

Wer haftet, wenn Nachbars Baum auf mein Grundstück fällt?

Experten beantworten jeden zweiten Montag von 10 bis 11 Uhr Fragen am Wohntelefon. Die Antworten lesen Sie in einer der nächsten Ausgaben. **Diesmal: Barbara Walzl-Sirk** – Mieterschutzverband



„Der Eigentümer des Baumes haftet nur dann für den abgebrochenen Ast oder auch für den umgefallenen Baum, wenn er sorgfaltswidrig gehandelt hat.“

Barbara Walzl-Sirk

MONTAGE: JEFF MANGIONE

SORGFALTPFLICHT

Am Nachbargrundstück steht ein großer Baum. Jetzt ist ein dicker, schwerer Ast abgebrochen und auf mein Grundstück gefallen. Ich kann ihn nicht bewegen. Wer muss ihn entsorgen? Wer haftet, wenn der ganze Baum umfällt?

Ist der Ast aufgrund eines Sturms abgebrochen und auf Ihren Grund gefallen, handelt es sich in den meisten Fällen um höhere Gewalt. In diesem Fall müssen Sie den Ast selbst entfernen. Der Eigentümer des Baumes haftet nur dann für den abgebrochenen Ast oder auch für den umgefallenen Baum, wenn er sorgfaltswidrig gehandelt hat. Ist der Baum z. B. mangelhaft und ist der Ast deswegen auf Ihren Grund gefallen, kann dies eine Haftung begründen. Von einer mangelhaften Beschaffung geht man dann aus, wenn aufgrund des Zustandes des Baumes eine Gefahr ausgeht, da der Baum krank oder morsch ist. Dies bedeutet, dass der Eigentümer des Baumes erkennen kann, dass Handlungsbedarf gegeben ist,

da der Baum bereits verfault ist. Unterlässt er dennoch die notwendigen Vorkehrungen, handelt er pflicht- und rechtswidrig und kann haftbar gemacht werden.

SERVITUT

Mit dem Nachbar wurde 2002 eine Dienstbarkeit für die Gartenbestellung vereinbart, die ihm das Recht für die Befahrung mit Fahrzeugen aller Art einräumt. Jetzt gibt es einen neuen Besitzer, der zu seiner Baustelle mit einem Radlader fährt und die Wiese zerstört. Muss sie wieder hergestellt werden?

Zunächst rate ich, im Servitutvertrag nachzusehen, ob es eine Regelung hinsichtlich der Erhaltungspflicht gibt. In fast allen diesbezüglichen Verträgen gibt es entsprechende Regelungen, und zwar in der Form, dass der Servitutberechtigte verpflichtet ist, den Weg zu erhalten und die dafür notwendigen Kosten zu tragen. Muss der Weg erneuert werden, trägt auch der Servitutberechtigte die dafür entstehenden Kosten. Sollte es wider Erwarten

keine Regelung im Vertrag geben, gelten die gesetzlichen Regelungen des ABGB. Laut ABGB muss der Aufwand zur Erhaltung und Herstellung der Sache (Weg), welche zur Dienstbarkeit gestimmt ist, in der Regel vom Berechtigten getragen werden. Ausnahme wäre, wenn auch Sie den Weg benützen würden, dann müssten die Kosten verhältnismäßig zwischen Ihnen und dem Servitutberechtigten aufgeteilt werden.

BETRIEBSKOSTEN

Als Eigentümer der Erdgeschoß-Wohnung soll ich die Regensinkkästen des Regenrinnenfallstranges (=allgemeiner Teil des Hauses) auf meiner Terrasse auf meine Kosten ausputzen. Bei der Hausversammlung hat sich herausgestellt, dass die Regenrinnen im Dachgeschoß, die sich vor den Terrassen befinden, hingegen auf Kosten der Allgemeinheit über die Betriebskosten gereinigt werden. Wie kann ich mich wehren?

Aus Ihren Ausführungen kann

ich entnehmen, dass diese Regensinkkästen Teil der Dachflächenentwässerung sind und dort die Dachrinnenrohre hineinführen. Das Dach, die am Dach montierten Regenrinnen, die Regenfallrohre und die in weiterer Folge notwendigen Schächte sind allgemeine Teile der Liegenschaft. Somit unterliegen diese der Wartung und Erhaltung der Gemeinschaft und es ist nicht Ihre Aufgabe, diese Schächte zu reinigen. Sie müssen aber das Betreten Ihrer Terrasse für diese Reinigungsarbeiten dulden bzw. wenn der Zugang nicht frei möglich ist, diesen gewähren.

