

Wer einen Garten hat, besitzt oft auch eine Garten- oder Gerätehütte. Wie sehen hier die Bestimmungen aus?

■ Darf eine Gartenhütte ohne Baubehörde (Gemeinde) errichtet werden? Nein, die Errichtung solcher Gebäude muss vor Beginn der Bauausführung bei der Gemeinde angezeigt oder von dieser bewilligt werden. Der Neubau eines solchen Gebäudes bedarf einer Baubewilligung (§ 24 Abs. 1 Z. 1 Oö. BauO 1994), außer das Gebäude ist ebenerdig (ingeschoßig), dient nicht Wohnzwecken und hat eine bebaute Fläche von maximal 15 Quadratmetern; unter diesen Voraussetzungen genügt eine Bauanzeige (§ 25 Abs. 1 Z. 9 Oö. BauO 1994).



FOTO: FOTOLIA – PURELIFEPICTURES

■ Darf mit Garten- oder Gerätehütten bis an die Nachbargrundgrenze herangerückt werden?

Ja, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, unter folgenden Voraussetzungen (§ 41 Abs. 1 Z. 5 Oö. BauTG 2013):

– Die Summe aller im jeweiligen Seitenabstand gelegenen Längen der Bauwerke (inkl. Dachvorsprünge) darf 15 Meter nicht überschreiten.

– Die Traufenhöhe darf drei Meter über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten. Die Gesamthöhe ist mit sieben Metern limitiert.

– Keine Tierhaltung oder gewerbliche Nutzung

Hinweis: Diese und weitere interessante baurechtliche Informationen findet man unter <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/29743.htm>

– zur Gänze auf eigenem Grund.

Zaun an der Grenze

Wo darf oder muss ein Zaun stehen und wo nicht? Und welche Abstände sind einzuhalten? Ein Überblick aus rechtlicher Sicht.

Text: Wolfgang Raab, Rechtsexperte

Ein Fallbeispiel: Familie A hat in einem Dorf einen Baugrund gekauft, ein Einfamilienhaus gebaut und zu guter Letzt den großen Garten mit einem Holzzaun eingezäunt. Der Grundnachbar, Landwirt L, konnte bisher seine angrenzende Fläche problemlos bearbeiten. Nun muss er gerade mit größeren Geräten sehr vorsichtig sein, um den Zaun nicht zu beschädigen. Wie ist die Rechtslage? Kann Nachbar L die Einhaltung eines Abstands verlangen und A auffordern, den Zaun zurückzusetzen? Hätte A eine Genehmigung der Baubehörde gebraucht und ist diese überhaupt zuständig? Gibt es generell Bauvorschriften für Zäune und ähnliche Anlagen?

Pflicht zur Zaunerrichtung?

Vorweg ist festzuhalten, dass L keinesfalls selbst sein vermeintliches Recht durchsetzen und den Zaun einfach entfernen sollte, wenn er sich nicht vor Gericht wegen Besitzstörung und eventuell sogar strafrechtlich wegen

Sachbeschädigung verantworten will. Er könnte sich mit seinem Anliegen, beispielsweise im Rahmen einer Rechtsschutzversicherung, an einen Rechtsanwalt wenden, der in einem Aufforderungsschreiben die Entfernung des Zauns verlangen wird.

Im Fall der Weigerung kann er bei Gericht eine Klage einbringen. Ein gerichtlicher Unterlassungsanspruch wird aber schwer zu begründen sein, denn jeder Grundeigentümer ist prinzipiell berechtigt, sein Grundstück einzuzäunen.

Einer weitgehend unbekannt, etwas eigenartig anmutenden gesetzlichen Regelung zufolge besteht in bestimmten Fällen sogar eine Pflicht zur Zaunerrichtung: § 858 Satz 2 ABGB schreibt vor (Originaltext): „Es ist aber jeder Eigentümer verbunden, auf der rechten Seite seines Haupteinganges für die nöthige Einschließung seines Raumes, und für die Abtheilung von dem fremden Raume zu sorgen.“

Diese Bestimmung wird so ausgelegt, dass eine Pflicht zur Errichtung eines Zauns auf der rechten Seite des Grundstücks (von der Straße mit Blick in Richtung Haupteingang aus gesehen) besteht, wenn es ein Bedürfnis der

Nachbarn danach gibt und dies dem Ortsgebrauch entspricht. In Siedlungen kann das beispielsweise durchaus der Fall sein. In der Praxis spielt diese Bestimmung aber keine besondere Rolle.

„An“ und nicht „auf“ die Grenze

Wird ein Zaun errichtet, so darf dieser nur an und nicht auf die Grenze gesetzt werden, da sonst eine unerlaubte Inanspruchnahme des Nachbargrundes vorliegen würde. Dabei müssen sich alle Teile des Zaunes, wie Säulen, Latten, Drahtgeflecht etc., aber auch unterirdische Einbauten (Betonsockel) auf eigenem Grund befinden. Im Übrigen sind aber gegenüber Nachbargrundstücken – im Gegensatz zu öffentlichen Straßen – keine fixen Abstände einzuhalten.

Anders wäre das Eingangsbeispiel zu beurteilen, wenn der Nachbar L am fremden Grund entlang der Grenze eine Dienstbarkeit nachweisen kann, den angrenzenden Nachbargrund oder den Luftraum mitzubeneutzen –

etwa mit Anbaugeräten, die wegen ihrer Breite über die Grenze ragen. Ein solches Recht kann durch Vereinbarung eingeräumt werden oder durch Ersitzung entstehen, wenn Nachbar L bzw. seine Vorgänger dieses gutgläubig zumindest seit 30 Jahren ausgeübt haben. In diesem Fall muss der Grundeigentümer A dies respektieren und hat bei der Zaunerrichtung einen solchen Abstand einzuhalten, dass die Servitut des Nachbarn nicht beeinträchtigt wird. Der genaue Umfang des Rechts ist eine Frage der Beweisbarkeit und von Fall zu Fall unterschiedlich.

Bauvorschriften und Abstände

Besondere Bestimmungen für Zäune gelten aufgrund diverser Verwaltungsgesetze. So enthalten die Landesstraßengesetze – bundesländerweise unterschiedliche – Abstandsbestimmungen entlang von Straßen. Für Stacheldrahtzäune sind nach der Straßenverkehrsordnung Höhen- und Abstandsvorschriften vorgesehen.

Bei den baurechtlichen Vorschriften kommt es auf die Art der Einfriedung an. Einfache Zäune unterliegen keinen besonderen Einschränkungen. Bei anderen Einfriedungen ist zu unterscheiden:

Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,5 Metern sowie Einfriedungen sind prinzipiell bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben; für sie benötigt man weder einer Baubewilligung noch eine Bauanzeige.

Eine Bauanzeige vor Beginn der Bauausführung ist hingegen einzubringen für Stützmauern und freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 1,5 Metern sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung von insgesamt mehr als 2,5 Metern. Eine eigene Bauanzeige entfällt allerdings, wenn das Bauvorhaben im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens mitbewilligt wird.

Die Bauvorschriften in Oberösterreich enthalten Abstandsbestimmungen nur für Gebäude und Schutzdächer, nicht aber für Einfriedungen. Aus baurechtlicher Sicht können diese daher bis an die Grundgrenze gestellt werden – zur Gänze auf eigenem Grund.