

Überblick über das Nachbarrecht

**Malte Jörg Uffeln
Rechtsanwalt und Mediator (DAA)
Mag.rer.publ.
www.maltejoerguffeln.de**

Linkverzeichnis:

www.hmdj.justiz.hessen.de

www.dbs-lv-hessen.de

www.haus.de

www.mdr.de

www.nachbarschaftsstreit.de

§ 903
Befugnisse des Eigentümers

Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen. Der Eigentümer eines Tieres hat bei der Ausübung seiner Befugnisse die besonderen Vorschriften zum Schutz der Tiere zu beachten.

§ 906

Zuführung unwägbarer Stoffe

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.

(2) Das Gleiche gilt insoweit, als eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.

(3) Die Zuführung durch eine besondere Leitung ist unzulässig

§ 909 Vertiefung

Ein Grundstück darf nicht in der Weise vertieft werden, dass der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, dass für eine genügende anderweitige Befestigung gesorgt ist.

§ 910 Überhang

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann Wurzeln eines Baumes oder eines Strauches, die von einem Nachbargrundstück eingedrungen sind, abschneiden und behalten. Das Gleiche gilt von herüberragenden Zweigen, wenn der Eigentümer dem Besitzer des Nachbargrundstücks eine angemessene Frist zur Beseitigung bestimmt hat und die Beseitigung nicht innerhalb der Frist erfolgt.

(2) Dem Eigentümer steht dieses Recht nicht zu, wenn die Wurzeln oder die Zweige die Benutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigen.

§ 911 Überfall

Früchte, die von einem Baume oder einem Strauche auf ein Nachbargrundstück hinüberfallen, gelten als Früchte dieses Grundstücks. Diese Vorschrift findet keine Anwendung, wenn das Nachbargrundstück dem öffentlichen Gebrauch dient.

§ 912

Überbau, Duldungspflicht

- (1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.**
- (2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.**

§ 917 Notweg

(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § Abs. 2 Satz 2 und der §§ , , finden entsprechende Anwendung.

§ 919

Grenzabmarkung

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann von dem Eigentümer eines Nachbargrundstücks verlangen, dass dieser zur Errichtung fester Grenzzeichen und, wenn ein Grenzzeichen verrückt oder unkenntlich geworden ist, zur Wiederherstellung mitwirkt.

(2) Die Art der Abmarkung und das Verfahren bestimmen sich nach den Landesgesetzen; enthalten diese keine Vorschriften, so entscheidet die Ortsüblichkeit.

(3) Die Kosten der Abmarkung sind von den Beteiligten zu gleichen Teilen zu tragen, sofern nicht aus einem zwischen ihnen bestehenden Rechtsverhältnis sich ein anderes ergibt.

§ 920

Grenzverwirrung

(1) Lässt sich im Falle einer Grenzverwirrung die richtige Grenze nicht ermitteln, so ist für die Abgrenzung der Besitzstand maßgebend. Kann der Besitzstand nicht festgestellt werden, so ist jedem der Grundstücke ein gleich großes Stück der streitigen Fläche zuzuteilen.

(2) Soweit eine diesen Vorschriften entsprechende Bestimmung der Grenze zu einem Ergebnis führt, das mit den ermittelten Umständen, insbesondere mit der feststehenden Größe der Grundstücke, nicht übereinstimmt, ist die Grenze so zu ziehen, wie es unter Berücksichtigung dieser Umstände der Billigkeit entspricht.

§ 923 Grenzbaum

(1) Steht auf der Grenze ein Baum, so gebühren die Früchte und, wenn der Baum gefällt wird, auch der Baum den Nachbarn zu gleichen Teilen.

(2) Jeder der Nachbarn kann die Beseitigung des Baumes verlangen. Die Kosten der Beseitigung fallen den Nachbarn zu gleichen Teilen zur Last. Der Nachbar, der die Beseitigung verlangt, hat jedoch die Kosten allein zu tragen, wenn der andere auf sein Recht an dem Baume verzichtet; er erwirbt in diesem Falle mit der Trennung das Alleineigentum. Der Anspruch auf die Beseitigung ist ausgeschlossen, wenn der Baum als Grenzzeichen dient und den Umständen nach nicht durch ein anderes zweckmäßiges Grenzzeichen ersetzt werden kann.

§ 1004

Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

Aus der Praxis für die Praxis

RECHTSPRECHUNG

Altglascontainer

Betreiber einer Altglassammelstelle können den Standort von Altglascontainern grundsätzlich wählen. Zu prüfen ist im Rahmen der Aufstellung eines Altglascontainers, ob die ausgehenden Lärm- und Schmutzbelastungen das Gebot der Rücksichtnahme auf die Nachbarn verletzen (BVerwG 4 B 93/98)

Bambussträucher

Bambussträucher an der Nachbargrenze dürfen nicht unbegrenzt wachsen. Botanisch wird Bambus den Gräsern und nicht den Gehölzen zugerechnet. In Analogie zu den Bestimmungen des Nachbarrechts werden Gräser wie Gehölz behandelt.

Baumwurzeln

Baumwurzeln des Baumes des Nachbarn kann ein Grundstückseigentümer auf Kosten des Baumeigentümers entfernen, wenn diese herüberwachsen und Betonplatten im Garten hochdrücken (BGH 28.11.2003 V ZR 99/03).

Bolzplatz im Wohngebiet

Eine Gemeinde muß bei einem Bolzplatz in einem Wohngebiet in nachbarverträglicher Art und Weise die Nutzung sichern oder der Platz muß wieder geschlossen werden (VG Minden 1 K 1027/02 und 1 K 3344/02)

Eulennistkästen

Nachbarn in ländlichen Gemeinden haben keinen Anspruch auf Entfernung von Eulennistkästen (LG Coburg 32 S 9/00). Dieses Begehren verstößt gegen Bundes- und Landesrecht. Die Eule ist eine besonders geschützte Vogelart. Eulenkot ist hinzunehmen.

Froschteich

Ein Gartenteich mit quakenden Fröschen kann eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbarn in seiner Nachtruhe darstellen (BGH NJW 1993, 925 ff.).

Zufliegende Fussbälle

Der Nachbar eines Fußballplatzes hat gegenüber einer verkehrssicherungspflichtigen Gemeinde einen Anspruch darauf, dass das Zugfliegen von Bällen von einem Sportplatz verhindert wird (durch einen Ballfangzaun).

Keine Räuberleiter um einen Fussball zu holen

Papa darf für seinen Filius keine Räuberleiter machen um über einen Zaun zu kommen, damit dieser sich einen im Nachbargarten liegenden Fussball holen kann (LG München II 5 O 5454/03)

Grenzbaum

Kein Schadenersatzanspruch des Eigentümers einer gefälltten vierstämmigen Esche, die Grenzbaum ist (OLG Oldenburg 29.1.2002 13 U 107/01) im Falle der eigenmächtigen Beseitigung durch einen Nachbarn.

Hecke

Pflanzen zwei Grundstückseigentümer eine Hecke auf die Grenze, dann darf keiner der beiden Grundstückseigentümer die Hecke abholzen (BGH V ZR 77/99)

Holz vor der Hütte

Holz vor einem Haus, das kein eigenes Brennholz ist und bei dem der Mindestabstand zu einem Nachbarhaus nicht eingehalten ist, ist zu beseitigen (OLG Koblenz 30.11.1998 – 5 W 810(98) Hier ging es um einen 15 m langen zwischen 1,70 – 3 m hohen Stapel. Erlaubt: 2 m hoch und 3 m lang (Brennholzstapel)

Klappernde Hufe

Wer in einer geschlossenen Ortschaft Pferde hält, muß Rücksicht auf seine Umgebung nehmen. Lautstarkes Klappern von Pferdehufen auf einer betonierten Hoffläche in unmittelbarer Grundstücksnähe braucht ein Nachbar auf Dauer nicht zu dulden / LG Nürnberg- Fürth 22.8.1995 – 13 S 4436/95)

Von drei Katzen darf nur eine laufen

Ein Hausbesitzer kann von seinem Nachbarn verlangen, dass dieser von seinen drei Katzen nur eine laufen lässt statt alle drei gleichzeitig ins Freie zu lassen (LG Hildesheim 1 S 48/03).

Laub, Wurzeln,Zweige

Nachbarn müssen naturgegebene Beeinträchtigungen durch Bäume der Nachbarschaft / Laub, Wurzeln, Zweige) in gewissen Grenzen hinnehmen (OLG Nürnberg 13.6.2003 2 U 412/00).

Laub/Kiefernzapfen

Hausbesitzer müssen Laub/ Kiefernzapfen aus Nachbars Garten nicht unbedingt dulden (BGH 14.11.2003 – V ZR 102/03). Entschieden für den Fall, dass Bäume zu nahe an der Gartengrenze gepflanzt wurde.

Läuten (Liturgisches Glockengeläut)

Das Läuten kann gem. §§ 906, 1004 BGB zu unterlassen sein, wenn nicht eine Reduzierung der Lärmeinwirkung durch Einbau von Schalldämpferkulissen zur Beseitigung führt (LG Aschaffenburg NVwZ 2000, 965). Zeitläuten ist nicht unbedingt eine ortsübliche mit dem Glockenläuten verbundene Religionsausübung.

Lichtzufuhr von Grundstücken

kann eine unangemessene Beeinträchtigung des Nachbarn sein (FALL: Wiesbadener Glühbirnenstreit BGH NJW 19.12.2001 NJW 2002, 615 f, betreffend dauerhaftem Betrieb einer 40 W - Außenleuchte)

Licht in der kleinsten Hütte

Das gezielte Ausleuchten des Nachbargrundstückes mit Strahlern muß nicht geduldet werden.(LG Köln 9 S 362/99)

Ligusterhecke

Eine Ligusterhecke, die zu einer Beeinträchtigung des natürlichen Schutzes eines Grundstückes eines Nachbarn durch ihre Höhe führt (zeitweise bis zu 4 m hoch), ist vom Hauseigentümer jedes Jahr bis zum 20. Oktober auf zwei Meter zu stutzen (AG Springe 11.6.1997 4 C 67/97).

Musik

Zu laute Musik, die die entsprechenden lärmrechtlichen Bestimmungen übersteigt, braucht nicht geduldet zu werden

Nacht in Nachbars Garten

Ein Baumbesitzer ist nur in Ausnahmefällen verpflichtet seine Bäume zu stutzen. Nach OLG Hamm, Beschluß vom 28.10.1998- 5 U 67/98 muß ein Nachbar seine Bäume nicht stutzen wenn durch „ seinen Wald “ die Sonne nur selten in den Garten des Nachbarn kommt.

Pizzabäcker im Wohngebiet

Der Betreiber einer „ südländischen Gaststätte “ in einem Wohngebiet hat dafür vorzusorgen, dass von einem Betrieb seiner Gaststätte keine Geruchsimmissionen auf Nachbargrundstücke ausgehen (AG Brandenburg 32 C 538/01). Anderenfalls muß er mit Nutzungseinschränkungen und – verboten rechnen.

Rauchen auf dem Balkon

Rauchen auf dem Balkon eines Mehrfamilienhauses ist Ausfluß der Ausübung des Persönlichkeitsrechts (AG Bonn NZM 2000, 33)

Rosenköpfchen

Vogellärm durch Rosenköpfchen (Piepsen) muß ein Nachbar nicht bedingungslos dulden (LG Nürnberg – Fürth 13.9.1995 – 13 S 9530/04). Das Gericht verordnete einen Kompromiß: Der Vogelliebhaber darf den Käfig mit den Rosenköpfchen weiterhin auf der Terrasse abstellen, jedoch nicht ganztätig. Erlaubt ist ihm dies nur von 9-12 Uhr und 13-16 Uhr.

Saxophon in Wohneigentum

Ein Saxophonspieler darf in einer Wohneigentumsanlage während der Mittagszeit sowie nachts und am frühen morgen nicht spielen. Nach Meinung des OLG Stuttgart muss der Musiker seine Übungen bis 20.00 Uhr abgeschlossen haben (OLG Stuttgart 8 W 68/97).

Schneeflöckchen, Weißröckchen

Räumen und Streuen auf Gehwegen ist Pflicht des Vermieters (Eigentümers). Diese Pflicht kann durch schriftliche Vereinbarung auf Mieter übertragen werden

(OLG Frankfurt am Main 16 U 123/87)

Spanner mit der Videokamera

Die ständige Überwachung des Nachbargrundstückes durch eine von einem Grundstückseigentümer aufgestellte Videokamera verletzt das Persönlichkeitsrecht (Art. 2 GG) des betroffenen Nachbarn (LG Nürnberg – Fürth 1.2.2000 S 5083/99; LG Braunschweig NJW 1998, 2457)

Windkraftanlagen

Windkraftanlagen, die in einem Abstand von 500 m zu einem Gebäude/Hof gebaut werden und 85 m grosse Windräder haben, sind weder eine unzumutbare Lärmbelästigung noch eine optische Beeinträchtigung (OVG Lüneburg 1 M 377 4/98). In diesem Fall kam es zu Diskoeffekten in Wohnräumen durch Sonnenlicht, das auf Rotorblättern reflektiert wurde.

Zweige und Äste

Der Eigentümer eines Grundstückes kann von seinem Nachbarn verlangen, dass dieser von Bäumen herüberhängende Zweige, Äste, Sträucher entfernt. Beseitigt der Nachbar nach Aufforderung Zweige, Äste, Sträucher nicht, dann kann der Nachbar die Zweige selber abschneiden (OLG Nürnberg 18.10.2000 12 U 2174/00; AG Königstein 19.4.2000 21 C 113/00

**Vielen Dank für ihre
Aufmerksamkeit und aktive Mitarbeit**

Ihr

**Malte Jörg Uffeln
www.maltejoerguffeln.de**