

TE OGH 2016/2/26 8Ob59/15g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.02.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Spenling als Vorsitzenden, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner, den Hofrat Dr. Brenn sowie die Hofrätinnen Mag. Korn und Dr. Weixelbraun-Mohr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C***** H*****, vertreten durch Mag. Bernhard Heim, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die beklagte Partei L***** S*****, vertreten durch K-B-K Kleibel Kreibich Bukovc Hirsch Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, wegen Unterlassung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 4. März 2015, GZ 22 R 426/14x-33, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg vom 16. Oktober 2014, GZ 32 C 718/13f-29, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben. Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger ist Mit- und Wohnungseigentümer einer Erdgeschoßwohnung eines Mehrparteienhauses, das an die Liegenschaft der Beklagten angrenzt. Diese Liegenschaft weist einen waldartigen Baumbestand auf, der sich aus bis zu 20 Jahre alten Eschen, Kiefern und Tannen von 8 bis 14 m Höhe zusammensetzt. Diese Baumarten sind ortsüblich, ebenso ihre Höhe, die aber hier die Tendenz hat, zunehmend ortsunüblich zu werden. Die waldähnliche Dichte des Bestandes und die „Bestandstruktur“ sind aber ortsunüblich.

Durch die an der Grundgrenze wachsenden Bäume wird in der Vegetationsperiode von März bis Oktober der südöstliche Gartenbereich des Klägers täglich bis ca 13:30 Uhr beschattet, dieser Effekt wird durch die Balkone seines Wohnhauses noch verstärkt. Der Pool des Klägers liegt im Sommer mittags noch im Halbschatten. Der Gartenbereich ist teilweise vermoost. In den nächsten Jahren ist durch das weitere Wachstum der Bäume mit vermehrtem Schattenwurf zu rechnen, sofern keine fachgerechte Kronenreduktion vorgenommen wird.

Der Kläger begehrt, die Beklagte habe es zu unterlassen, mit ihren Bäumen und Sträuchern seiner Eigentumswohnung top 1 samt Hausgarten Licht zu entziehen, sodass „vor allem die in Richtung des Grundstücks der Beklagten führenden Fenster und die betroffenen Räumlichkeiten des Hauses im Schatten liegen und weitgehend künstlich beleuchtet werden müssen“.

Das Erstgericht wies dieses Klagebegehren ab. Der nach § 364 Abs 3 ABGB zu beurteilende Anspruch setze voraus, dass

die Bepflanzung ortsunüblich und der dadurch verursachte Lichtentzug unzumutbar sei. Diese Voraussetzungen müssten kumulativ vorliegen. Das Erstgericht wies dieses Klagebegehren ab. Der nach Paragraph 364, Absatz 3, ABGB zu beurteilende Anspruch setze voraus, dass die Bepflanzung ortsunüblich und der dadurch verursachte Lichtentzug unzumutbar sei. Diese Voraussetzungen müssten kumulativ vorliegen.

Der Schattenwurf auf das Grundstück des Klägers hänge wesentlich von der Höhe der Bäume auf dem Beklagtengrundstück ab, die aber derzeit noch nicht ortsunüblich sei. Auf die Bewertung der Zumutbarkeit der festgestellten Beeinträchtigung komme es daher nicht mehr an.

Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung im klagsstattgebenden Sinn ab.

Nach den im Verfahren vorgelegten Lichtbildaufnahmen falle das südlich bzw südöstlich der klägerischen Eigentumswohnung gelegene Grundstück der Beklagten innerhalb der umgebenden Wohnsiedlung massiv durch einen außergewöhnlich starken Baum- und Sträucherbestand auf. Die aus den Lichtbildern hervorgehende Beeinträchtigung des klägerischen Grundstücks sei innerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebiets sowohl unüblich als auch unzumutbar. Berücksichtige man das Bestandalter von höchstens 20 Jahren, dann könne der Bewuchs im Jahre 1998, als der Kläger seine Wohnung gekauft habe, nur einen Bruchteil der heutigen Höhe aufgewiesen haben und ihm daher nicht entgegengehalten werden, dass er sich mit einem bereits vorgefundenen Zustand abfinden müsse.

Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision gemäß § 508 Abs 3 ZPO nachträglich für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zu der Frage fehle, ob die Unzumutbarkeit des Lichtentzugs bei im Wohnungseigentum stehenden Häusern nach dem Verhältnis der beschatteten Grundfläche zur Gesamtliegenschaft oder zum Wohnungseigentumsobjekt des Klägers zu beurteilen ist. Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision gemäß Paragraph 508, Absatz 3, ZPO nachträglich für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zu der Frage fehle, ob die Unzumutbarkeit des Lichtentzugs bei im Wohnungseigentum stehenden Häusern nach dem Verhältnis der beschatteten Grundfläche zur Gesamtliegenschaft oder zum Wohnungseigentumsobjekt des Klägers zu beurteilen ist.

Rechtliche Beurteilung

Die von der klagenden Partei beantwortete Revision der beklagten Partei ist zulässig, weil den Entscheidungen der Vorinstanzen sekundäre Feststellungsmängel anhaften.

Die Revision ist daher im Sinne ihres eventualiter gestellten Aufhebungsantrags berechtigt.

1. Für die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung im Sinne des § 364 Abs 3 ABGB unzumutbar ist, kommt es nach der ständigen Rechtsprechung auf die konkrete Nutzungsmöglichkeit für den Kläger an (RIS-Justiz RS0121873). Der in der Revision ins Treffen geführte Rechtssatz, dass die Beeinträchtigung einer verhältnismäßig geringfügigen Fläche der Nachbarliegenschaft im Regelfall unabhängig von ihrer Dauer nicht unzumutbar sein wird (10 Ob 60/06f, 4 Ob 196/07p), bezieht sich auf die vom jeweiligen Kläger tatsächlich genutzte Grundfläche. Die gegenteilige Auffassung würde letztlich bedeuten, dass Wohnungseigentümer einer größeren Anlage wegen ihres geringen Grundanteils regelmäßig von einem Anspruch nach § 364 Abs 3 ABGB ausgeschlossen wären. 1. Für die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung im Sinne des Paragraph 364, Absatz 3, ABGB unzumutbar ist, kommt es nach der ständigen Rechtsprechung auf die konkrete Nutzungsmöglichkeit für den Kläger an (RIS-Justiz RS0121873). Der in der Revision ins Treffen geführte Rechtssatz, dass die Beeinträchtigung einer verhältnismäßig geringfügigen Fläche der Nachbarliegenschaft im Regelfall unabhängig von ihrer Dauer nicht unzumutbar sein wird (10 Ob 60/06f, 4 Ob 196/07p), bezieht sich auf die vom jeweiligen Kläger tatsächlich genutzte Grundfläche. Die gegenteilige Auffassung würde letztlich bedeuten, dass Wohnungseigentümer einer größeren Anlage wegen ihres geringen Grundanteils regelmäßig von einem Anspruch nach Paragraph 364, Absatz 3, ABGB ausgeschlossen wären.

Bei einer Miteigentümergeinschaft ist grundsätzlich jeder einzelne Berechtigte zur Abwehr von Störungen legitimiert, sofern er sich nicht in Widerspruch mit den Übrigen setzt. Dies gilt auch für einen Wohnungseigentümer hinsichtlich allgemeiner Hausteile, wie den hier strittigen Hausgarten (RIS-Justiz RS0012137, [insb T17]), der nach dem Grundbuchstand kein Zubehör des Wohnungseigentums des Klägers ist. Im Einzelfall könnte allenfalls die Schwelle der

Unzumutbarkeit für den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer bei der Beeinträchtigung eines bloß allgemeinen Teils der Liegenschaft höher anzusetzen sein als bei der Beeinträchtigung des ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Wohnungseigentumsobjekts.

2. Nach der ständigen Rechtsprechung muss sich ein zugezogener Nachbar grundsätzlich mit den beim Erwerb seines Grundstücks vorgefundenen örtlichen Verhältnissen abfinden. Dabei ist auch die vorhersehbare Entwicklung aufgrund der natürlichen Beschaffenheit des Geländes zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0112502 [insb T10]).

Zutreffend hat es das Berufungsgericht aber hier nicht für entscheidend erachtet, dass die streitgegenständlichen Bäume auf dem Grundstück der Beklagten bei Erwerb der Eigentumswohnung durch den Kläger bereits vorhanden waren. Nach dem maßgeblichen Sachverhalt war bei Erwerb der klägerischen Eigentumswohnung zwar bereits erkennbar, dass auf dem Nachbargrundstück junge Waldbäume wachsen, die in Zukunft eine erhebliche Höhe erreichen könnten, da es sich bei der Liegenschaft der Beklagten aber nicht um ein natürliches Waldgrundstück (vgl 6 Ob 51/07d; 6 Ob 65/09s), sondern einen Garten in einem geschlossenen Siedlungsgebiet handelt, musste der Kläger nicht mit einem zukünftigen unbegrenzten Wildwuchs rechnen. Zutreffend hat es das Berufungsgericht aber hier nicht für entscheidend erachtet, dass die streitgegenständlichen Bäume auf dem Grundstück der Beklagten bei Erwerb der Eigentumswohnung durch den Kläger bereits vorhanden waren. Nach dem maßgeblichen Sachverhalt war bei Erwerb der klägerischen Eigentumswohnung zwar bereits erkennbar, dass auf dem Nachbargrundstück junge Waldbäume wachsen, die in Zukunft eine erhebliche Höhe erreichen könnten, da es sich bei der Liegenschaft der Beklagten aber nicht um ein natürliches Waldgrundstück vergleiche 6 Ob 51/07d; 6 Ob 65/09s), sondern einen Garten in einem geschlossenen Siedlungsgebiet handelt, musste der Kläger nicht mit einem zukünftigen unbegrenzten Wildwuchs rechnen.

3. Die gemäß § 364 Abs 3 ABGB erforderliche Beurteilung des ortsüblichen Ausmaßes einer (negativen) Immission, der Wesentlichkeit einer Nutzungsbeeinträchtigung sowie der Unzumutbarkeit ist immer einzelfallbezogen (RIS-Justiz RS0014685; RS0010558; RS0121873 [T9]). 3. Die gemäß Paragraph 364, Absatz 3, ABGB erforderliche Beurteilung des ortsüblichen Ausmaßes einer (negativen) Immission, der Wesentlichkeit einer Nutzungsbeeinträchtigung sowie der Unzumutbarkeit ist immer einzelfallbezogen (RIS-Justiz RS0014685; RS0010558; RS0121873 [T9]).

Dem Berufungsgericht ist darin nicht entgegenzutreten, dass eine Ortsüblichkeit der Höhe der einzelnen Bäume im Grenzbereich des streitgegenständlichen Grundstücks für sich allein nicht ausreicht, um einen Unterlassungsanspruch des Klägers zu verneinen. Zwar ist die Höhe der Bäume naturgemäß für die Reichweite ihres Schattens von Bedeutung, es kommt aber hier auch auf die Dichte des Bewuchses an, da die Kronen einander berühren und einen durchgehenden Schatten über die gesamte Länge der Grundstücksgrenze werfen. Eine so dichte Baumreihe findet sich nach den vorgelegten Lichtbildern innerhalb der Wohnsiedlung ausschließlich auf dem Grundstück der Beklagten. Von einer ortsüblichen Bepflanzung kann hier nicht die Rede sein, auch wenn in anderen Gärten vereinzelt Bäume von ähnlicher Höhe stehen.

5. Die Revision macht jedoch zu Recht geltend, dass der von den Vorinstanzen festgestellte Sachverhalt für eine rechtliche Beurteilung nicht ausreicht.

Wann eine Beeinträchtigung schon wesentlich, aber noch nicht unzumutbar ist, kann nicht allgemein gültig beantwortet werden (RIS-Justiz RS0121872). Je näher die Beeinträchtigung an der Grenze der Ortsüblichkeit liegt, desto weniger wird dabei ihre Unzumutbarkeit anzunehmen sein (RIS-Justiz RS0121873). Maßgeblich sind die konkret festzustellenden Umstände.

Der Kläger begehrt primär die Unterlassung einer unzumutbaren Beschattung seiner Wohnräume. Er hat vorgebracht, nicht nur der Garten, sondern „vor allem“ seine Terrasse und seine Wohnungsfenster würden vom Schattenwurf der Bäume und Sträucher auf dem Nachbargrundstück betroffen, sodass die Räume auch tagsüber künstlich beleuchtet werden müssten.

Zu diesem Vorbringen liegen überhaupt keine Feststellungen vor. Beide Vorinstanzen haben sich nur mit dem Schattenwurf im Bereich des Gartens befasst, wobei auch die dazu getroffenen Feststellungen teilweise unklar sind.

Ob sich der Lichteinfall im Garten außerhalb der Vegetationsperiode im Ergebnis günstiger, ungünstiger oder ungefähr gleich wie während der warmen Jahreszeit darstellt, ist nicht nachvollziehbar. Es steht fest, dass innerhalb der Vegetationsperiode die Sonneneinstrahlung ab 13:30 Uhr unbehindert ist, außerhalb der Vegetationsperiode besteht

einerseits „ganztägig eine höhere Schattenwurfwirkung“, andererseits tritt die (volle?) Besonnung aber schon ab 13:00 Uhr ein. In welchem Ausmaß die „baulich bedingte Unterbelichtung des südostseitigen Gartenbereichs“ durch die Hausbalkone für die Beeinträchtigung des Gartens im Verhältnis zum Baumbestand eine Rolle spielt, ist ebenfalls undeutlich geblieben. Zu dem Einwand der Beklagten, dass der - auch auf den Lichtbildern auffallende - Schattenwurf des mannshohen, blickdichten Holz- und Thujenzauns auf dem klägerischen Grundstück zur Vermoosung des davor gelegenen Rasens führe, liegen gar keine Feststellungen vor.

6. Um die Frage der Unzumutbarkeit des Lichtentzugs abschließend beurteilen zu können, wird das Erstgericht das Verfahren im dargelegten Sinn zu ergänzen, insbesondere konkrete Feststellungen zum Ausmaß der vegetationsbedingten Verschattung der Wohnräume bzw Terrasse des Klägers zu treffen haben.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E114191

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0080OB00059.15G.0226.000

Im RIS seit

15.04.2016

Zuletzt aktualisiert am

15.02.2017

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at