

Thema: Julia Fritz

Autor: k.A.

PHH
RECHTSANWÄLTE

 **WOHNBERATUNG**

Darf ich eine Hecke im Sinne des Nutzungsrechts schneiden?

Experten beantworten Ihre Leserfragen, schicken Sie diese an immo@kurier.at. Die Antworten lesen Sie dann hier. **Diesmal: Julia Fritz** - Rechtsanwältin



„Eine Dienstbarkeit verpflichtet den Eigentümer der Liegenschaft die Nutzung im Ausmaß der Servitut zu dulden und den hineinragenden Teil der Hecke zu entfernen.“

Julia Fritz

KURIERMONTAGE: JAHNER, JEFF MANGIONE, FRANZ GRUBER

NUTZUNGSRECHT

Eine Einbautentrasse (Leitungen verbaut), die der Breite nach je zur Hälfte im Eigentum von Nachbarn A und Nachbar B steht, wird von A überwiegend als Gehweg, von B als Fahr- und Gehweg benutzt. Das Bestehen der Servitut ist unbestritten. A lässt seine Hecke so weit in den Weg hineinwachsen, dass ein Befahren mit dem PKW nicht ohne Beeinträchtigung möglich ist. Darf B die Hecke so weit zurückschneiden, dass er sein Fahrrecht ausüben kann?

Wenn das Bestehen der Servitut unbestritten ist und dieses wirklich in dieser Form besteht, dann geht das dingliche Nutzungsrecht (Servitut/Dienstbarkeit) jedenfalls vor. Eine Dienstbarkeit verpflichtet den Eigentümer der Liegenschaft, die Nutzung im Ausmaß des Servituts zu dulden und den hineinragenden Teil der Hecke zu entfernen. Mangels gesetzlicher Bestimmung ist es dem

Servitutberechtigten B jedoch nicht erlaubt, die Hecke selbst zu schneiden. Ein derartiges Selbsthilferecht kennt lediglich das Nachbarschaftsrecht und die Voraussetzungen einer analogen Anwendung dieser Bestimmung liegen nicht vor. Sollte A der Verpflichtung nicht nachkommen, so könnte B eine Servitutsklage einbringen und auf Wiederherstellung klagen.

HAFTUNG

Wohnungs- und Stellplatzeigentümer in der Tiefgarage haben den Gang und ihren Garagenplatz rechtswidrig zur „Deponie“ erklärt. Die Hausverwaltung ist inaktiv. Wenn ich keine Klage einbringe, stellt sich die Frage, ob bei einem Schadensfall eine Solidarhaftung entstehen kann?

Das Einbringen einer Klage begründet jedenfalls keine Solidarhaftung. Auch können keine verwaltungs-, zivil- und strafrecht-

liche Haftungen drohen. Grundsätzlich haftet man immer nur für sein eigenes Verhalten. Selbstverständlich sind aber Kostenrisiken zu beachten. Unterliegt man in einem gerichtlichen Verfahren, sind nicht nur die eigenen Anwalts- und Gerichtskosten zu tragen, sondern auch die Anwaltskosten des Beklagten zu ersetzen.

ZUSTIMMUNG

Ich wohne in einem Mehrparteienhaus mit 20 Eigentumswohnungen, eine davon ist im Parterre vermietet. Der Mieter errichtete im Pfusch einen Fassadenanbau, ohne eine Genehmigung eingeholt zu haben. Die Folge ist eine Verminderung der Wohnqualität für sieben angrenzende Wohnungsbesitzer. Was können wir anderen Eigentümer unternehmen?

Neben einer baubehördlichen Genehmigung wäre hier – sofern Wohnungseigentum begründet wurde – auch die wohnungseigen-

tumsrechtliche Zustimmung aller anderen Eigentümer einzuholen gewesen. Wenn ein Fassadenanbau von einem Nutzungsberechtigten einer Wohnung vorgenommen wird, so liegt nämlich eine Änderung an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft vor. Derartige Änderungen bedürfen bereits bei der bloßen Möglichkeit der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer – (dazu zählt auch die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses) – der Zustimmung sämtlicher anderer Wohnungseigentümer oder der Genehmigung des Außerstreitrichters. Es hat somit jeder einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Beseitigung des Fassadenbaus gegen den Wohnungseigentümer der entsprechenden Wohnung, welcher gerichtlich geltend gemacht werden kann.

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag