



WIRTSCHAFT IMMOBIZ

15.12.2021

## Die Bäume des Nachbarn ragen in den Garten: Was kann man tun?

Experten beantworten Leserfragen, schicken Sie diese an [immo@kurier.at](mailto:immo@kurier.at), die Antworten lesen Sie dann im IMMO KURIER

**Auf dem Nachbargrundstück stehen zwei Bäume neben dem Gartenzaun. Auf unserer Seite befindet sich ein Natursteinweg. Im Laufe der Jahre wurden die Bäume die acht Meter hoch, die Äste hängen weit über den Zaun. Die unteren Äste haben wir entfernt. Auch die Wurzeln der Bäume ragen in unseren Grund und werden unseren Weg aushebeln. Wer muss für die Reparatur des Wegs aufkommen?**

**Fra Walzl-Sirk:** Aufgrund der Bestimmungen des ABGB kann jeder Eigentümer im Rahmen des Selbsthilferechts die in seinen Grund eindringenden Wurzeln eines Baumes

Nachbarn auf seinem Grund entfernen. Diese Arbeiten müssen fachgerecht und unter möglicher Schonung der Pflanze erfolgen. Die Kosten hat der beeinträchtigte Grundeigentümer zu tragen. Sofern diesem durch die Wurzeln Schäden entstehen oder drohen, hat der Eigentümer des Baumes die Hälfte der Kosten zu tragen. Zudem könnte bei Schäden durch eindringende Wurzeln bei Erkennbarkeit der Schädigung auch ein verschuldensabhängiger Schadenersatzanspruch gegen den Baumeigentümer bestehen. Dies dann, wenn diese nicht durch einfache Ausübung des Selbsthilferechts beseitigt werden können, der Baumeigentümer seine Beseitigungspflicht erkennen könne und er dem Verlangens des Nachbarn nicht nachkommt. Ob dies bei Ihnen möglich wäre, müsste geprüft werden.

**Einer der Wohnungseigentümer in unserem Haus hat, ohne die anderen Eigentümer zu fragen, eine Klimaanlage in seiner Loggia eingebaut. Die übrigen Eigentümer haben nachträglich ihr Einverständnis kundgetan. Aus der Klimaanlage ist Kondenswasser über die Fassade geronnen. Nun wurde einen Abflussrinne montiert und aus der Rücklage bezahlt. Ist das rechtens?**

In diesem Zusammenhang muss geklärt werden, ob der Einbau der Klimaanlage in Entsprechung der für Ihr Bundesland vorgegebenen Bauvorschriften erfolgt ist. So wie Sie den Fall schildern, fürchte ich, dass der Einbau möglicherweise nicht ordnungsgemäß erfolgt ist, da der Abfluss des Kondenswassers sicher nicht über die Fassade erfolgen darf. Hat der Wohnungseigentümer die Vorschriften nicht eingehalten, muss er die Kosten für den Ablauf übernehmen. Zudem hat der Wohnungseigentümer laut WEG Änderungen, die er vornimmt, auf seine Kosten durchzuführen. Mit dieser Regelung sind sämtliche Änderungen gemeint, auch die, die damit an allgemeinen Teilen der Liegenschaft verbunden sind. Da Sie die Zustimmung zu diesem Einbau nachträglich gegeben habe, werden Sie die Kostenübernahme hoffentlich dem Wohnungseigentümer auferlegt haben. In dem Fall sind die Kosten von ihm zu tragen.

**Ich vermiete eine Wohnung. Der Mietvertrag ist 20 Jahre alt. Ich habe damals 3 Monatsmieten Kautio (in Schilling) vereinbart. In der Zwischenzeit ist die Mieten gestiegen. Ist eine Erhöhung auf das heutige Preisniveau zulässig?**

Nein, die im Mietvertrag vereinbarte Kautio darf nicht erhöht werden. Die Erhöhung der I und der Betriebskosten führt nicht zu einer Möglichkeit, die Kautio zu erhöhen.