genehmigte Anlagen (§ 364a ABGB) (2)**
 - Nachbarrechtliche Gefährdungshaftung nach § 364a ABGB analog (hA)
 - Anschein der Gefahrlosigkeit durch behördliche Genehmigung, die *nicht* unter § 364a fällt, zB Baugenehmigung
 - Faktische Verhinderung des Unterlassungsanspruches
 - Anwendung der Gefährdungshaftung von Rsp extensiv:
 - Auch bei Zuspätkommen der Unterlassungsklage aus rein faktischen Gründen (ohne behördliche Genehmigung) oder
 - Anlage schafft eine besondere Gefahrensituation und Schadensfolgen für Betreiber objektiv kalkulierbar
 - Anwendungsbereich auch hier: typische Immissionen, die das Maß des § 364 Abs 2 ABGB überschreiten (Rsp zT aber extensiv)

Eigentum

III. Nachbarrecht (8)

- **Grundstücksvertiefung (§ 364b ABGB)**
 - Grundstücksvertiefungen, die zum **Verlust der nötigen Stütze** von Boden oder Gebäude des Nachbarn führen, sind unzulässig.
 - Vertiefung muss auf menschlichem Verhalten beruhen (nicht zB natürliche Erosion)
 - Ansprüche bei Verstößen:
 - Unterlassung
 - Beseitigung
 - Schadenersatz (bei Verschulden)
 - Nachbarrechtliche Gefährdungshaftung (§ 364a ABGB analog)

Eigentum

III. Nachbarrecht (9)

- **Grenzbaum und Baum an der Grenze**

- § 421 ABGB:

- Eigentum am Baum richtet sich nach der Lage des Stammes
- Steht der Baum *auf* der Grenze, besteht Miteigentum.

- Grundsätzlich keine nachbarrechtliche Verpflichtung zur Einhaltung eines Mindestabstands oder zum Zurückschneiden der Äste, aber:

- Pflicht zum Zurückschneiden unter Voraussetzungen des § 364 Abs 3
- Überhangsrecht nach § 422 ABGB

- Überhängende Äste und Früchte dürfen abgeschnitten / gezogen werden
- Fachgerechtes und schonendes Vorgehen (sonst: Schadenersatz)

- Kostenteilung bei Schaden durch Äste oder Wurzeln

- Rsp: meterweit hineinragende Äste = unmittelbare Zuleitung iSd § 364 Abs 2
-

Eigentum

III. Nachbarrecht (10)

- **Grenzeinrichtungen**
(Einrichtungen zur Abgrenzung benachbarter Grundstücke)
 - Im Zweifel: Miteigentum (§ 854 ABGB)
 - Jeder darf Mauer auf seiner Seite benutzen (§ 855 ABGB);
verhältnismäßige Aufteilung der Erhaltungskosten (§ 856 ABGB)
 - Erhaltungspflichten des Alleineigentümers bloß wenn aus
Mangelhaftigkeit ein Schaden droht (§ 858 Satz 1 ABGB)
 - Pflicht zur Einfriedung nach Ortsgebrauch (vgl § 858 ABGB)



universität
wien

Vorlesung Sachenrecht

6: Eigentum I: Begriff und Nachbarrecht

Univ.-Prof. Dr. Ernst Karner
