



# Welche Wege müssen von der Schneeräumung gereinigt werden?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

Heute: **Markus Kaspar** – Notar

## NACHBARSCHAFTSRECHT

**Wir wohnen in einem Reihenhaus. Das Haus steht auf einem parzellierten Eigengrund. Auf dem benachbarten Grundstück wächst seit Jahren ein Apfelbaum, Äste hängen teilweise über den Zaun und mittlerweile ist der Baum extrem hoch geworden. Was kann ich tun? Gibt es Vorschriften hinsichtlich der Höhe?**

Jeder Eigentümer kann die über seine Liegenschaft hängenden Äste abschneiden oder sonst benützen. Dabei hat er aber fachgerecht vorzugehen und die Pflanzen möglichst zu schonen. Bundes- und landesgesetzliche Regelungen betreffend den Schutz sind generell immer zu beachten. Die für das Abschneiden der Äste notwendigen Kosten hat der beeinträchtigte Grundeigentümer zu tragen. Sofern ein Schaden entstanden ist oder offenbar droht, hat der Besitzer des Baumes oder der jeweiligen Pflanze die Hälfte der Kosten zu ersetzen. Betreffend die Höhe sollte versucht werden, mit dem Eigentümer des angrenzenden Grundstückes das Einvernehmen herzustellen.

Wenn dies nicht möglich ist, könnte in einem Gerichtsverfahren geklärt werden, ob durch den Baum der sogenannte Entzug von Licht das den örtlichen Verhältnissen entsprechende gewöhnliche Maß überschreitet und ob es für Sie zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung Ihrer Freifläche kommt.

## SANIERUNGSKOSTEN

**Ich besitze ein Zinshaus. Die Mieter einer Wohnung haben mit der Zustimmung meiner Mutter, der damaligen Eigentümerin, den Balkon auf ihre Kosten vergrößern lassen. Nun müssen die Balkone saniert werden. Müssen die Mieter bei den Sanierungskosten dieses vergrößerten Balkons mitzahlen oder muss ich alleine die Kosten tragen? Eine Terrasse gehört zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Im Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist der Vermieter dazu verpflichtet, diese im ortsüblichen Standard zu erhalten. Auch wenn sie auf eigene Kosten vergrößert wurde, muss der Vermieter die Erhaltungskosten tragen.**

## ALLGEMEINE FLÄCHEN

**Eine Eigentümerin hat mit Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer auf den allgemeinen Flächen vor Jahren eine Garage gebaut, die sie bis zum Ableben ihres Mannes selbst genutzt und**

**danach an eine andere Mieterin vermietet hat. Die Wohnung gehört mittlerweile ihrem Neffen, der die Garage nun weiter vermietet. Ist das rechtens?**

Vorweg müsste hinterfragt werden, was damals tatsächlich vereinbart wurde. Es sollte beispielsweise überprüft werden, ob es sich bei der Garage um ein Superädifikat handeln könnte, welches möglicherweise nunmehr im Eigentum des Neffen steht. Falls die Garage zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehört und an jemanden vermietet wurde, der nicht Wohnungseigentümer und somit ein „hausfremder Dritter“ ist, kann der Vertrag mit einem Mehrheitsbeschluss unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden, wenn ein Wohnungseigentümer Bedarf an einem Abstellplatz hat.

## WINTERDIENST

**In unserer Hausanlage ist die Schneeräumung sehr schlechtig,**

**obwohl wir einen aufrechten Vertrag mit einem Unternehmen haben. Wie finde ich heraus, welche Wege geräumt werden müssen und wer haftet, wenn jemand aufgrund der ungeräumten Wege stürzt?**

Sie sollten (im Idealfall direkt über die Hausverwaltung) in den Vertrag mit dem Unternehmen Einsicht nehmen, um feststellen zu können, welche Außenflächen der Anlage zuräumensind. Wenn diesbezüglich keine Regelung getroffen wurde, kann die Wohnungseigentümersgemeinschaft unter Umständen im Rahmen der sogenannten Wegehalterhaftung schadenersatzpflichtig werden. Wenn nämlich jemand berechtigterweise die Wege benützt und durch den mangelhaften Zustand Schaden erleidet, haftet die Miteigentümersgemeinschaft, sofern diese den Mangel vorsätzlich oder grobfahrlässig verschuldet hat.

**„Sie sollten in den Vertrag mit dem Unternehmen Einsicht nehmen, um feststellen zu können, welche Außenflächen der Anlage zu räumen sind. Wenn diesbezüglich keine Regelung getroffen wurde, kann die Eigentümersgemeinschaft unter Umständen im Rahmen der sogenannten Wegehalterhaftung schadenersatzpflichtig werden.“**

Markus Kaspar

