

Осъдителен иск при междусъседски спорове

ТЕКСТ Маг. Анелия Паскалева, адвокат
paskaleva@hsp-law.at
ПРЕВОД Блага Златева

Звучи ли ви познато – детето на съседите от горния етаж се учи да свири на барабани, а тези отдолу обичат да си пеят под душа. Но затова пък постоянно се оплакват, че вървите твърде тежко или че се смеете прекалено шумно. Едва ли има човек, който поне веднъж да не е имал пререкания със съседите си. В повечето случаи не стигат по-далече от вербалния сблъсък, но има и хора, които избират съдебния път, за да уредят отношенията си със съседа. Ето защо в този брой решихме да хвърлим малко светлина върху правната страна на междусъседските спорове.

Австрийският граждански процесуален кодекс гласи, че собственикът на даден имот може да забрани косвени въздействия от съседен имот, причинени от канални води, пушек, топлина, миризми, шум, вибрации, растения и т.н., в случай че те надвишават допустимите за съответното място норми и съществено затрудняват нормалното използване на имота. Предписанията на междусъседското право са в сила както за собственици, така и за наематели и важат не само за земи, но и за жилища.

Въздействия от намиращ се в съседство имот се наричат „емисии“. Понятието „емисии“ обаче не е ясно дефинирано в закона. При горепосочените условия за емисии могат да бъдат приети и шумове, причинени от ползването на съседния имот. В този случай се подава осъдителен иск за прекратяването им. При оценяването дали шумът съществено пречи на нормалното използване на имота се вземат предвид не само измерените стойности, но и субективното усещане на един средностатистически човек.

Когато жилищните обекти са разположени в съседство или един над друг, влияния, свързани с тяхното използване по предназначение, не могат да бъдат забранени. Шумове, произхождащи от особености в конструкцията на сградата (например при липса на изолация на разделящите стени), остават за сметка на потърпевшия собственик на съответното жилище.

Съдебните решения в подобни случаи са строго казуистични. За емисии, надвишаващи допустимите за съответното място норми и съществено затрудняващи нормалното използване на имота, се смятат например игра на тенис във времето за почивка, ако шумът надвишава 5 dB; от 5- до 10-минутно продължително лаене на куче в жилище; къпане в нощните часове, при положение че смущава съня на съседите.

Законът определя като „нормални“ или „незначително смущаващи“ шумове като свирене на пиано до четири часа извън часовете за почивка; шумове, идващи от детска площадка в рамките на жилищния район; тупане на килим на открито в жилищния комплекс. ★

Unterlassungsanspruch bei Nachbarschafts- störungen

TEXT MMag. Anelia Paskaleva, Rechtsanwältin
paskaleva@hsp-law.at

Kennen Sie das: Das Nachbarkind von oben lernt gerade Schlagzeug und die von unten singen gerne unter der Dusche. Dennoch klagen sie ständig, dass Sie zu laut herumgehen oder lachen. Es gibt kaum einen Menschen, der nie Probleme mit den Nachbarn hatte. Meistens bleibt es bei einem verbalen Zusammenstoß, aber immerhin gehen auch einige Nachbarn den gerichtlichen Weg. In dieser Ausgabe wollen wir mehr Licht in die rechtliche Seite der Nachbarschaftskonflikte bringen.

Das Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) normiert, dass der Eigentümer eines Grundstückes vom Nachbargrund ausgehende mittelbare Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung, Pflanzen etc. untersagen kann, wenn diese das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benützung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen. Die nachbarrechtlichen Vorschriften gelten sowohl für Eigentümer als auch für Mieter und sind nicht nur für Grundstücke, sondern auch sinngemäß für Wohnungen anzuwenden.

Einwirkungen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, werden als Immissionen bezeichnet. Der Begriff der Immissionen wird vom Gesetzgeber allerdings nicht genau umschrieben. Auch Lärmeinwirkungen durch die Wohnungsbenützung können als Immissionen unter den obigen Voraussetzungen untersagt werden. Die Klage wird dann auf Unterlassung eingebracht. Bei der Beurteilung, ob der Lärm die ortsübliche Nutzung der Nachbarwohnung bzw. -liegenschaft wesentlich beeinträchtigt, ist neben der objektiv messbaren Lautstärke, auch das subjektive Empfinden eines durchschnittlichen Menschen maßgeblich.

Bei benachbarten bzw. übereinanderliegenden Wohnungseigentumsobjekten können die mit der widmungsgemäßen Benützung einer Wohnung verbundenen Einwirkungen nicht untersagt werden. Lärmentwicklungen, welche mit der Bauart des Hauses verbunden sind (z. B. aufgrund mangelhafter Isolierung der Trennwände), gehen bei Wohnungseigentumsobjekten zu Lasten des gestörten Wohnungseigentümers.

Die Rechtsprechung ist äußerst kasuistisch: Das ortsübliche Maß überschreitende und die ortsübliche Benützung wesentlich beeinträchtigende Immissionen sind etwa Tennislärm über 5 dB oder während der Ruhezeiten; das fünf bis zehn Minuten andauernde Bellen eines Hundes in einer Wohnung; nächtliches Baden und Duschen, wenn dabei der Nachbar in seiner Nachtruhe gestört wird.

Als ortsüblich bzw. unwesentlich beeinträchtigend zu dulden sind nach der Rechtsprechung hingegen etwa tägliches Klavierspielen (bis zu vier Stunden) außerhalb der Ruhezeiten; ein Kinderspielplatz im Wohngebiet; Teppich klopfen in einem Wohnviertel. ★