

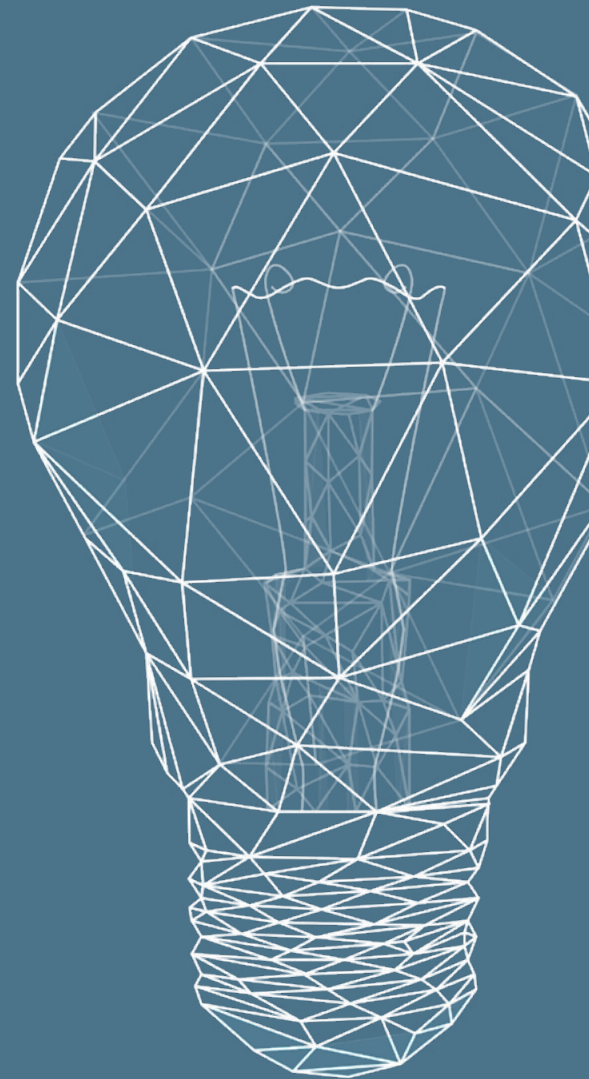
# NEWS

2021

Creative ideas for the exciting world of law.

## INHALT

- 01 ZIVILRECHT**  
Das neue Gewährleistungsrecht
- 02 MIETRECHT**  
Tierhalteverbot in Mietverträgen
- 03 LIEGENSCHAFTSRECHT**  
Das Grundbuch
- 04 DATENSCHUTZRECHT**  
Nicht vergessen: die DSGVO gilt noch!
- 05 REISERECHT**  
Urlaubsantritt nicht möglich
- 06 NACHBARSCHAFTSRECHT**  
Streit mit dem Nachbarn:  
„Überhangsrecht“ und Grünpflege?





Winalek, Nikodem, Weinzinger Rechtsanwälte GmbH

- Dr. Thomas Nikodem, LL.M., RA
- Mag. Christian Weinzinger, RA
- Dr. Peter Winalek, RA
- Mag. Theresa Wiegele, RAA
- Anna Schneiderbauer
- Lukas Wunsch
- Tobias Wunsch

www.telos-law.com

WIEN

1090 Wien

Hörlgasse 12

T +43 (0) 5 17 19

BADEN\*

2500 Baden

Rathausgasse 11

T +43 (0) 5 17 19

\* Sprechstelle

Für Fragen und Anregungen im Zusammenhang mit den Themen dieser Ausgabe stehen wir Ihnen gerne unter der E-Mail-Adresse [newsletter@telos-law.com](mailto:newsletter@telos-law.com) zur Verfügung.

TELLOS LAW GROUP



Anna Schneiderbauer  
TELOS LAW GROUP Wien

## Das neue Gewährleistungsrecht – die Änderungen im Grobüberblick

IM JULI 2021 WURDE IM NATIONALRAT EINE REFORM DES GEWÄHRLEISTUNGSRECHTS, NÄMLICH DAS GEWÄHRLEISTUNGSRICHTLINIEN-UMSETZUNGSGESETZ (GRUG), BESCHLOSSEN; DIE ÄNDERUNGEN TRETEN MIT 01.01.2022 IN KRAFT UND SIND DAHER GRUNDSÄTZLICH AUF VERTRÄGE ANWENDBAR, DIE AB DIESEM ZEITPUNKT ABGESCHLOSSEN WERDEN. EINIGE ECKPUNKTE DER REFORM WERDEN NACHFOLGEND ÜBERBLICKSMÄSSIG DARGESTELLT.

### ALLGEMEINES

Mit dem GRUG werden zwei EU-Richtlinien, nämlich die RL (EU) 2019/771 (Warenkauf-Richtlinie) sowie die RL (EU) 2019/770 (Digitale-Inhalte-Richtlinie), in nationales Recht umgesetzt. Zum einen wird das neue Verbrauchergewährleistungsgesetz (VGG) geschaffen, zum anderen werden Anpassungen im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und im Konsumentenschutzgesetz (KSchG) vorgenommen. Insbesondere die Ausweitung des Gewährleistungsrechts in Bezug auf digitale Inhalte und Dienstleistungen stellt hierbei eine markante Neuerung im Verhältnis zum bisherigen Gewährleistungsrecht dar.

### VGG ODER ABGB: WELCHES GESETZ IST ANWENDBAR?

Bei Verträgen, die ab dem 01.01.2022 abgeschlossen werden, muss im Zusammenhang mit der Gewährleistung zukünftig zwischen der Anwendbarkeit des neu geschaffenen VGG oder des ABGB unterschieden werden. Das VGG gilt ausschließlich für Verträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern („B2C“); der sachliche Anwendungsbereich beschränkt sich zudem auf Verträge über den Kauf von Waren und die Bereitstellung digitaler Leistungen gegen Bezahlung eines Entgelts oder Überlassung personenbezogener Daten, sofern die Daten nicht ausschließlich für die Vertragserfüllung genutzt werden. Einige im Gesetz genannte Verträge – wie beispielsweise Verträge über den Kauf lebender Tiere oder über Glückspieldienstleistungen – sind vom Anwendungsbereich des VGG ausgenommen; hier sind weiterhin die gewährleistungsrechtlichen Bestimmungen des ABGB anwendbar. Selbiges gilt auch für alle übrigen Verträge, die nicht dem VGG unterliegen, also insbesondere Verträge über unbewegliche Sachen, Tausch- sowie Werkverträge. Weiters unterliegen Verträge zwischen Unternehmern („B2B“) und zwischen Privatpersonen („C2C“) nach wie vor den gewährleistungsrechtlichen Bestimmungen des ABGB.

### INHALTLICHE NEUERUNGEN UND UNTERSCHIEDE

Bislang wurde bei Auftreten eines Mangels innerhalb von sechs Monaten ab Übergabe vermutet, dass der Mangel bereits zum Zeitpunkt der Übergabe vorhanden war; dies gilt im Anwendungsbereich des ABGB auch weiterhin. Im Anwendungsbereich des VGG wird die gesetzliche Vermutung zugunsten des Verbrauchers auf ein Jahr ausgeweitet. Für Verträge, die dem VGG unterliegen, bedeutet das konkret, dass innerhalb des ersten Jahres ab Übergabe nicht der Käufer beweisen muss, dass der Mangel im Zeitpunkt der Übergabe bereits vorlag, sondern vielmehr der Verkäufer die Mangelfreiheit zum Übergabzeitpunkt beweisen muss – man spricht hier auch von einer sogenannten Beweislastumkehr. Aus Verbrauchersicht sind Verträge über fortlaufend bereitgestellte digitale Leistungen künftig sogar noch bessergestellt, da die Beweislastumkehr hier während des gesamten Bereitstellungszeitraums gilt.

Eine weitere wesentliche Neuerung stellt die im VGG normierte Aktualisierungspflicht für Waren mit digitalen Elementen sowie für digitale Leistungen dar. Über einen gewissen Zeitraum müssen Aktualisierungen zur Verfügung gestellt werden, sofern Updates zur Aufrechterhaltung der Mangelfreiheit erforderlich sind.

An der Gewährleistungsfrist ändert sich durch die Reform grundsätzlich nichts; diese beträgt für bewegliche Sachen weiterhin zwei Jahre und für unbewegliche Sachen drei Jahre ab Übergabe. Neu ist jedoch eine zusätzliche dreimonatige Verjährungsfrist, die nach Ablauf der Gewährleistungsfrist zu laufen beginnt, innerhalb derer noch eine gerichtliche Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche erfolgen kann. Diese zusätzliche Verjährungsfrist gilt ab 01.01.2022 für sämtliche Verträge, da sie sowohl im neu geschaffenen VGG normiert wird als auch in das allgemeine Gewährleistungssystem des ABGB übernommen wurde.



Lukas Wunsch  
TELOS LAW GROUP Wien

## Tierhalteverbote in Mietverträgen

ETWA 30 PROZENT DER ÖSTERREICHER\*INNEN BESITZEN EIN HAUSTIER. NICHT SELTEN FINDET SICH IN MIETVERTRÄGEN EIN VERTRAGLICHES TIERHALTUNGSVERBOT, WELCHES DEM MIETER DAS HALTEN EINES HAUSTIERES IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN VERBIETET – EINE KÜNDIGUNG DER WOHNUNG SEI DANN MÖGLICH. DER OBERSTE GERICHTSHOF (OGH) HAT SICH NUNMEHR ZUR FRAGE DER WIRKSAMEN KÜNDIGUNG AUFGRUND EINES DERARTIGEN VERSTOSSES GEÄUSSERT.

### VERTRAGLICH VEREINBARTES VERBOT DER HALTUNG VON HAUSTIEREN

Grundsätzlich sieht der OGH Bestimmungen in Mietverträgen, welche ein generelles Verbot der Haltung von Haustieren vorsehen, als für den Mieter gröblich benachteiligend und sohin als unwirksam an. Mieter sind daher prinzipiell zur Haltung von Haustieren berechtigt. Zu beachten ist jedoch, dass in begründeten Einzelfällen (beispielsweise Allergien/spezielle Krankheit des Vermieters) ein vertragliches Haustierverbot gerechtfertigt sein kann.

### MEIN HUND – EIN KÜNDIGUNGSGRUND?

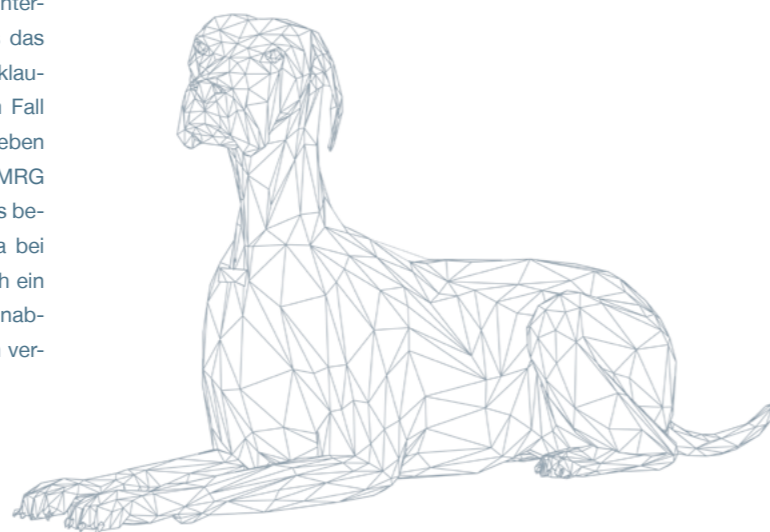
Die gegenständliche Entscheidung des OGH (20b134/19y) betrifft insbesondere Mietverträge, auf welche die Kündigungsbeschränkungen des § 30 Mietrechtsgesetz (MRG) anwendbar sind. Betroffen sind sohin die meisten Wohnungen; Einfamilienhäuser sind hiervon grundsätzlich ausgenommen. Gemäß der Beurteilung des Gerichts muss ein schriftlich vereinbarter Kündigungsgrund, welcher den Vermieter gemäß § 30 Abs 2 Z13 zur Aufkündigung des Mietvertrages berechtigt, für diesen auch objektiv wichtig und bedeutsam sein und den sonst in § 30 Abs 2 MRG angeführten Gründen (beispielsweise ein erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes, unleidliches Verhalten, strafbare Handlungen) an Bedeutung nahekommen. Hintergrund ist, dass die vom Gesetzgeber normierten Kündigungsbeschränkungen zum Schutz des Mieters nicht durch vertragliche Vereinbarung unterlaufen werden sollen. Der OGH hält – kurz gesagt – fest, dass das Halten von Tieren in einer Wohnung trotz entsprechender Verbotsklausel im Mietvertrag per se keinen Kündigungsgrund darstellt. Im Fall der Belästigung von Mitbewohnern, welchen das Zusammenleben verleidet wird, oder bei unsauberer Tierhaltung könnte der im MRG normierte Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs beziehungsweise der strafbaren Handlung greifen. Dies wäre etwa bei wiederholtem, stundenlangem Bellen eines Hundes der Fall. Auch ein aggressives Tier könnte zur Aufkündigung berechtigen. Das – unabhängig von den obigen gesetzlichen Bestimmungen – vertraglich ver-

einbarte Kündigungsrecht des Vermieters aufgrund eines Verstoßes gegen das vertragliche Tierhalteverbot steht daher nur zu, wenn der Vermieter ein zusätzliches besonderes wichtiges Interesse am Tierhalteverbot hat – dieses Interesse ist jedoch immer im Einzelfall zu prüfen und hat der Vermieter dieses darzulegen.

### WORAUF SOLLTE GEACHTET WERDEN?

Mieter haben nach der gegenständlichen Entscheidung keine Aufkündigung ihres Mietvertrages aufgrund eines vertraglich vereinbarten Tierhalteverstoßes zu befürchten, sofern kein wie oben dargestellter Kündigungsgrund des MRG (z.B. wiederholt stundenlang beller/aggressiver Hund) vorliegt.

Vermieter müssen hingegen, wenn sie eine wirksame Kündigung (lediglich) aufgrund der Verletzung des vertraglichen Tierhalteverbotes begehren, ein zusätzliches besonders wichtiges Interesse darlegen. In künftigen Mietverträgen kann eine derartige Klausel zwar weiterhin aufgenommen werden, eine wirksame Kündigung ist jedoch nur im Falle des zusätzlichen besonders wichtigen Interesses möglich.



Mag. Christian Weinzinger  
TELOS LAW GROUP Wien

## Das Grundbuch

DIE JEWEILIGEN EIGENTÜMER\*INNEN BESTIMMTER LIEGENSCHAFTSANTEILE LASSEN SICH IN ÖSTERREICH DEM ÖFFENTLICHEN GRUNDBUCH ENTNEHMEN. AUCH ETWAIGE EINGETRAGENE LASTEN SIND IN DIESEM ERSICHTLICH. DOCH WELCHE EINTRAGUNGEN GIBT ES UND WOHER BEKOMMT MAN DIESE INFORMATIONEN? GEGENSTÄNDLICHER ARTIKEL SOLL EINEN GROBEN ÜBERBLICK VERMITTELN.

### DIE PRINZIPIEN DES GRUNDBUCHS

Das Grundbuch baut auf mehreren Prinzipien auf, von denen einige exemplarisch dargestellt werden sollen. Beispielsweise zu nennen ist das Eintragungsprinzip, welches besagt, dass gewisse Rechte an einer Liegenschaft nur durch Eintragung erworben werden können. Man wird – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – grundsätzlich im sachenrechtlichen Sinn etwa erst Eigentümer\*in einer Eigentumswohnung, wenn man im Grundbuch als solche/r eingetragen ist (und nicht bereits durch Unterfertigung des Kaufvertrages). Wesentlich ist auch das Publizitätsprinzip, wonach das Grundbuch einerseits öffentlich ist und somit jedem zur Einsicht offensteht; andererseits bedeutet es, dass man auf den Grundbuchstand und die Richtigkeit der Eintragungen vertrauen kann. Die Einsichtnahme ist beispielsweise bei einer Rechtsanwaltskanzlei, bei einem Notariat oder auch bei Gericht möglich. Von evidenter Bedeutung ist zudem das Legalitätsprinzip, aufgrund dessen Eintragungen im Grundbuch nur auf Basis entsprechender Urkunden vorgenommen werden können.

### DER AUFBAU DES GRUNDBUCHS

Formell wird das Grundbuch aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung gebildet. Das Hauptbuch selbst besteht aus mehreren Grundbucheinlagen (Liegenschaften), welche aus einem oder mehreren Grundstücken bestehen können. In der Urkundensammlung wird vom Gericht von jeder Urkunde, aufgrund deren eine bücherliche Eintragung vorgenommen wird, eine beglaubigte Abschrift zurückbehalten bzw. archiviert.

### DIE BESTANDTEILE EINER GRUNDBUCHSEINLAGE

#### 1. DAS GUTSBESTANDBLATT (A-BLATT)

Das Gutsbestandsblatt einer Grundbucheinlage ist in zwei Teile unterteilt, wobei einerseits die jeweiligen Grundstücksnummern, Nutzungsarten, Flächen sowie Adressen ersichtlich sind (A1-Blatt), andererseits aber auch mit der Liegenschaft verbundene Rechte sowie öffentlich-rechtliche Beschränkungen dargestellt werden (A2-Blatt).

#### 2. EIGENTUMSBLATT (B-BLATT)

Dem Eigentumsblatt können die jeweiligen Eigentümer\*innen samt der ihnen gehörenden Anteilen sowie die den Eintragungen zugrundeliegenden Urkunden entnommen werden; auch etwaige Einschränkungen (beispielsweise durch ein Vorkaufsrecht oder ein Belastungs- und Veräußerungsverbot) sind in diesem Blatt teilweise dargestellt.

#### 3. LASTENBLATT (C-BLATT)

Im Lastenblatt sind die mit den jeweiligen Anteilen verbundenen dinglichen Belastungen dargestellt. In praktischer Hinsicht bedeutsam sind insbesondere Pfandrechte, welchen die mit dem Ankauf der jeweiligen Anteile verbundenen Kredite zugrunde liegen.

### PRAXIS

Aufgrund der enormen Relevanz grundbücherlicher Eintragungen und der formellen Anforderungen an die Umsetzung bestimmter grundbuchsrelevanter Umstände sind die regelmäßige Kontrolle des interessierenden Grundbuchstandes sowie die Beiziehung rechtlicher Unterstützung für diesbezügliche Vorhaben zu empfehlen.





# Nicht vergessen: Die Datenschutz-Grundverordnung gilt noch!

SEIT MITTE MAI 2018 IST DIE DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG (DSGVO) ANZUWENDEN. DAMALS BESTAND VIEL AUFREGUNG BEI DER UMSETZUNG DER VORGABEN, UM NICHT GEGEN DIESE ZU VERSTOSSEN UND SICH DEN DARAUS ERGEBENDEN KONSEQUENZEN AUSZUSETZEN. OBWOHL DIE DSGVO UND IHRE SANKTIONEN WEITERHIN HÄUFIG IN DEN MEDIEN PRÄSENT SIND, SCHEINEN VIELE UNTERNEHMEN NICHT MEHR AUF IHRE UMSETZUNG ZU ACHTEN.

## UNVERÄNDERTE RECHTLICHE SITUATION

Vor der Anwendbarkeit der DSGVO war bei vielen Unternehmen die Furcht groß, dass man gegen die Verordnung verstoßen könnte und schwerwiegende Konsequenzen zu erwarten hat. Manche – eher größere – Unternehmen haben sich jahrelang oder zumindest viele Monate lang auf die DSGVO vorbereitet. Es waren Verarbeitungsverzeichnisse zu erstellen, Verarbeitungsverträge abzuschließen und Datenschutzmitteilungen zu errichten. Aufgrund der hohen Strafandrohungen bestand ein großes Interesse daran, sich adäquat vorzubereiten, um Probleme zu vermeiden. Es gab auf der anderen Seite aber auch viele Unternehmen, die sich nicht auf die DSGVO vorbereitet haben. Wie der Zufall so will, haben einige dieser Unternehmen zu jenen gehört, die aufgrund von Beschwerden und der Geltendmachung von Rechten Betroffener die Konsequenzen der DSGVO als erste verspürt haben. Alles in allem muss jedoch angemerkt werden, dass es den meisten Unternehmen gelang, die Herausforderung DSGVO recht gut zu meistern. Derzeit ist zu beobachten, dass die DSGVO aus dem Blickfeld der Unternehmen zu verschwinden droht. Das hat mehrere Gründe: Zwei dieser Ursachen sind wohl darauf zurückzuführen, dass einerseits die mediale Berichterstattung zur DSGVO nach Mai 2018 deutlich zurückgegangen ist und dass andererseits COVID-19 die Unternehmen vor ganz andere Probleme gestellt hat als die DSGVO – teilweise nämlich vor existenzielle Probleme. Vor diesem Hintergrund ist es verständlich, dass der Datenschutz als „lästige Belastung“ oftmals nicht als Priorität angesehen wird.

## TEILWEISE WERDEN SEHR HOHE STRAFEN VERHÄNGT

Wie die verwaltungsstrafrechtliche Praxis zeigt, sollten der Datenschutz und die DSGVO im Speziellen jedoch nicht in den Hintergrund geraten. Die Post und andere Unternehmen sind zu hohen Verwaltungsstrafen verurteilt worden. Darüber hinaus drohen auch zivilrechtliche Schadensersatzforderungen.

Beispiele für Verwaltungsstrafen:

Österreichische Post	EUR 9,5 Millionen
JÖ Bonusclub	EUR 2,0 Millionen
WhatsApp	EUR 225,0 Millionen
Facebook	EUR 36,0 Millionen

Diese Strafen sind zumindest zum Teil noch nicht rechtskräftig. Sie zeigen aber, welche Strafen in ersten Instanzen erlassen werden. Wer – wenn auch nur in erster Instanz – bereits höhere Verwaltungsstrafen bekommen hat, weiß, dass es eine höchst unangenehme Belastung darstellt, wenn eine hohe Strafe im Raum steht. Selbst die mögliche Bekämpfbarkeit kann den eintretenden Schock nur minimal lindern. Im Fall von kleinen und mittelgroßen Unternehmen drohen zwar viel geringere als die oben genannten Strafen, sie erreichen aber dennoch finanziell belastende Höhen und sollten daher vermieden werden.

## WER DIE VORGABEN DER DSGVO UMGESETZT HAT, MUSS DIES IMMER WIEDER TUN

Das Umsetzen der Vorgaben der DSGVO befreit niemanden, sich immer wieder damit auseinander zu setzen und die getroffenen Maßnahmen regelmäßig anzupassen. Teilweise bestehen Auslegungsschwierigkeiten, sodass es häufig fraglich ist, wie die DSGVO zu verstehen und umzusetzen ist. In diesen Fällen ergeht laufend Rechtsprechung, die beachtet werden muss. So kann es dazu kommen, dass man davon ausgeht, der DSGVO zu entsprechen, sich aus der Rechtsprechung aber Anpassungsbedarf ergibt. Außerdem verändern sich die Prozesse in Unternehmen und die verwendete Software laufend. Das führt dazu, dass beispielsweise die Verarbeitungsverzeichnisse und Datenschutzmitteilungen zu überarbeiten sind. Es ist in diesem Sinne immer wieder zu überprüfen, ob die Vorgaben der DSGVO noch eingehalten werden. Ist dies nicht der Fall, müssen die notwendigen Maßnahmen eingeleitet werden.

## DATENSCHUTZ WIRD OFTMALS BEI NEUGRÜNDUNGEN VERGESSEN

Im Fall von Neugründungen sind unzählige Verwaltungsvorschriften und zivilrechtliche Vorschriften zu beachten. Das geht von Steuerrecht über Sozialrecht bis hin zu Vertragsrecht. Das Auseinandersetzen mit diesen Vorschriften ist sehr zeitraubend. Besonders die datenschutzrechtlichen Vorgaben sind nur durch großen Zeitaufwand zu bewältigen. Dass bei Neugründungen oftmals versucht wird, diesen Zeitaufwand im Zusammenhang mit der DSGVO zu umgehen, ist zwar verständlich, kann – je nach Geschäftsmodell – aber zu erheblichen Problemen führen, wenn (schwerwiegende) Verstöße gegen die DSGVO auftreten.

# Urlaubsantritt nicht möglich – Muss ich eine Stornogebühr zahlen?

MANCHE KENNEN ES. DER URLAUB FÜRS NÄCHSTE JAHR MIT FRÜHBUCHERRABATT IST BEREITS GEBUCHT; KURZ VOR ANTRITT WIRD MAN ALLERDINGS KRANK ODER ES KOMMT ETWAS ANDERES DAZWISCHEN UND MAN KANN DEN URLAUB NICHT MEHR WAHRNEHMEN. GRUNDSÄTZLICH IST ES FÜR DIE FRAGE, OB IN EINEM SOLCHEN FALL STORNOGEBÜHREN VERRECHNET WERDEN DÜRFEN, OHNE BELANG, OB EINE PAUSCHALREISE GEBUCHT ODER LEDIGLICH EIN ZIMMER DIREKT BEIM HOTEL RESERVIERT WURDE. SOLLTEN NICHT BESONDERE UMSTÄNDE DAS UNMÖGLICHWERDEN DES URLAUBANTRITTS HERBEIGEFÜHRT HABEN, BLEIBT MAN OFT AUF DEN KOSTEN SITZEN.

## KOSTENLOSE STORNIERUNG

Eine kostenlose Stornierung der Reise oder des Hotels ist – abgesehen von individuellen Vereinbarungen mit dem Reiseveranstalter bzw. dem Hotelinhaber – prinzipiell nur möglich, wenn man vor Reisebeginn ein gesetzliches Rücktrittsrecht (etwa wegen Verzugs des Vertragspartners oder erhebliche Leistungs- oder Preisänderungen durch den Reiseveranstalter) ausübt.

Wenn allerdings Gefährdungen oder Beeinträchtigungen den Antritt der Reise unzumutbar machen, die bei Vertragsschluss noch nicht vorhersehbar waren, räumt die Rechtsprechung ein kostenloses Rücktrittsrecht von Individualreise- und Reiseveranstaltungsverträgen wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage ein. Die Reise muss hierbei – insbesondere auch unter Berücksichtigung von Medienberichten – unzumutbar gefährlich erscheinen. Steht die Reise nicht unmittelbar bevor, ist vor dem Rücktritt die weitere Entwicklung abzuwarten. Anerkannte Gründe für eine Stornierung durch den Reisenden ohne Stornogebühr wären beispielsweise das Vorliegen einer Reisewarnung des Außenministeriums; Naturkatastrophen, akute Kriegsgefahr oder bürgerkriegsähnliche Zustände im Zielstaat; Großbrände im Zielgebiet oder eine erhebliche Häufung von terroristischen Anschlägen oder Terrorrohungen.

Vereinzelte Terroranschläge im Zielstaat oder ein Flugzeugabsturz bzw. Eisenbahnunglück reichen für eine kostenlose Stornierung ebenso wenig aus wie der Ausbruch einer Infektionskrankheit in einer Zielregion der geplanten Rundreise, wenn der Reiseveranstalter ohnedies eine zumutbare Änderung der Route anbietet.

Gesetzlich steht ein kostenloses Rücktrittsrecht von Pauschalreisen zu, wenn am Bestimmungsort oder in dessen unmittelbarer Nähe unvermeidbare und außergewöhnliche Umstände auftreten, die die Durchführung der Pauschalreise oder die Beförderung von Personen an den Bestimmungsort erheblich beeinträchtigen. In diesem Fall hat man Anspruch auf die volle Erstattung aller für die Pauschalreise getätigten Zahlungen, nicht aber auf eine zusätzliche Entschädigung.

## STORNIERUNG MIT KOSTEN

Sowohl bei Reiseverträgen als auch bei reinen Beherbergungsverträgen (Buchung eines Zimmers direkt beim Hotel) ist der Reisende berechtigt, den Vertrag jederzeit und auch grundlos zu stornieren. Zu beachten ist hier jedoch, dass der Entgeltanspruch des Vertragspartners weiterhin aufrecht bleibt. Er muss sich aber alles anrechnen lassen, was er sich durch das Unterbleiben seiner Leistung erspart hat oder durch Ersatzdispositionen erworben hat bzw. erwerben hätte können. Gleich zu behandeln wie eine Stornierung ist das Nichterscheinen des Reisenden zum vorgesehenen Reiseantritt.

Um die Ermittlung von Aufwandsparnis und anderweitigen Verdienstmöglichkeiten der Reiseveranstalter bzw. Hotelbetreiber im Einzelfall zu vermeiden, sind in den AGB von Reiseanbietern üblicherweise pauschalierte, zeitlich abgestufte Stornogebühren vorgesehen, die der Reisende im Fall eines Stornos ohne gesetzlichen Rücktrittsgrund zu leisten hat. Beispielsweise wäre nach den Allgemeinen Reisebedingungen (ARB 1992) bei einer Stornierung von Sonderflügen, Gruppenpauschalreisen oder mehrtägigen Busgesellschaftsreisen ab dem 3. Tag vor Reisebeginn eine Stornogebühr von 85 % angemessen.





Tobias Wunsch  
TELOS LAW GROUP Wien

# Streit mit dem Nachbarn: „Überhangsrecht“ und Grünpflege?

DIE TAGE WERDEN KÜRZER, DIE NÄCHTE LÄNGER, BLÄTTER FÄRBN SICH IN DEN SCHÖNSTEN FARBEN UND REGNEN VON DEN BÄUMEN – DER HERBST HAT WAHRLICH EINZUG GEHALTEN UND „WINTER IS COMING“. DOCH NICHT NUR BLÄTTER, AUCH ÄSTE FALLEN VON DEN BÄUMEN – DIES KANN SCHNELL ZUR GEFAHR FÜR LEIB SOWIE HAB UND GUT WERDEN. OFT STELLEN SICH UNTER NACHBARN DAHINGEHEND FRAGEN: WER MUSS SICH UM DAS HERABFALLENDE LAUB SOWIE DAS ZURÜCKSCHNEIDEN (MORSCHER) ÄSTE KÜMMERN? DÜRFEN VOM NACHBARGRUNDSTÜCK HERÜBERHÄNGE ÄSTE ÜBERHAUPT GESCHNITTEN WERDEN UND WENN JA – WER BEZAHLT DAS?

## BAUMSCHNITT, LAUB UND SCHATTENWURF? WAS DARF DER NACHBAR?

Prinzipiell ist jeder Grundstückseigentümer selbst für die Grünpflege der sich auf dessen Grundstück befindlichen Pflanzen verantwortlich. Eigentümer eines Baumes ist derjenige, aus dessen Boden der Stamm herauswächst. Bäume, deren Stamm aus dem Erdreich auf der Grundstücksgrenze ragt, stehen im Miteigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer und werden als sogenannte „Grenzbäume“ bezeichnet, weshalb die Miteigentümer ohne Einverständniserklärung des jeweils anderen nicht einfach entscheiden können, den Baum zu fällen.

Bei Ästen und Wurzeln, die vom Nachbargrundstück über die Grenze auf das eigene herüberwachsen, besteht prinzipiell keine Verpflichtung des Baumeigentümers, diese zurückzuschneiden, was oft zu Streitigkeiten über Grünpflege und Schattenwurf führt.

Gegen den Pflanzeneigentümer vom Nachbargrundstück hat man allerdings ein „Überhangsrecht“, das es erlaubt, die herübereckenden Äste und Wurzeln selbst zu schneiden bzw. schneiden zu lassen. Dabei muss darauf geachtet werden, die Pflanze nicht massiv (z.B. durch Chemikalien) zu schädigen und den Schnitt fachgerecht auszuführen. Das Zurückschneiden muss grundsätzlich selbst bezahlt werden. Eine Ausnahme davon stellen gefährliche, also beispielsweise morsche Äste dar – droht das Herabfallen eines solchen Astes, trägt man die Kosten des Baumschnitts gemeinsam mit dem Baumeigentümer. Oft weniger ärgerlich: Obst, das auf überhängenden Ästen wächst, darf gepflückt werden!

Ebenso ist der Schatten, der von Bäumen des Nachbargrundstücks auf das eigene geworfen wird, grundsätzlich zu dulden. Ein Begehren auf Unterlassung des Wachsens von Ästen sowie deren Beseitigung kann nur dann erfolgversprechend sein, wenn das ortsübliche Maß überschritten, die ortsübliche Benutzung des Grundstücks dadurch wesentlich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung unzumutbar ist.

Hierbei sind auch landes- und bundesgesetzlichen Bestimmungen zu beachten. Dennoch ist es immer eine gerichtliche Einzelfallentscheidung, ob ein Anspruch auf Unterlassung oder Beseitigung besteht oder nicht. Fallweise ist vor der gerichtlichen Geltendmachung ein außergerichtlicher Schlichtungsversuch zwingend vorgesehen.

Für viele bedeutet der Herbst nicht nur eine Menge Arbeit im Garten, sondern auch um diesen herum. Hausbesitzer sollten nicht vergessen, den Gehsteig frei von Laub zu halten, da Fußgänger bei Nässe darauf ausrutschen und sich verletzen könnten. Verletzen sich vorbeigehende Passanten, drohen nicht selten Verwaltungsstrafen oder Schadenersatzforderungen. Dabei ist es noch ärgerlicher, wenn die Blätter nicht von eigenen Pflanzen, sondern von denen des Nachbarn oder der öffentlichen Straße stammen. Woher das Laub kommt, ist aber grundsätzlich irrelevant, „wenn die Natur dahintersteckt“ – selbstverständlich ist beispielsweise die Entsorgung des eigenen Laubs durch Herüberkippen zum Nachbarn nicht erlaubt und muss von diesem auch nicht geduldet werden. Ebenso ist die Verbrennung im eigenen Garten meist verboten.

Letztendlich empfiehlt es sich, mit den Nachbarn derartige Angelegenheiten (vorab) abzuklären und weitestgehend rücksichtvoll zu agieren. So werden unangenehme Nachbarschaftsstreitigkeiten vermieden und ein friedliches Miteinander kann bestehen bleiben.



