

03. Juni 2016 - 00:04 Uhr · Robert Stammler · Recht

Nachbarschaftskonflikte 2.0



Kameras dürfen grundsätzlich nur die eigenen vier Wände überwachen. Bild: Weibold

LINZ. Couchsurfing, Überwachungskameras: Zwischen Nachbarn wird längst nicht mehr nur um Zäune und Bäume gestritten, vor allem in den Städten.

In einem Mehrparteienhaus hat der Nachbar der Wohnung gegenüber kürzlich einen digitalen Türspion installiert. Nähert sich jemand diesem Spion, aktiviert ein Sensor eine Kamera, die alles, was am Gang vorgeht, auf einen Bildschirm im Wohnungsinnen überträgt. Dabei blinkt eine kleine rote Lampe, was die anderen Stockwerksbewohner als störend empfinden. Das sensible Gerät schaltet sich selbst dann ein, wenn die Familien nebenan ihre eigenen Wohnungen verlassen.

"Dieser Türspion ist genauso zu bewerten wie eine normale Überwachungskamera", sagt Rechtsanwalt Florian Obermayr von der Kanzlei Sattlegger, Dorninger, Steiner & Partner in Linz. Die Grundregel lautet: Das Filmen öffentlich zugänglicher Flächen, wozu auch der Flur eines Wohnhauses zählt, ist verboten. "Sowohl der Mieter als auch der Wohnungseigentümer können die Entfernung der Kamera verlangen."

Der Zivilrechtsexperte hat in seiner Praxis häufig mit Nachbarschaftskonflikten zu tun. Durch den technischen Fortschritt und den anhaltenden Zuzug in Städte haben Streitigkeiten unter Nachbarn ein neues Gesicht bekommen. Längst geht es nicht mehr nur um Nadelbäume, die der Familie nebenan einen Großteil des Tageslichts rauben, oder um Grundgrenzen-Konflikte. "Die Anfragen und Beschwerden über Überwachungskameras sind zahlreich", sagt der Rechtsanwalt. Häufig komme es bei Beratungsgesprächen mit Klienten zu Beschwerden über den Lärm durch Klimageräte, die gerade durch die Hitzewelle im vorigen Sommer immer populärer geworden sind. Anwalt Obermayr hält die Geräte in Städten inzwischen schon für "ortsüblich". Nachbarn müssen solche Geräuschmissionen akzeptieren, solange sie nicht überdurchschnittlich laut sind.

Klassiker: Verstellte Parkplätze

Ein klassisches Streitthema in städtischen Wohngebieten sind Parkplätze. Autofahrern, die unberechtigt einen reservierten Parkplatz verwenden, droht eine Besitzstörungsklage. Diese müsse aber binnen 30 Tagen eingebracht werden, weist der Anwalt auf die Verfristung hin. Die Frist beginnt mit der ersten Störung zu laufen. "Es ist aber nicht bei jedem Streit das Beste, sofort vor Gericht zu ziehen. Gerade am Anfang eines Konflikts kann ein klärendes Gespräch helfen, eine womöglich jahrelange Auseinandersetzung zu verhindern", rät der Anwalt.

Bäume, Sträucher

Ins Nachbargrundstück hineinragende Bäume oder Sträucher zählen zu den klassischen Streitfällen, vor allem in Einfamilienhaussiedlungen. Dabei hat ein Grundbesitzer aber nicht uneingeschränkt das Recht, sämtliche Äste oder gar Wurzeln, die in den eigenen Garten hineinwachsen, einfach abzuschneiden.

„Das muss jedenfalls fachgerecht geschehen. Legt man selbst Hand an und stirbt der Baum ab, ist man

schadenersatzpflichtig“, sagt Anwalt Florian Obermayr. Er empfiehlt für solche Arbeiten einen Gartenprofi, um Klagsrisiken zu vermeiden. Denn der Schadenersatz für einen zerstörten Baum kann teuer werden. Die Kosten für professionelle Gartenarbeiten muss der Nachbar selbst bezahlen. Es sei denn, von dem fremden Baum geht eine Gefahr aus. Dann sind die Kosten aufzuteilen.

Lärm und Gerüche

Lärm und Gerüche sind typische Störfaktoren in der Nachbarschaft.

„Direkte Immissionen können nur dann untersagt werden, wenn diese das gewöhnliche Maß der örtlichen Verhältnisse überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinflussen“, sagt Anwalt Obermayr. Das lautstarke Spielen von Kindern auf einem Spielplatz einer Wohnanlage müssen die Mitbewohner zu normalen Zeiten hinnehmen. (Die Nachtruhe wird üblicherweise von 22 Uhr bis sechs Uhr angesetzt.) Ähnlich beurteilen die Gerichte das Streitthema Musizieren in Wohnungen. Beschwerden hagelt es häufig, wenn auf Balkonen gegrillt wird. Was bei Gas- und Elektrogrillern grundsätzlich erlaubt ist, außer es gibt Verbote in der Hausordnung oder brandschutzrechtliche Gründe. Nachbarn können in solchen Fällen dann eine Unterlassung verlangen, wenn häufig gegrillt wird und der eigene Balkon dadurch so gut wie nicht mehr benutzt werden kann.

Couchsurfing

Couchsurfing ist eine Art internetbasiertes Gastfreundschaftsnetzwerk. Teilnehmer stellen Gästen kostenlos für eine gewisse Zeit ihre Wohnung als Unterkunft zur Verfügung. Es gibt aber auch noch andere Varianten, wie „Guest to Guest“ oder „AirBnB“. Dabei kann es in Mehrparteienhäusern zu Beschwerden kommen, denn der fremde Gast verfügt dann über sämtliche Haustürschlüssel. Hier ist zwischen Miet- und Eigentumswohnungen zu unterscheiden. Grundsätzlich darf jeder Eigentümer seine Wohnung vermieten. Allerdings steht bei Wohnungen der Wohnzweck im Vordergrund, ein „Hotelbetrieb“ ist nicht erlaubt. Der Vermieter kann dem Mieter die generelle Weitergabe der Wohnung untersagen, ihm aber nicht verbieten, Besuche zu empfangen. Couchsurfing dürfte daher auch für Mieter zulässig sein.

Kameras

Immer öfter werden auch in Mehrparteienhäusern Überwachungskameras installiert. Dass jeder seine eigenen vier Wände und seinen Garten mit Kameras überwachen lassen kann, ist unstrittig. Werden die Aufnahmen nicht gelöscht, sondern im Gegenteil länger als 72 Stunden gespeichert, braucht man eine Bewilligung der Datenschutzkommission. Dieser „Riegel“ soll dem Schutz von Gästen, Handwerkern etc. vor ungewollten Aufnahmen schützen.

Anders verhält es sich, wenn die Kamera (auch) allgemein zugängliche Flächen erfasst, etwa Gänge oder Kellerräume. Dort darf grundsätzlich nicht gefilmt werden. Sowohl die Mieter als auch die Eigentümer können die Entfernung solcher Kameras verlangen. „Es muss niemand akzeptieren, dass er ohne Zustimmung gefilmt wird oder auch nur das Gefühl hat, gefilmt zu werden“, sagt Anwalt Obermayr. Das Verbot von Überwachungskameras auf Gängen gilt daher auch für täuschend echte Attrappen.

Quelle: nachrichten.at

Artikel: <http://www.nachrichten.at/nachrichten/meinung/recht/Nachbarschaftskonflikte-2-0;art178698,2250622>

© OÖNachrichten / Wimmer Medien 2016 · Wiederverwertung nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung