

Öffentliches und privates Nachbarrecht

Überarbeitet am 13.01.2013, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit, Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegengenommen

Inhalt :

1. Gesetzliche Grundlagen	1
2. Öffentliches Nachbarrecht	2
2.1. Landesrechtliche Beispiele (Berlin)	2
2.2. Nachbarschutz im Baurecht	3
3. Privates Nachbarrecht	3
3.1. Bundesrecht - BGB	3
3.2. Landesrecht	4
3.2.1. (Berliner) Nachbarrechtsgesetz.....	4
3.2.2. Abstandsflächenrecht lt. Bauordnung (Berlin)	4

1. Gesetzliche Grundlagen

Nachbarrechtliche Bestimmungen sind nur z. T. bundeseinheitlich geregelt. Viele nachbarschützende Regelungen finden sich im jeweiligen Landesrecht wieder und können somit in verschiedenen Bundesländern unterschiedlich geregelt sein.

Ob und wann der Nachbar feiern darf, einen Misthaufen an der Grenze setzen, grillen oder Sie mit der Videokamera ablichten darf, ob seine Bäume über Ihren Zaun wachsen oder inwiefern das überstehende Dach seiner Garage in Ihren Garten ragt - das alles regelt das BGB

Ob Ihr Nachbar seine Antenne an Ihrem Schonstein befestigen darf, wie viel Abstand seine Bäume von Ihrer Grenze haben müssen, wer welche Seite einfrieden muss oder unter welchen Umständen der Nachbar Ihr Grundstück betreten darf - dies wird privatrechtlich in den Bundesländern durch jeweiliges Nachbar-(Landes)Recht geregelt.

Ob der Nachbar seine Garage unmittelbar an die Grenze setzen, sein Wohnhaus aufstocken, im Wohnhaus eine Praxis einrichten, ein Werbeschild aufstellen u. v. m. regelt das öffentliche (Landes)Recht.

Hinsichtlich des Landesrechts wird im vorliegenden Script vorrangig auf Berlin abgestellt.

Wesentliche Regelungen des Nachbarrechts finden sich u. a. in:

- BGB
- EGBGB (Art. 124)
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Baugesetz
- BaunutzungsVO
- Naturschutzgesetz

- BaumschutzVO (Berlin)
- Landesimmissionsschutzgesetz (Berlin)
- (Berliner) Bauordnung
- (Berliner) Nachbarrechtsgesetz
- Straßenreinigungsgesetz (Berlin)

2. Öffentliches Nachbarrecht

Zur Erinnerung: Öffentliches Recht regelt die Beziehungen zwischen einzelnen Personen oder Personengruppen und Staat. Es handelt sich um zwingendes Recht.

Hier sind öffentliche (staatliche bzw. kommunale) Organe von Amts wegen zum Einschreiten verpflichtet, wenn ihnen ein Verstoß gegen gesetzliche Regelungen bekannt ist. Damit werden mittelbar auch die betroffenen Rechte Einzelner durchgesetzt, selbst wenn keine Anzeige o. ä. erfolgt ist.

So ist beispielsweise im *Bundesimmissionsschutzgesetz* bundeseinheitlich die „Einwirkung unwägbarer Stoffe auf ein Grundstück von außen“ (Geruch, Rauch, Geräusche, Erschütterungen...) geregelt.

Oder: auch wenn Nachbarn für Pflanzen an/auf der Grundstücksgrenze verantwortlich sind, ist lt. *Naturschutzgesetz* der Heckenschnitt während der Brutzeit von Vögeln nicht gestattet.

Viele Regelungen mit nachbarrechtlichen Auswirkungen finden sich allerdings in den Landesgesetzen der Bundesländer und sind dementsprechend unterschiedlich geregelt.

2.1. Landesrechtliche Beispiele (Berlin)

Die *Baumschutzverordnung* Berlin legt geschützte Kulturarten fest: alle Laubbäume, Waldkiefer, Walnuss, Türkischer Baumhasel und bestimmt, dass diese Bäume, wenn sie in 1,30 m Höhe einen Umfang von mind. 80 cm aufweisen bzw. 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen, geschützt werden müssen. Darüber hinaus sind grundsätzlich alle Bäume geschützt, die Ersatzpflanzungen darstellen oder aufgrund eines Landschaftsplanes gepflanzt wurden. Dies bedeutet, dass unter den genannten Bedingungen Bäume grundsätzlich nicht gefällt und nur eingeschränkt beschnitten werden dürfen. Nachbarrechtlich hat dies zur Folge, dass die Verschattung, Laubfall u. ä. durch geschützte Bäume hingenommen werden muss. Ausnahmen gelten nur für den Fall, dass die zulässige Nutzung der Immobilie unzumutbar beeinträchtigt wird oder Schäden am Bauwerk zu befürchten sind. Anträge auf Fäll-Genehmigung sind beim zuständigen *Grünflächenamt* zu stellen, für geschützte Kulturarten zusätzlich beim *Naturschutzamt*.

Lt. *Landesimmissionsschutzgesetz* Berlin ist in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr grundsätzlich jeglicher Lärm zu unterlassen, der eine Störung der Nachbarn mit sich bringen könnte (sofern objektiv möglich). An Sonn- und Feiertags ganztägig ist grundsätzlich jeder nachbarstörende Lärm verboten (auch Bauarbeiten). Für „Tonwiedergabegeräte“ und Musikinstrumente gilt grundsätzlich immer Zimmerlautstärke. Kinderlärm ist „sozialadäquat“ und damit den Nachbarn zumutbar.

Das *Straßenreinigungsgesetz Berlin* bzw. die *Bekanntmachung zur Schnee- und Glättebekämpfung* regelt die Pflichten der Grundstückseigentümer in dieser Hinsicht und beeinflusst damit auch nachbarschaftliche Pflichten.

2.2. Nachbarschutz im Baurecht

Ebenfalls nachbarschützende Wirkung entfalten:

- Bebauungs- bzw. Vorhabens- und Erschließungspläne
- (Landes)Bauordnungen (insbes. Abstandsflächen)
- Gestaltungssatzungen der Gemeinden

Alle Bauordnungen enthalten Vorschriften über die Beteiligung der Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren, in den Bundesländern allerdings sehr unterschiedlich geregelt. Nach der Berliner BauO stehen einem Grundstückseigentümer Rechtsbehelfe wie Widerspruch, Untätigkeitsklage oder Eilrechtsschutz gegen ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück zur Verfügung (§ 86 BauO Berlin) innerhalb eines Monats, nachdem eine Baugenehmigung erteilt wurde. Wird bzw. ist das Bauwerk bereits errichtet, kann durch Nachbarn ggf. eine Stilllegung der Arbeiten erwirkt werden, eine Nutzungsuntersagung oder eine Abriss-/Rückbauverfügung.

Beeinträchtigte Grundstückseigentümer werden also durch das öffentliche Nachbarbaurecht umfassend geschützt. Dies gilt zum einen für die nachbarschützenden Vorschriften des Bauplanungsrechts (BauGB) sowie der jeweiligen Landes-Bauordnung. Häufige Streitfälle sind Verletzungen der Abstandsflächen und des Gebotes der Rücksichtnahme. Falls wesentliche Teile der Bausubstanz errichtet sind, kann sich der Nachbar erfolgreich im Wege des Eilrechtsschutzes gegen die konkrete Art der Nutzung zur Wehr setzen bzw. sogar den Rückbau von Teilen erwirken.

3. Privates Nachbarrecht

3.1. Bundesrecht - BGB

Erinnerung: Privatrechtlich werden die Beziehungen von Personen untereinander geregelt. Es handelt sich um nachgiebiges Recht (Wo kein Kläger, da kein Richter)

Lt. §§ 903 ff. *BGB* kann jeder Eigentümer mit seinem Grundstück nach Belieben verfahren, sofern nicht das Gesetz oder Rechte Dritter (Nachbarn) verletzt werden.

§ 1004 *BGB* bestimmt demgegenüber grundsätzlich die nachbarlichen Duldungs- und Unterlassungsansprüche. Beide Bestimmungen sollten im Zusammenhang gesehen werden.

Beispielhaft sei hier auf einige Regelungen des *BGB* verwiesen, die für das Nachbarschaftsverhältnis von Grundstückseigentümern besondere Bedeutung haben.

Ein Grundstückseigentümer muss die **Zuführung unwägbarer Stoffe** (Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen u. ä.) dulden, sofern nicht bestimmte Grenzwerte überschritten werden. Diese sind im *Bundesimmissionsschutzgesetz* festgelegt. Das gleiche gilt, wenn die Störung durch den Störer nicht oder nur unter unzumutbarem wirtschaftlichem Aufwand zu beseitigen wäre. (§ 906 *BGB*)

Vom Nachbargrundstück eingedrungene **Wurzeln** können an der Grenze zum eigenen Grundstück abgeschnitten (und müssen behalten) werden, wenn davon eine Beeinträchtigung ausgeht. Überhängende **Zweige** können in diesem Fall abgeschnitten (und behalten) werden, sofern dem Eigentümer des Baumes zuvor eine angemessene Frist gesetzt wurde, seinen Baum selbst zu beschneiden. (§ 910 *BGB*)

Herabgefallene **Früchte** (und Laub !!!) gehören dem Eigentümer des Grundstücks, auf das sie fallen. Allerdings nur dann, wenn sich das Grundstück in Privateigentum befindet (§ 911 *BGB*)

Hat ein GS-Eigentümer ohne grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz die Grenze zum Nachbarn **überbaut**, hat dieser das zu dulden, wenn er nicht spätestens sofort nach der Grenzüberschreitung widersprochen hat. Die Zahlung einer Überbaurente als Entschädigung ist möglich und üblich. (§§ 912, 913 BGB)

3.2. Landesrecht

In Regelungen der einzelnen Bundesländer finden sich weitere Bestimmungen zum Nachbarrecht. Insofern es weitestgehende Übereinstimmung gibt, seien hier einige wesentliche Beispiele genannt.

3.2.1. (Berliner) Nachbarrechtsgesetz

Sind die Bauwerke auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken durch eine Wand verbunden (z. B. Doppelhaus), kann es sich dabei um eine **Nachbarwand** (auf der Grenze) oder um eine **Grenzwand** (unmittelbar an der Grenze) handeln. Die einschlägigen Nachbarrechtsgesetze regeln Umgang, Unterhalt, Abriss etc. dieser gemeinsam benutzten Wand. (§§ 4 ff. NachbG Bln)

Durch das sogenannte **Hammerschlags- und Leiterrecht** wird gewährleistet, dass, unter welchen Umständen und mit welcher Gegenleistung das Grundstück des Nachbarn genutzt werden darf. So ist das Betreten und die Nutzung (Gerüste) des Nachbargrundstücks zulässig, wenn nur dadurch Bau- oder Unterhaltungsarbeiten auf dem eigenen Grundstück möglich sind. Ggf. sind Schadensersatz oder angemessene Nutzungsentschädigung zu zahlen (§§ 17, 18 NachbG Bln) Die Geltendmachung des Hammerschlags- und Leiterrechts ist zwei Monate im Voraus anzuzeigen.

Hat ein Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück keine geeignete Möglichkeit, eine **Antenne** zum störungsfreien Empfang von Sendungen anzubringen, muss sein Nachbar die Befestigung an seinem höheren Gebäude und die Arbeiten zum Unterhalt dulden. (§ 19 NachbG Bln)

Eine Pflicht zur **Einfriedung** entsteht erst in dem Moment, in dem ein Nachbar dies verlangt. Dann gilt folgende Regelung: Der Grundstückseigentümer hat sein Grundstück an der (von Straße bzw. Haupteingang gesehenen) rechten Seite einzufrieden. Gemeinsame (z. B. rückwärtige) Grenzen sind gemeinsam einzufrieden. Entsprechend sind die Kosten für Errichtung und Unterhalt zu tragen. Der Zustand richtet sich nach der Ortsüblichkeit. Ist diese nicht feststellbar, gilt ein ca. 1,25 m hoher Maschendrahtzaun als ausreichend. (§§ 21 ff. NachbG Bln)

Für **Pflanzen** gelten landesrechtlich bestimmte **Grenzabstände**. Diese betragen z. B. für stark wachsende Bäume 3 m, für niedrigstämmige Obstbäume 1,00 m, für Sträucher und niedrige Hecken 0,50 m. Werden diese Grenzabstände unterschritten, besteht ein Beseitigungsanspruch aber nur innerhalb der ersten fünf Jahre nach Anpflanzung. (§§ 27 ff. NachbG Bln)

3.2.2. Abstandsflächenrecht lt. Bauordnung (Berlin)

Vorschriften für die Bebauung eines Grundstücks, die ebenfalls nachbarschützende Wirkung entfalten, finden sich in der jeweiligen Landes-Bauordnung. So werden beispielsweise die **Abstandsflächen** eines Gebäudes von der Grundstücksgrenze bzw. vom Nachbargebäude eindeutig bestimmt. (§ 6 BauO Bln)

Insofern nicht genau auf/an der Grundstücksgrenze gebaut wird, sind Abstandsflächen einzuhalten. Diese müssen auf dem eigenen Grundstück liegen, dürfen sich allerdings auch bis zur Mitte öffentlicher Straßen und Grünflächen erstrecken.

Abstandsflächen können auch auf andere Grundstücke übertragen werden, wenn die öffentlich-rechtliche Ordnung und Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden und der betroffene Nachbar zustimmt (dingliche Sicherung im Grundbuch)

Abstandsflächen verschiedener Gebäude dürfen sich nicht überdecken.

Die Berechnungsgrundlage des einzuhaltenden Abstandes ($1 H$) entspricht der senkrechten Wandhöhe, wobei Dächer mit einem Neigungswinkel bis 70° zu einem Drittel hinzuzurechnen sind, steilere Dächer müssen voll in die Gesamthöhe H einbezogen werden. In Kerngebieten und zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die nötige Abstandsfläche das 0,4-fache der Höhe H ($0,4 H$), in Gewerbe- und Industriegebieten nur das 0,2-fache ($0,2 H$); in jedem Fall aber mind. 3 m.

Vorbauten (Balkone, Wintergärten) werden in die Abstandsfläche nicht einbezogen, müssen aber mind. 3 m von der Nachbargrenze entfernt sein. Für vortretende Bauteile (Dachvorsprünge, Blumenfenster, Eingangstreppen u. a.) gelten 2 m.

Innerhalb der Abstandsflächen sind u. U. kleinere Garagen u. ä. untergeordnete Gebäude zulässig.

Für Hochhäuser (Höhe ab 22 m) als Sonderbauten gelten in jedem Fall Ausnahmeregelungen.

Wichtigste Erkenntnis zum Abstandsflächenrecht: Es wimmelt von Ausnahmeregelungen.