

LUKAS WOLFF
Haus- und Grundbesitzerbund

Augenmaß bewahren

SN: Wie oft landen Nachbarschaftsstreitigkeiten vor Gericht?

Wolff: Das ist relativ häufig der Fall. Deshalb muss jetzt vor einer Klage ein Schlichtungsversuch nachgewiesen werden, etwa mithilfe eines Mediators. Oft sind solche Streitigkeiten aber nur vordergründig, in Wirklichkeit geht es um etwas ganz anderes. Ein Gericht kann dann zwar Recht sprechen, das bedeutet aber noch lange nicht, Frieden herzustellen. So etwas wirkt oft noch Generationen später nach.

SN: Wie kann man vorbeugend Streit verhindern?

Wolff: Wenn man sich nicht gegenseitig das Leben zur Hölle machen will, ist es wichtig, Augenmaß zu bewahren. Man muss einfach aufeinander Rücksicht nehmen, es kann nicht alles durch Gesetze geregelt werden. Nachbarschaftliche Auseinandersetzungen werden oft zu einer „emotionalen Wüste“.

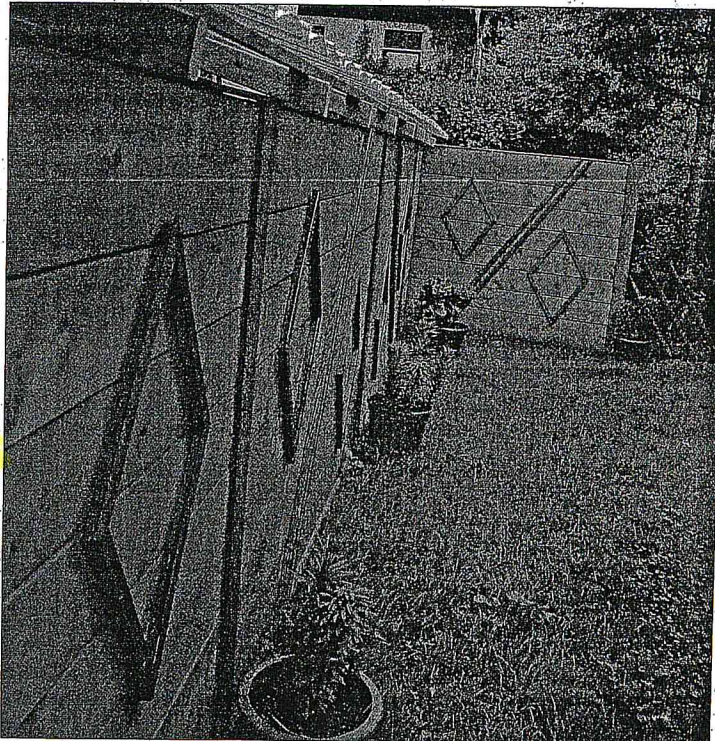
Es gibt schnell einen Grund für Streitereien zwischen Nachbarn. Oberstes Prinzip sollten deshalb Rücksichtnahme und Verständnis sein.

BERNHARD SCHREGLMANN

SALZBURG (SN). „Der Mensch kann nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt“, lautet ein bekanntes Sprichwort. Tatsächlich gehören Streitigkeiten zwischen Nachbarn zum juristischen Alltag. „Meist sind da viele Emotionen im Spiel“, weiß Lukas Wolff, Präsident des Salzburger Haus- und Grundbesitzerbunds. Sein Rat: „Man muss aufeinander Rücksicht nehmen.“

Dadurch kann man ein Aufschaukeln und eine Emotionalisierung in einem Streitfall verhindern. Denn im Gesetz ist vieles geregelt, aber auch vieles offen. Seit einer Gesetzesänderung im Jahr 2004 wurde allerdings einiges konkretisiert.

Prinzipiell geht es um die Freiheit von Licht und Luft, die nicht eingeschränkt werden sollte. Beispiel Bäume und Sträucher: „Früher konnte man die überhängenden Äste und Wurzeln einfach abschneiden oder rausreißen“, sagt Wolff. Jetzt müsse das fachgerecht erfolgen und dürfe die Pflanze nicht schädigen. Wer sich durch Nachbarn Pflanzen gestört fühle, müsse aber noch lange nicht im Recht sein. Denn eine Beeinträchtigung müsse „unzumutbar“ sein, was im Zweifelsfall ein Gericht feststellen



Die Frage der Zäunerrichtung ist ein beliebter Streitpunkt. Wenn sich aber die Nachbarn einig sind, können gemeinsame Lösungen zum Vorteil aller umgesetzt werden.

Bild: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

musse. Eine solche unzumutbare Beeinträchtigung wäre laut Wolff beispielsweise gegeben, wenn durch die Bäume die Wiese vermoost oder versumpft, wenn man schon Mittags Licht einschalten muss oder eine Solaranlage nicht mehr funktionsfähig ist. Ein OGH-Grundsatz lautet: „Je näher eine Beeinträchtigung an der Grenze der Ortsüblichkeit ist, desto weniger ist sie un-

zumutbar.“ Das bedeutet: Sind im gesamten Siedlungsgebiet Thujenhecken üblich, kann man sich schwerlich darüber beschweren.

Doch es gibt auch andere Beeinträchtigungen, so genannte „negative Immissionen“. Dazu gehören Lärm und Gestank, aber auch Blätter und Nadeln. An erster Stelle steht dabei der Lärm. Wolff: „Da gibt es eine endlose Band-

breite an Auseinandersetzungen.“ In Wohnungen gehöre etwa der Trittschall zu den unangenehmsten Erscheinungen. Im Siedlungsbereich zählten Rasenmähen, der Betrieb lauter Geräte, aber auch Verkehrslärm zu den typischen Belastungen.

In Salzburg sind deshalb örtlich bestimmte Zeiten für das Rasenmähen fixiert: Erlaubt ist es von acht bis zwölf

Uhr und von 15 bis 19 Uhr an Wochen- und Samstagen, an Sonn- und Feiertagen von zehn bis zwölf Uhr.

Gerade spielende Kinder sind oft die Ursache für heftige Auseinandersetzungen. „Grundsätzlich ist kindergemäßer Lärm schon zumutbar“, sagt Wolff. Etwas anderes sei es aber, wenn beispielsweise die Tiefgaragenabfahrt täglich zum Skateboard-Übungsplatz werde.

Selbst das beliebte Grillen im Garten kann Ursache für Streitereien sein. Wolff: „Hier gilt der Grundsatz der Wesentlichkeit.“ Das bedeutet, wenn jemand schon fast gewerblich und sehr oft grillt und damit die Nachbarn beeinträchtigt, ist das irgendwann „unzumutbar“. Das gelegentliche Grillen auch mit mehreren Gästen ist aber grundsätzlich zulässig.

Streitpunkt Zaun

Auch die Errichtung eines Zauns ist geregelt. Grundsätzlich muss jeder Besitzer an der rechten Seite seines Grundstücks (vom Hauseingang gesehen) einen Zaun errichten. An den übrigen Grundgrenzen muss er das nicht beziehungsweise kann nicht zur Erneuerung eines verfallenen Zauns gezwungen werden. Die bewilligungsfreie Zaunhöhe liegt bei 1,50 Metern.

„Allerdings kann es eine Verpflichtung für die Zaunerrichtung durch den Bebauungsplan geben. Da kann dann sogar ein Pflanzengebot beinhaltet sein, das beispielsweise Thujenhecken verbietet“, sagt Wolff.

Post.Immobilien geht in den Osten

Standortsuche in CEE – Wohnbauprojekte in St. Pölten, Linz und Wien

SALZBURG (SN). Post.Immobilien, der Immobiliendienstleister der Österreichischen Post AG, verstärkt seine Aktivitäten in Mittel- und Osteuropa (CEE).

Die Österreichische Post AG investiert in den kommenden Jahren 80 Millionen Euro in diesem Raum. Post.Immobilien kümmert sich um die dazu passenden Objekte von der Standortsuche für Verteilzentren bis hin zu deren Planung und Errichtung. In Osteuropa unterstützt das Unternehmen die Expansion der Post als Generalkonsulent bei der Standortsuche, der Generalplanung und der Errichtung von Verteilzentren. Die Schwerpunkte liegen zurzeit in der Slowakei und Kroatien.

In der Slowakei realisiert das Unternehmen derzeit für die Post-Töchter Slovak Parcel Services (SPS) und Kolos das neue Logistikzentrum „Ivan-ka“ bei Pressburg. Baubeginn wird im November 2007 sein, die Fertigstellung ist für Ende 2008 geplant. An der Grenze der Stadt entsteht auf einer Grundstücksfläche von rund 62.500 Quadratmetern 8000 Quadratmeter Hallen- und Bürofläche. Für Kolos wird eine Geschäftsfläche von rund 1500 Quadratmetern errichtet.

Mit 100 Mitarbeitern werden derzeit in Österreich 2100 Objekte mit 1,4 Millionen Quadratmetern Nutzfläche betreut. Die Projekte reichen von der Modernisierung von Postfilialen über die Planung eines High-tech-Briefzentrums bis hin zur Entwicklung von Wohn- und Bürohäusern. „Wir bieten der Österreichi-

schen Post AG aber auch Geschäftspartnern außerhalb des Konzerns Dienstleistungen im Bereich Immobilienvertrieb, Facility-Management sowie Planen und Bauen“, erklärt Post.Immobilien-Geschäftsführerin Andrea Herbeck. Als Generalplaner erbringe Post.Immobilien das gesamte Leistungsbild der

Planung und Ausführungsüberwachung. „Einer unserer großen Schwerpunkte ist die Sicherung der Objektwirtschaftlichkeit und die Optimierung der Betriebskosten“, sagt Herbeck.

Post.Immobilien begleitet als Generalplaner den Umbau und die Modernisierung von Postfilialen in ganz Öster-

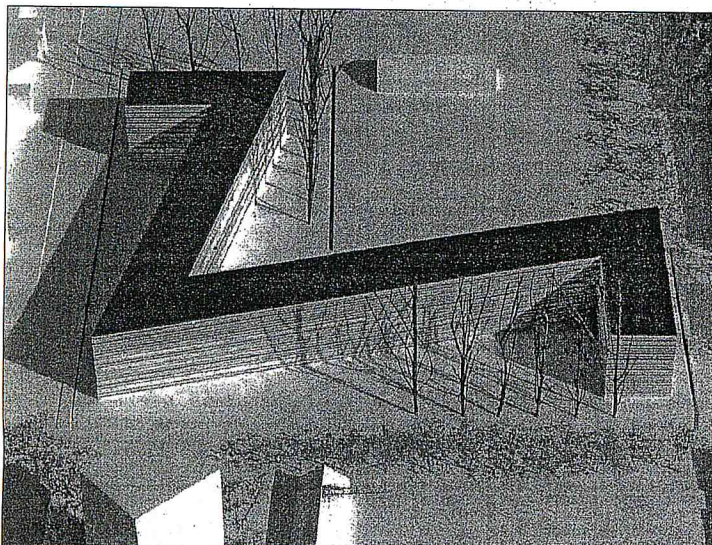
reich. Seit 2000 wird das neue Logistiknetz der Post realisiert. 620.000 Kubikmeter Raum auf 200.000 Quadratmetern Grundstücksfläche wurden bis Anfang dieses Jahres umgebaut.

Wohnbauten und Studentenheime

Im Juni 2007 ist Baubeginn für das neue Studentenheim in der Garnisonstraße in Linz. Als Projektentwickler, Planer und örtliche Bauaufsicht ist Post.Immobilien an der Errichtung eines Wohnheims mit 136 Zimmern und Kleinwohnungen für Familien beteiligt. Die Fertigstellung ist für 2008 geplant.

Wohnbau plus Studentenheim sind auch Thema auf dem ehemaligen Postareal Westbahnhof im 15. Wiener Gemeindebezirk. Bei diesem Projekt mit einer Bruttogeschossfläche von rund 36.000 Quadratmetern ist Post.Immobilien für die Generalplanung verantwortlich.

In St. Pölten entsteht eine von Post.Immobilien entwickelte und geplante Wohnanlage mit 13.000 Quadratmetern Nutzfläche. Der erste Bauabschnitt dieses Objekts wird bis Ende des Jahres begonnen.



Post Immobilien-Projekt für ein Studentenheim in der Garnisonstraße in Linz.

Bild: SN/POST.IMMOBILIEN

KURZ GEMELDET

Remax

Bei der kürzlich stattgefundenen Remax Convention in Atlanta, USA, wurde die Wiener Remax-Donau-City-Immobilien-Gruppe mit der weltweit einzigartigen Auszeichnung „International Multi-Office Owner of the Year 2006“ geehrt. Ausschlaggebend dafür war die über Jahre hinweg äußerst erfolgreiche und kontinuierliche Entwicklung nach Maklern, Standorten, Aufträgen und Umsätzen. Donau-City-Immobilien besteht seit sieben Jahren und betreibt Immobilienbüros in Mödling, Korneuburg-Stockerau, Tulln-Purkersdorf, Wien-Donau-stadt, Wien-Margareten und bei der SCS.

Conwert

Im 1. Quartal 2007 konnte die börsennotierte Conwert Immobilien Invest AG die erfolgreiche Entwicklung von 2006 fortsetzen. Ein positives Marktumfeld sowie zahlreiche Akquisitionschancen wurden zum weiteren Ausbau des Immobilienportfolios auf 1004 Objekte im Gesamtwert von 1,73 Mrd. Euro genutzt.

glbv

Landesgruppe Salzburg
Aktuelle Projekte in dieser Ausgabe
(bitte umblättern!)