Bayerisches Staatsministerium der Justiz

RUND UM DIE GARTENGRENZE

Informationen zu privatrechtlichen Regeln für die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstücksnachbarn

www.justiz.bayern.de

Impressum

Herausgeber
Bayerisches Staatsministerium der Justiz
Referat für Öffentlichkeitsarbeit
Prielmayerstraße 7, 80335 München

Bilder
S. 2: joergkochfoto.de
shutterstock.com

Gestaltung und Corporate Design
Atelier Hauer + Dörfler GmbH, Berlin

Druck
Offsetdruck Feuerlein, Markt Erlbach
Hergestellt zu 100 % aus Recyclingpapier

Stand
März 2022

Bei der Erstellung der Texte dieser Broschüre wurde auf eine sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern geachtet. Auf eine noch weitergehende geschlechterspezifische Differenzierung wurde aus Gründen der leichteren Lesbarkeit verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Bayerisches Staatsministerium der Justiz

RUND UM DIE GARTENGRENZE

Informationen zu privatrechtlichen Regeln für die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstücksnachbarn

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

nicht immer läuft das nachbarschaftliche Miteinander so reibungslos und friedlich, wie wir uns das wünschen. Nachbarschaftliche Streitigkeiten werden häufig sehr emotional ausgetragen. In einer solchen Situation ist es besonders wichtig, nicht nur die eigenen Rechte, sondern auch die des anderen zu kennen.

Deshalb möchten wir Ihnen mit dieser Broschüre eine Zusammenfassung der wichtigsten privatrechtlichen Regelungen im Nachbarrecht an die Hand geben. Denn Sie und Ihr Nachbar werden vermutlich noch

längere Zeit nebeneinander wohnen. In der Regel wird es daher sinnvoll sein, gemeinsam eine einvernehmliche Lösung zu finden. Mit einem Ergebnis, das alle mittragen können, gestaltet sich das nachbarschaftliche Verhältnis meist harmonischer. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine gewinnbringende Lektüre.

München, im Februar 2022

Georg Eisenreich, MdL
Bayerischer Staatsminister der Justiz

INHALT

1. DAS NACHBARRECHT ... 8
1.1. Privatrecht ... 8
1.2 Öffentliches Recht ... 10

2. SCHLICHTEN STATT RICHTEN ... 11
2.1. Einvernehmliche Streitbeilegung ... 11
2.2. Zwingende Schlichtung und Ablauf des Schlichtungsverfahrens ... 11
2.3. Schlichtungs- und Gütestellen ... 14

3. GRENZE UND ZAUN ... 16
3.1. Grenze und Grenzverlauf ... 16
3.2 Überbau ... 17
3.3. Zaun und andere Abgrenzungen ... 20
3.4. Kosten der Errichtung und Instandhaltung ... 22
3.5. Öffentlich-rechtliche Vorgaben ... 23

4. PFLANZEN AN DER GARTENGRENZE ... 25
4.1. Grenzabstände von Pflanzen ... 25
4.2. Grenzbäume und Grenzsträucher ... 29
4.3. Ansprüche bei Nichteinhaltung der Abstände ... 31
4.4. Verjährung ... 31
4.5. Öffentlich-rechtliche Vorgaben ... 35

5. BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH BÄUME UND STRÄUCHER 36
5.1. Beeinträchtigung durch Wurzeln 36
5.2. Überhang von Zweigen 37
5.3. Samenflug und Laubfall 39
5.4. Öffentlich-rechtliche Vorgaben 39

6. IMMISSIONEN VOM NACHBARGRUNDSTÜCK 40
6.1. Grundsätze 40
6.2. Ansprüche bei Beeinträchtigung 43
6.3. Öffentlich-rechtliche Vorgaben 44

7. HAUSRECHT, BETRETUNGSRECHT, WEGERECHT 46
7.1. Hausrecht 46
7.2. Notwegerecht und Betretungsrecht 46
7.3. Hammerschlags- und Leiterrecht 47
7.4. Notstand 50

8. RECHTLICHE UNTERSTÜTZUNG 51

1. DAS NACHBARRECHT

Grundstücksnachbarn haben nicht selten gegenläufige Interessen. Das Nachbarrecht möchte diese zu einem angemessenen Ausgleich bringen. Es zielt ab auf eine wechselseitige Unterstützung und Rücksichtnahme in der nachbarschaftlichen Beziehung.

Regelungen, die im nachbarschaftlichen Verhältnis zu beachten sind, finden sich sowohl im Privatrecht als auch im öffentlichen Recht, wobei sich diese Broschüre auf die Darstellung des privatrechtlichen Nachbarrechts beschränkt.

1.1. Privatrecht

Die gesetzlichen Regelungen für das nachbarschaftliche Miteinander finden sich zum einen im **Bürgerlichen Gesetzbuch** (BGB), dort vor allem in den §§ 903 bis 924 sowie in § 1004 BGB, und zum anderen für Bayern im bayerischen **Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch** (AGBGB), dort vor allem in den Artikeln 43 bis 54.

Info

Mehr Informationen zu den BGB-Regelungen (§§ 903, 906, 1004) und AGBGB (Art. 47, 52 AGBGB) finden Sie auf www.gesetze-im-internet.de und www.gesetze-bayern.de

Die entscheidenden Fragen des Nachbarschaftsverhältnisses sind also zu einem großen Teil landes- und/oder ortsrechtlich geregelt. Die Ausführungen in dieser Broschüre können deshalb nicht ohne Weiteres auf die rechtliche Situation **in anderen Ländern** der Bundesrepublik Deutschland übertragen werden.

Außerdem enthält die Broschüre auch keine näheren Angaben zu den rechtlichen Beziehungen zwischen Mietern oder Wohnungseigentümern. Hier gelten besondere Regeln. Für die im täglichen Umgang besonders wichtigen Fragen, wie etwa Lärm- oder Geruchsbelästigungen, findet man in diesen Fällen oft nähere Bestimmungen in der jeweiligen **Gemeinschafts- oder Hausordnung**.

In bedeutsameren Zweifelsfällen besser fachkundigen Rat einholen.

Schon diese wenigen Bemerkungen zeigen, dass die Beantwortung nachbarrechtlicher Fragen kompliziert sein kann. In bedeutsameren Zweifelsfällen wird es sich deshalb empfehlen, **fachkundigen Rat** bei einer Rechtsanwältin/einem Rechtsanwalt oder der zuständigen Behörde einzuholen. Auch die jeweiligen Interessenverbände, z. B. Vereine für Haus- und Grundbesitz, können häufig Rat und Hilfe gewähren.

1.2 Öffentliches Recht

Die privatrechtlichen Regelungen werden aber auch oft durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen überlagert. Zu nennen sind vor allem das **öffentliche Baurecht** (Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung) und das **öffentliche Immissionsschutzrecht** (Bundes-Immissionsschutzgesetz, Bayerisches Immissionsschutzgesetz) sowie die auf der Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen und Satzungen. Für die Feststellung und Abmarkung der Grundstücksgrenze sind das **Abmarkungsgesetz** und das **Vermessungs- und Katastergesetz** einschlägig.

Auf diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften kann in der Broschüre jeweils nur am Rande hingewiesen werden, obwohl sie im Einzelfall ganz erhebliche Bedeutung haben können. Bei der Lektüre dieser Broschüre sollte man daher immer im Hinterkopf behalten, dass etwas zwar privatrechtlich zulässig, aber gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften unzulässig sein kann.

An den wichtigen Stellen weist die Broschüre auch ausdrücklich darauf hin, dass man ggf. öffentlich-rechtliche Regelungen, insbesondere auch Regelungen der Gemeinde vor Ort, mitbedenken muss.

Streitpunkte sachlich diskutieren und versuchen eine für beide Seiten akzeptable Lösung zu finden.

2. SCHLICHTEN STATT RICHTEN

2.1. Einvernehmliche Streitbeilegung

Man sollte versuchen, Streitigkeiten zwischen Nachbarn zunächst **einvernehmlich zu lösen**, um das nachbarschaftliche Verhältnis für die Zukunft nicht über Gebühr zu belasten. Es sollte immer bedacht werden, dass man womöglich noch Jahre nebeneinander leben und sich häufig täglich begegnen wird. Ein harmonisches Miteinander vermeidet kräftezehrende Streitigkeiten. Es empfiehlt sich deshalb, Streitpunkte sachlich zu diskutieren und zu versuchen, eine Lösung zu finden, die von beiden Seiten akzeptiert wird.

2.2. Zwingende Schlichtung und Ablauf des Schlichtungsverfahrens

Aus diesen Gründen sieht das Bayerische Schlichtungsgesetz (Art. 1 BaySchlG i.V.m. § 15a Einführungsgesetz zur Zivilprozessordnung (EGZPO)) vor, dass bestimmte Nachbarstreitigkeiten nicht sofort im streitigen Verfahren vor Gericht ausgetragen werden können. Vielmehr muss vor Klageerhebung zunächst zwingend ein **außergerichtlicher Einigungsversuch** vor einem neutralen Schlichter unternommen werden. Dies gilt insbesondere für Streitigkeiten um private Immissionen (Geruch, Rauch, Lärm u. Ä.) und den Grenzabstand von Pflanzen.

Info

*Vor Klageerhebung muss zunächst zwingend ein **außergerichtlicher Einigungsversuch** vor einem neutralen Schlichter unternommen werden.*

Der **Ablauf des Schlichtungsverfahrens** richtet sich nach dem Bayerischen Schlichtungsgesetz (BaySchlG). Dort wird geregelt,

- in welchen Fällen das Schlichtungsverfahren durchzuführen ist,
- welche Schlichtungs- und Gütestellen zur Verfügung stehen,
- wie das Verfahren abläuft und
- welche Kosten entstehen.

Das Schlichtungsverfahren wird durch **Antrag** bei einer Schlichtungs- oder Gütestelle eingeleitet. Die Gebühr für das Verfahren vor der Gütestelle beträgt 50 Euro bzw. 100 Euro, je nachdem ob ein mündlicher Schlichtungstermin, ein sogenanntes Schlichtungsgespräch, durchgeführt wird. Daneben kann der Schlichter einen Pauschalbetrag von 20 Euro für Auslagen sowie die Umsatzsteuer in Rechnung stellen.

Info

*Ein **Antragsmuster** kann auf der Internetseite der Rechtsanwaltskammer München heruntergeladen werden.*

Die **Kosten** sind von demjenigen zu tragen, der die Gütestelle anruft. Grundsätzlich trägt jede Partei ihre vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten selbst. In der Schlichtungsvereinbarung kann die Kostentragung aber auch anders geregelt werden. Inwieweit die Vergütung der Gütestelle von einem Rechtsschutzversicherer übernommen wird, hängt von den individuellen Vertragsbedingungen des Versicherers ab.

Die Kosten sind von demjenigen zu tragen, der die Gütestelle anruft.

Info

Vorteile des Schlichtungsverfahrens

- *Die Kosten (in der Regel unter 150 Euro) sind gering.*
- *Anders als bei einem Gerichtsverfahren ist keine aufwendige und oft teure Beweisaufnahme erforderlich.*
- *Die Verhandlung ist nicht öffentlich.*
- *Ziel des Verfahrens ist die gütliche Einigung der Parteien.*

Ein vor einer anerkannten Gütestelle geschlossener Vergleich ist ein **verbindlicher Vertragsschluss**. Gemäß Art. 18 des Bayerischen Schlichtungsgesetzes kann mit diesem Vergleich die Zwangsvollstreckung betrieben werden. Ein so geschlossener Vergleich ist daher gleichwertig mit einem vor Gericht geschlossenen Vergleich.

2.3. Schlichtungs- und Gütestellen

Als Streitschlichter werden z. B. alle bayerischen Notare und diejenigen Rechtsanwälte tätig, die von der Rechtsanwaltskammer als Gütestelle zugelassen wurden.

Artikel 3 Absatz 1 BaySchlG bestimmt, dass man sich im Einvernehmen mit seinen Nachbarn an jeden Rechtsanwalt, der nicht Parteivertreter ist, und jeden Notar sowie jede dauerhaft eingerichtete Schlichtungsstelle der Kammern, Innungen, Berufsverbände oder ähnliche Institutionen wenden kann.

Info

Welche Rechtsanwälte als Gütestelle zugelassen sind, erfahren Sie auf den jeweiligen Internetseiten der Rechtsanwaltskammern:

- *www.rak-muenchen.de*
- *www.rak-nbg.de*
- *www.rakba.de*

Ein Verzeichnis der Notare, die eine Gütestelle anbieten, kann auf der Website www.notare.bayern.de abgerufen werden.

3. GRENZE UND ZAUN

3.1. Grenze und Grenzverlauf

Nicht selten fragen sich Nachbarn, wo genau die Grenze verläuft, z. B. wenn ein Zaun errichtet oder eine Garage an die Grenze gebaut werden soll.

Der Grenzverlauf wird durch das **Vermessungsamt** festgestellt und im **Liegenschaftskataster** nachgewiesen. Das Liegenschaftskataster wird vom zuständigen **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung** geführt.

In der Natur wird der Grenzverlauf **abgemarkt**, d. h. durch Grenzzeichen (meist Grenzsteine) kenntlich gemacht. Zwischen zwei Grenzzeichen liegt in der Regel eine geradlinige Grenzstrecke.

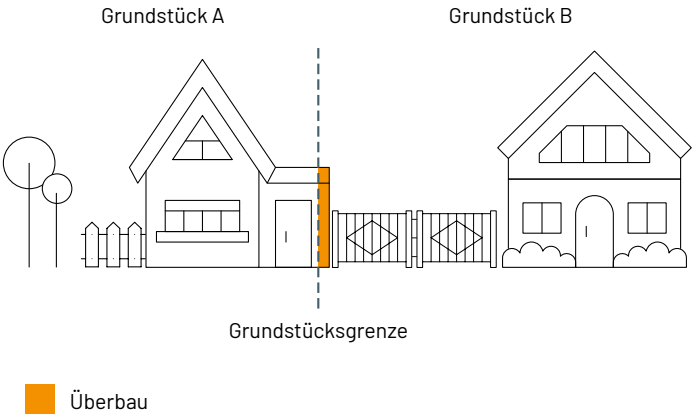
Die Grundstückseigentümer oder diejenigen, denen die Nutzung des Grundstücks überlassen ist (z. B. die Mieter), müssen die zur Abmarkung notwendigen Maßnahmen dulden (z. B. das Betreten des Grundstücks). Sie müssen auch dafür sorgen, dass die Grenzzeichen erhalten und erkennbar bleiben. Jeder Nachbar kann vom anderen verlangen, dass er bei der Abmarkung oder Wiederherstellung von Grenzzeichen mitwirkt.

Ist der **Grenzverlauf unklar** (z. B. weil die Grenze noch nicht abgemarkt ist oder Grenzzeichen zerstört sind), hat man grundsätzlich gemäß § 919 BGB das Recht, von seinen angrenzenden **Nachbarn** zu verlangen, dass diese zur Errichtung oder Wiederherstellung von festen Grenzzeichen **mitwirken**. Hierzu kann man sich beim zuständigen Vermessungsamt beraten lassen. Weitere Informationen hierzu sind im Internet unter *www.vermessung.bayern.de* zu finden.

> *Wer Grenzzeichen **vorsätzlich** wegnimmt, verrückt (d. h. an eine andere Stelle setzt) oder beschädigt, begeht eine Straftat oder Ordnungswidrigkeit.*

3.2 Überbau

Es kann vorkommen, dass während der Errichtung eines Gebäudes unrechtmäßig und ohne Zustimmung die Grenze zum Nachbargrundstück überschritten wird, z. B. wenn an der Grenze eine Garage errichtet und nicht genau darauf geachtet wird, wo die Grenze verläuft. Wenn dies rechtzeitig entdeckt wird, hat man das Recht, diesem sog. **Überbau** auf das eigene Grundstück **zu widersprechen**.



Rechtzeitig ist ein Widerspruch dann, wenn er bereits vor oder zumindest sofort nach der Grenzüberschreitung erfolgt. Zum Zeitpunkt des Widerspruchs muss die oder der Bauende noch in der Lage sein, den Überbau ohne erhebliche Zerstörung des Gebäudes wieder zu beseitigen. Der Widerspruch muss gegenüber der oder dem Überbauenden erfolgen. Ausreichend ist auch eine mündliche Mitteilung.

Rechtzeitig ist ein Widerspruch nur dann, wenn dieser bereits vor oder zumindest sofort nach der Grenzüberschreitung erfolgt.

Sofern kein rechtzeitiger Widerspruch erfolgt ist, besteht in der Regel gemäß § 912 Abs. 1 BGB eine **Duldungspflicht** im Hinblick auf das überbaute Gebäude. Allerdings besteht dann nach § 912 Abs. 2 BGB ein **Entschädigungsanspruch** in Form einer Geldrente. Die Höhe der Rente richtet sich nach dem Verkehrswert des überbauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung.

Dieser Grundsatz gilt nicht,

- wenn der Nachbar wusste, dass er über die Grenze baut oder
- er bei dem Bau grob fahrlässig nicht darauf geachtet hat, die Grenze nicht zu überschreiten.

Die Duldungspflicht kann grundsätzlich nur mit einem rechtzeitigen Widerspruch verhindert werden.

In diesen Fällen kann verlangt werden, dass das Gebäude bzw. der Gebäudeteil, der auf dem eigenen Grundstück gebaut wurde, **wieder beseitigt wird**. Wenn der Nachbar einen Dritten mit der Errichtung beauftragt hat, etwa einen Bauunternehmer, dann muss sich der Nachbar dessen Verschulden bzw. dessen Wissen zurechnen lassen.

Grundsätzlich ist der Bauherr verpflichtet, sich vor Baubeginn über den Grenzverlauf zu erkundigen.

Etwas anderes kann auch aus Gründen des Umweltschutzes gelten. Soll eine **nachträgliche Wärmedämmung** von außen an einem Gebäude angebracht werden, das an der Grundstücksgrenze liegt, muss der Nachbar diesen Überbau unter bestimmten Voraussetzungen dulden: Der Überbau darf

- die Benutzung des Nachbargrundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen und
- eine zulässige beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht behindern,
- öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen und

› eine vergleichbare Wärmedämmung darf mit vertretbarem Aufwand nicht auf andere Weise zu erreichen sein.

Dies gilt jedenfalls bei einer nachträglichen Wärmedämmung von Altbauten. Bei Neubauten, bei deren Bau die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits galten, aber nicht eingehalten wurden, kann nach der Rechtsprechung eine Duldungspflicht der Nachbarn im Einzelfall ausgeschlossen sein.

Info

Diese Grundsätze gelten nur für Gebäude. Ein Gebäude ist ein Bauwerk, das Menschen den Eintritt gestattet und durch räumliche Umfriedung gegen äußere Einflüsse Schutz gewährt. Zäune und sonstige Einfriedungen sind daher von dieser Regelung nicht umfasst.

3.3. Zaun und andere Abgrenzungen

Innerhalb von Ortschaften ist es üblich, das eigene Grundstück durch einen **Zaun**, eine **Hecke**, eine **Mauer** oder eine ähnliche Anlage (sog. Einfriedung) vom Nachbargrundstück abzugrenzen. Für derartige Grenzeinrichtungen gelten, sofern die Nachbarn nichts anderes vereinbart haben, die folgenden Regeln:

Errichtet ein Grundstückseigentümer einen Zaun **nur auf dem eigenen Grundstück** (an der Grenze), so muss der Nachbar dies grundsätzlich hinnehmen (insoweit sind aber die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu beachten, vgl. Abschnitt 3.5., Seite 23).

Info

Für die Frage, ob ein Zaun noch ganz auf dem eigenen Grundstück steht, kommt es auch auf den Standort bzw. die Breite des unter der Erde liegenden Fundaments an, z. B. eines Betonsockels. Auch dieser darf die Grenze nicht überschreiten.

Sofern der Zaun aber zum Teil auf dem Nachbargrundstück stehen soll, bedarf es der Absprache zwischen den Nachbarn. Denn grundsätzlich ist kein Grundstückseigentümer verpflichtet, die Errichtung eines Zaunes auf der Grenze, d. h. unter teilweiser Inanspruchnahme seines Grundstücks, zu dulden (eine Duldungspflicht kann sich aber aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben, vgl. hierzu auch Ziffer 3.5., Seite 23). Die im vorherigen Abschnitt ausgeführte Duldungspflicht gilt ausschließlich für Gebäude. Es empfiehlt sich deshalb immer, die Errichtung eines Zaunes mit den Nachbarn abzusprechen und dabei auch die Frage der Kosten zu regeln.

Es kommt entscheidend darauf an, ob der Zaun ganz auf dem eigenen oder zum Teil auf einem Nachbargrundstück steht.

Wird der Zaun oder eine sonstige Einfriedung gegen den Willen des anderen Grundstückseigentümers gebaut, hat dieser grundsätzlich das Recht, vom Bauenden die Beseitigung zu verlangen.

Stimmt der Nachbar **der Errichtung zu**, so wird nach dem Gesetz vermutet, dass die Nachbarn künftig zur gemeinschaftlichen Benutzung der Anlage berechtigt sind, § 921 BGB. Eine solche Zustimmung kann unter Umständen auch darin liegen, dass er den errichteten Zaun über längere Zeit hinweg nicht beanstandet.

3.4. Kosten der Errichtung und Instandhaltung

Die **Kosten der Errichtung des Zaunes** tragen grundsätzlich diejenigen, die den Zaun errichten. Sofern der Zaun auf der Grenze steht und gemeinsam genutzt wird, sind auch die **Instandhaltungskosten** gemeinsam, d. h. zu gleichen Teilen, zu tragen (z. B. die Aufwendungen für einen neuen Anstrich oder für das Auswechseln beschädigter Zaunlatten). Solange einer der Nachbarn am Fortbestand der Einfriedung Interesse hat, darf sie ohne dessen Zustimmung nicht beseitigt oder geändert werden.

Sofern der Zaun nur auf einem Grundstück steht, muss der Eigentümer dieses Grundstücks allein für die **Instandhaltung** aufkommen. Er kann den Zaun auch jederzeit wieder entfernen, ohne dass der Nachbar widersprechen könnte.

Diese Grundsätze gelten auch für **andere Einfriedungen**, wie z. B. Hecken oder Mauern. Bei der Anpflanzung einer Hecke auf dem eigenen Grundstück ist allerdings der gebotene **Grenzabstand** einzuhalten (vgl. hierzu auch unter Ziffer 4.1., Seite 25).

Ist die Mauer eines Gebäudes an die Grenze gebaut (so genannte Grenzwand, z. B. die Giebelmauer eines Hauses oder die Seitenwand einer Garage), so trifft die Unterhaltungspflicht für die Grenzwand – wenn zwischen den Nachbarn nichts anderes vereinbart ist – den Eigentümer des Grundstücks, auf dem das Gebäude steht. Besondere Vorschriften gelten für Mauern eines Gebäudes, die auf die Grenze gebaut sind (sogenannte **Kommunmauern**).

Die recht komplizierte Rechtslage in diesem Bereich (z. B. bei der Errichtung, beim Anbau, bei der Lastentragung) kann hier nicht im Einzelnen dargestellt werden. In Zweifelsfällen empfiehlt es sich, **kundigen Rechtsrat** einzuholen.

3.5. Öffentlich-rechtliche Vorgaben

Bedenken Sie, dass manche Einfriedungen unter das öffentliche Baurecht fallen können.

Bei der Anlage und Ausgestaltung von Einfriedungen ist auch immer das **öffentliche Baurecht** zu beachten. In manchen Fällen sind sie sogar **genehmigungspflichtig**. Nicht selten enthält auch der örtliche Bebauungsplan oder eine andere gemeindliche Satzung oder Verordnung nähere Vorschriften über Einfriedungen. In Zweifelsfällen empfiehlt es sich deshalb, bei der örtlichen Gemeindeverwaltung nachzufragen.

4. PFLANZEN AN DER GARTENGRENZE

4.1. Grenzabstände von Pflanzen

Pflanzen an und auf der Gartengrenze sind immer wieder Anlass für **Meinungsverschiedenheiten zwischen Nachbarn**. Deshalb ist es für Grundstücksbesitzerinnen und -besitzer gut zu wissen, was sie nach dem Gesetz bei der Gestaltung und Pflege ihres Gartens zu beachten haben und wo sie umgekehrt Rücksicht von der Nachbarschaft verlangen können.

*Es empfiehlt sich, bereits vor einer neuen Anpflanzung in der Nähe der Gartengrenze das Gespräch mit den Nachbarn zu suchen, spätestens aber im Streitfall. Das führt meist eher zu einer **für alle akzeptablen Lösung** als das Beharren auf dem eigenen Standpunkt.*

Insbesondere ist es jederzeit möglich, einvernehmlich eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung zu treffen, zum Bespiel bezüglich der Abstandsvorschriften.

Bäume, Sträucher und Hecken: Grenzabstand beachten!

Für einen gerechten Ausgleich der oftmals widerstreitenden Interessen der Nachbarn sollen die gesetzlichen Vorschriften zu den Grenzabständen von Pflanzen sorgen. Diese sind für Bayern größtenteils im **Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch** enthalten (Art. 47 bis 51 AGBGB). Danach gelten folgende Grundregeln:

› Abstandsvorschriften gibt es nur für Bäume, Sträucher und Hecken sowie außerdem für Wein- und Hopfenstöcke. Alle anderen Pflanzen, insbesondere Stauden wie zum Beispiel Rittersporn, brauchen grundsätzlich keinen Grenzabstand einzuhalten.

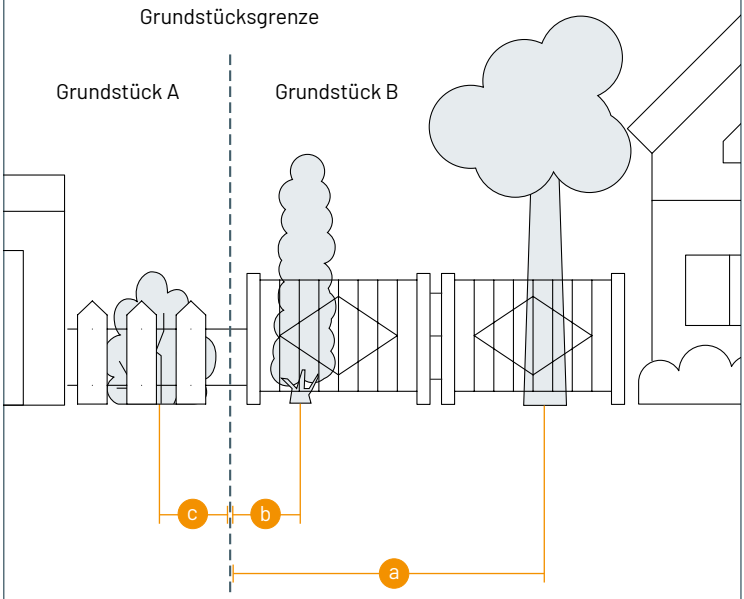
› Der erforderliche Grenzabstand richtet sich nach der Höhe der Pflanze: Ist sie bis zu 2 Meter hoch, so beträgt der notwendige Abstand mindestens 0,5 Meter von der Grenze. Ist die Pflanze höher als 2 Meter, muss ein Abstand von mindestens 2 Metern zum Nachbargrundstück eingehalten werden.

› Der Abstand ist die kürzeste Verbindung zur Grenze. Gemessen wird er bei Bäumen von der Mitte des Stammes, bei Sträuchern und Hecken von der Mitte des Triebes, welcher der Grenze am nächsten steht. Maßgebend ist immer die Stelle, an der der Stamm oder Trieb aus dem Boden tritt. Verzweigungen über der Erde bleiben ebenso unberücksichtigt wie eine eventuelle Neigung des Stammes oder Triebes zur Grenze hin.

› Die Höhe der Pflanze ist grundsätzlich von der Stelle aus zu messen, an der diese aus dem Boden tritt. Sofern die Pflanze in einem Topf oder Kübel steht, ist von der untersten Stelle des Topfes oder Kübels aus zu messen.

Bsp

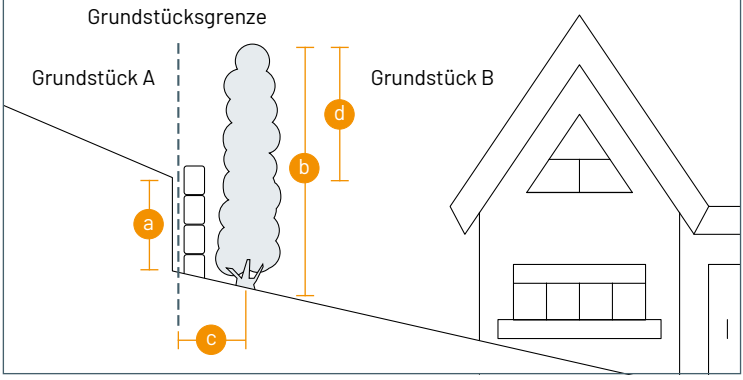
Hat ein Baum eine Höhe von 2,50 Metern, muss der Abstand zwischen der Grenze und der Mitte des Stammes mindestens 2 Meter betragen (a). Ist eine Hecke 1,70 Meter oder ein Strauch 1,50 Meter hoch, beträgt der notwendige Abstand zwischen der Grenze und dem Trieb, der der Grenze am nächsten steht, mindestens 0,50 Meter (b und c).



Bei **Grundstücken in Hanglagen** sind Besonderheiten zu beachten. Für die Bestimmung der Höhe der Pflanze kann das **Geländeniveau des Nachbargrundstücks** eine Rolle spielen. Wächst eine Pflanze auf dem tiefer gelegenen Grundstück, ist die zulässige Höhe nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) nicht von der Austrittsstelle aus dem Boden, sondern von dem höheren Geländeniveau des Nachbargrundstücks aus zu messen. Der umgekehrte Fall, in dem sich die Pflanze auf dem höher gelegenen Grundstück befindet, ist höchstrichterlich noch nicht entschieden.

Bsp

Zwischen zwei Grundstücken in Hanglage befindet sich eine 1 Meter hohe Geländestufe (a), an der eine Mauer verläuft. Ist eine Hecke auf dem tiefer gelegenen Grundstück – gemessen von der Austrittsstelle aus dem Boden aus – 2,90 Meter hoch (b), ist nach der Rechtsprechung des BGH ein Abstand zur Grenze von 0,50 Metern (c) ausreichend. Denn die für die Bestimmung des notwendigen Grenzabstands maßgebliche Höhe der Hecke wird erst von dem höheren Geländeniveau des Nachbargrundstücks aus gemessen und beträgt 1,90 Meter (d).



In einigen Fällen gelten für die Grenzbepflanzung **Ausnahmen** und **Sonderregelungen**, zum Beispiel:

› Hinter einer Mauer oder einer sonstigen dichten Einfriedung muss kein Grenzabstand eingehalten werden, solange die Pflanze die Mauer bzw. Einfriedung nicht erheblich überragt.

› Die Grenzabstandsregeln gelten nicht bei Bepflanzungen, die Schutzcharakter haben, also zum Beispiel dem Schutz von Abhängen oder Böschungen dienen.

› Besondere Abstandsregeln gelten an Grenzen zu Waldgrundstücken und zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie für Anpflanzungen aus der Zeit vor 1900.

Info

Über die Grenzabstandsregeln (und die Regeln zum Überhang, vgl. Ziffer 5.2., Seite 37) hinaus gibt es, von seltenen Ausnahmefällen abgesehen, keine Möglichkeit, die Entziehung von Licht und Luft durch Bäume und andere Pflanzen des Nachbargrundstücks abzuwehren.

4.2. Grenzbäume und Grenzsträucher

Ein **Grenzbaum** ist der auf der Grenze zwischen mehreren Grundstücken stehende Baum. Maßgebend kommt es auf den Stamm an, und zwar an der Stelle, an der dieser aus dem Boden tritt. Unerheblich ist, ob die Grenze mitten oder seitlich durch den Stamm verläuft. Gleiches gilt für den **Grenzstrauch**.

Bei Grenzbäumen und Grenzsträuchern gilt:

- Die Früchte – und nach dem Fällen auch das Holz – stehen den Nachbarn zu gleichen Teilen zu (§ 923 Abs. 1 BGB).

- Beide Seiten haben jederzeit das Recht, die Beseitigung des Grenzbaumes oder -strauches zu verlangen, solange dieser nicht als Grenzzeichen dient (§ 923 Abs. 2 BGB, zum Grenzzeichen vgl. Ziffer 3.1., Seite 16).

- Die Kosten der Beseitigung tragen grundsätzlich beide zu gleichen Teilen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn eine Seite auf ihr Recht an dem Baum bzw. Strauch (d. h. vor allem auf ihren Anteil am Holz) verzichtet. In diesem Fall trägt der Beseitigende die Kosten allein.

4.3. Ansprüche bei Nichteinhaltung der Abstände

Ein Verstoß gegen die Abstandsvorschriften hat in der Regel zur Folge, dass der Nachbar die **Herstellung eines vorschriftsmäßigen Abstands** verlangen kann. Der Nachbar kann zum Beispiel darauf bestehen, dass ein Strauch, der weniger als 0,5 Meter entfernt von der Grenze wächst, entfernt wird oder dass ein 2,50 Meter hoher Baum, der weniger als 2 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt steht, auf 2 Meter zurückgeschnitten wird.

4.4. Verjährung

Den Anspruch auf Beseitigung oder Rückschnitt muss der Nachbar nicht geltend machen, wenn ihn der Strauch oder die Hecke nicht stört.

Aber Achtung: **Der Anspruch unterliegt der Verjährung!** Die Verjährungsfrist beträgt gemäß Art. 52 Abs. 1 AGBGB **fünf Jahre**. Sie beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Eigentümer des Grundstücks von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

Die Verjährungsfrist gilt nur für die jeweilige Pflanze. Wird zum Beispiel eine Birke entfernt und durch eine Buche ersetzt, so beginnt für die Buche die Verjährungsfrist neu zu laufen.

Die Ansprüche auf Beseitigung und Rückschnitt verjähren nach fünf Jahren.

Bsp

*Ein Grundstücksbesitzer pflanzt im Jahr 2012 eine 1 Meter hohe Fichte in einem Abstand von 1 Meter zur Gartengrenze. Im **Laufe des Jahres 2015 überschreitet** die Fichte deutlich die Höhe von 2 Metern. Im Jahr 2020 ist sie 4,50 Meter hoch und nimmt inzwischen der Terrasse der Nachbarin das Sonnenlicht. Die Nachbarin verlangt deshalb im Juli 2020 die Beseitigung der Fichte oder zumindest ihren Rückschnitt auf eine Höhe von 2 Metern.*

*Der Anspruch der Nachbarin ist im Juli 2020 noch nicht verjährt. Die fünfjährige Verjährungsfrist **begann erst am 31. Dezember 2015, 24 Uhr, zu laufen** und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2020.*

Erst im Jahr 2021 könnte sich der Grundstücksbesitzer auf Verjährung berufen.

Die Verjährungsfrist beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem der Baum oder die Hecke erstmals die Höhe von 2 Metern überschreitet.

Werden die Pflanzen regelmäßig **zurückgeschnitten**, entsteht der Anspruch auf Beseitigung mit jeder Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe **erneut**. Damit beginnt auch jedes Mal die Verjährung erneut zu laufen.

Die Verjährung beginnt aber nicht neu zu laufen, wenn **es einen Eigentümerwechsel** des Nachbargrundstücks gibt. Insoweit kommt es nicht auf die Kenntnis der neuen Eigentümer an. Vielmehr müssen die neuen Eigentümer die bereits laufende Verjährung durch ihre Vorgänger gegen sich gelten lassen. Das bedeutet, dass die Kenntnis und damit die laufende Verjährung oder auch die bereits eingetretene Verjährung **vom vorherigen Eigentümer übernommen wird**.

Info

Beim Kauf eines Grundstücks sollte daher bedacht werden, dass etwaige Beseitigungsansprüche bereits verjährt sein könnten oder kurz nach dem Kauf verjähren.

In Zweifelsfällen empfiehlt es sich, frühzeitig das **Gespräch** mit dem Nachbarn zu suchen und zu klären, ob die Einhaltung der maximalen Höhe – zum Beispiel durch rechtzeitigen Rückschnitt der Pflanze – zugesichert wird.

Gegebenenfalls kann es auch sinnvoll sein, **fachkundigen Rat** bei einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt Ihres Vertrauens einzuholen.

4.5. Öffentlich-rechtliche Vorgaben

Aus **naturschutzrechtlichen Vorgaben** kann sich ergeben, dass der Anspruch auf Beseitigung oder Rückschnitt der Pflanze nicht durchgesetzt werden kann. Dies kann beispielsweise in den folgenden Fällen relevant werden:

› Ist ein Baum durch eine gemeindliche Baumschutzverordnung geschützt, so treten nach herrschender Meinung die Grenzabstandsvorschriften zurück. Der Nachbar kann eine Beseitigung oder einen Rückschnitt des Baumes in diesem Fall nur gemäß den Bestimmungen der Baumschutzverordnung verlangen. Regelmäßig ist zur Fällung oder Veränderung des Baumes eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

› Bei der Beseitigung und dem Rückschnitt von Pflanzen sind die gesetzlich festgelegten Schnittperioden nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) zu beachten. Danach ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung der Bäume sind in dieser Zeit zulässig.

Auch hinsichtlich der zulässigen Bepflanzung können vorrangige Bestimmungen in einem **örtlichen Bebauungsplan** oder einer sonstigen **gemeindlichen Satzung** bestehen.

5. BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH BÄUME UND STRÄUCHER

5.1. Beeinträchtigung durch Wurzeln

Wurzeln eines Baumes oder Strauches, die vom Nachbargrundstück her **eingedrungen** sind, können die Eigentümer **an der Grenze** abschneiden und entfernen Dieses Recht steht auch Mietern oder Pächtern zu, wenn sie von den Eigentümern hierzu ermächtigt worden sind. Voraussetzung ist allerdings, dass die Wurzeln die Benutzung des Grundstücks **tatsächlich beeinträchtigen**, z. B. dem Boden die für das angepflanzte Gemüse notwendige Feuchtigkeit entziehen oder Anlagen, wie Plattenwege und Abflussrohre, beschädigen.

Bei Wurzeln wie auch Zweigen können die beeinträchtigten Eigentümer nach der herrschenden Ansicht vom Nachbarn verlangen, dass er diese selbst beseitigt.

5.2. Überhang von Zweigen

Im Fall von **überhängenden Ästen oder Zweigen** ist ein Grundstückseigentümer nach § 910 Abs. 1 BGB berechtigt, sie zu entfernen und zu behalten, wenn dieser dem Eigentümer des Nachbargrundstücks zuvor eine **angemessene Frist** zur Beseitigung gesetzt hat. Erst wenn diese Frist verstrichen ist, darf man selbst zur Säge oder Gartenschere greifen. Bei der Fristsetzung muss im Übrigen z. B. die Wachstums- und Obsterntezeit berücksichtigt werden.

Voraussetzung für das Recht, die Äste abzuschneiden, ist auch hier immer, dass die Grundstücksnutzung **beeinträchtigt** wird (§ 910 Abs. 2 BGB).

Nach **aktueller Rechtsprechung des BGH** ist hierfür aber keine unmittelbare Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung durch den Überhang

erforderlich. Eine solche würde z. B. vorliegen, wenn ohne die Beseitigung ein geplantes Gartenhaus nicht errichtet werden könnte. Eine unmittelbare Beeinträchtigung ist jedoch gerade nicht mehr erforderlich, vielmehr sind auch mittelbare Beeinträchtigungen der überhängenden Äste und Zweige erfasst, wie etwa durch das Abfallen von Laub.

Dies gilt lt. BGH selbst dann, wenn das Abschneiden der **überhängenden** Äste die **Standsicherheit** des Baumes gefährden oder das Absterben des Baumes drohen würde.

!

Eine irgendwie geartete Beeinträchtigung muss aber weiterhin vorliegen. *Hierbei kommt es auf die Sicht eines objektiven Betrachters an und nicht auf das subjektive Empfinden.*

Beispiele: *Das bloße Vorhandensein von Wurzeln im Erdreich ohne sonstige Auswirkungen stellt keine objektive Beeinträchtigung dar.*

Eine verstopfte Dachrinne aufgrund von Laubfall durch die überhängenden Zweige kann hingegen eine Beeinträchtigung darstellen.

Das Selbsthilferecht gemäß § 910 BGB **verjährt nicht**, da es sich um ein Recht aus dem Eigentum handelt.

Die **Frucht am überhängenden Zweig** gehört noch dem Nachbarn, auf dessen Grundstück der Baum steht. Man darf also den Apfel nicht pflücken, der am Zweig hängt. Vielmehr darf der Nachbar mit dem Apfelpflücker über den Zaun greifen und sich seine Früchte vom Zweig holen.

Abgefallene Früchte hingegen (sogenanntes „Fallobst“) gehören grundsätzlich dem, auf dessen Grundstück sie fallen. Der Eigentümer des Baumes darf sie also nicht vom fremden Grundstück aufsammeln.

5.3. Samenflug und Laubfall

Fallen von den Bäumen im Nachbargrundstück **Samen** (z. B. Kiefernzapfen), **Laub** oder **Nadeln** herüber oder weht sie der Wind über die Grenze, so kann das gelegentlich stören. Die Beseitigung kann sehr aufwendig sein. Entscheidend sind hierbei die jeweiligen **Umstände des konkreten Einzelfalls**, insbesondere das Ausmaß der Beeinträchtigung sowie der Charakter des Grundstücks und seiner Umgebung. In der Regel muss man den Samen- und Laubfall etc., der nicht durch überhängende Äste entsteht, dulden. Ein Ausgleich in Geld für die Beeinträchtigungen kommt nur in seltenen Ausnahmefällen in Betracht.

Auch hier lohnt es sich daher, mit dem Nachbarn nach einer für alle Beteiligten akzeptablen Lösung zu suchen, um das nachbarschaftliche Miteinander nicht dauerhaft zu belasten.

5.4. Öffentlich-rechtliche Vorgaben

Hier sind ebenfalls die beim Abschnitt 4.5. (Seite 35) genannten öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Insbesondere muss die genannte **Schonfrist** zwischen März und September eingehalten werden, sofern es sich bei der Entfernung des Überhangs nicht nur um einen Form- oder Pflegeschnitt handelt, sondern diese einen erheblichen Teil des Baumes oder Strauches betrifft.

6. IMMISSIONEN VOM NACHBARGRUNDSTÜCK

6.1. Grundsätze

Der knatternde Rasenmäher, die rauschende Gartenparty oder der Duft der Räucherfische – sogenannte Immissionen – sind nicht selten Anlass einer nachbarlichen Auseinandersetzung.

Nach den privatrechtlichen Bestimmungen (§ 906 BGB) müssen die Eigentümer eines Grundstücks solche **Einwirkungen dulden**, wenn sie die Benutzung ihres Anwesens nicht oder nur **unwesentlich beeinträchtigen**. Eine Beeinträchtigung ist in der Regel unwesentlich, wenn **Grenz- oder Richtwerte**, die in Gesetzen, Verordnungen oder einschlägigen Verwaltungsvorschriften festgelegt sind, nicht überschritten werden. Bestehen solche

Unwesentliche Beeinträchtigungen müssen geduldet werden.

Grenz- oder Richtwerte nicht, kommt es auf die Umstände des jeweiligen Einzelfalles an.

Auch **wesentliche Beeinträchtigungen** müssen die Eigentümer hinnehmen, wenn sie ortsüblich sind und mit wirtschaftlich zumutbaren Maßnahmen nicht verhindert werden können (§ 906 Abs. 2 BGB). Unter Umständen besteht dann aber ein Ausgleichsanspruch.

Info

Störungen sind unzulässig, wenn sie durch zumutbare Maßnahmen vermieden oder in erträglicheren Grenzen gehalten werden können.

Maßgebend sind also immer die **konkreten Umstände des Einzelfalles**. Allgemeine Richtlinien lassen sich kaum aufstellen. Was in einer ruhigen Villengegend unzulässig ist, kann in einem Gebiet mit Gewerbebetrieben durchaus erlaubt sein. In einem Bauerndorf ist der Misthaufen sicherlich ortsüblich, in einer städtischen Wohngegend hingegen fehl am Platz. Neben der Intensität der Beeinträchtigung spielen auch die Häufigkeit und der Zeitpunkt der Störungen eine Rolle.

Folgende Beispiele können der Orientierung dienen:

› Bei Radio und Fernsehgeräten kann man grundsätzlich die Einhaltung von Zimmerlautstärke verlangen.

› Bei von Kindern ausgehendem Lärm gilt ein besonderes Toleranzgebot. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätzen, hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine

schädliche Umwelteinwirkung (§ 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz). Bei der Beurteilung der von den Kindern hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen dürfen zudem keine Immissionsgrenz- und -richtwerte herangezogen werden.

Wegen dieses Interesses der Allgemeinheit an einer kinderfreundlichen Umwelt ist der hiervon ausgehende gewöhnliche Lärm tagsüber (8 bis 20 Uhr) in der Regel zu dulden. Aber auch Lärm zur Nachtzeit kann üblich und damit hinzunehmen sein, insbesondere bei kleinen Kindern.

› Immissionen durch Tabakrauch können je nach Intensität eine wesentliche Beeinträchtigung darstellen. Das Rauchen ist zwar Ausdruck des allgemeinen Persönlichkeitsrechts und damit grundsätzlich durch das Grundgesetz geschützt. Auch haben Eigentümer und Mieter im Grundsatz das Recht, ihr Eigentum bzw. ihre Mietsache so

zu nutzen, wie sie es möchten. Auf der anderen Seite ist anerkannt, dass das Rauchen nicht uneingeschränkt zulässig ist, wie sich zum Beispiel bereits aus dem bayerischen Gesundheitsschutzgesetz zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren durch Passivrauchen ergibt. Erforderlich ist daher ein angemessener Ausgleich der verschiedenen Interessen im jeweiligen Einzelfall.

› Feiern oder Partys sind normale sozialadäquate Betätigungen, die unter Nachbarn hinzunehmen sind, wenn sie sich in einem üblichen Rahmen halten.

› Ein Komposthaufen an der Grundstücksgrenze kann eine unzumutbare Belästigung darstellen; auch hier sind jedoch die konkreten Umstände des Einzelfalls maßgeblich (vgl. hierzu auch Ziffer 6.3., Seite 44).

› Gelegentliches und vereinzeltes Hundebellen, das bei artgerechter Haltung nicht vermeidbar ist, gehört auch in reinen Wohngebieten tagsüber zu „normalen" erwartbaren Geräuschen. Lediglich in Fällen besonders lauten, lang anhaltenden oder in kurzen Abständen wiederkehrenden Bellens kann die Grenze der Wesentlichkeit überschritten sein.

› Besondere Bestimmungen und Beschränkungen können sich auch aus der Hausordnung von Mehrparteienhäusern ergeben.

6.2. Ansprüche bei Beeinträchtigung

Sofern eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, kann einem Nachbarn **ein Beseitigungs- oder Unterlassungsanspruch** gemäß § 1004 BGB oder ein **Schadensersatzanspruch** gemäß § 823 Abs. 1 BGB zustehen.

Sofern eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, die Beeinträchtigung aber gemäß § 906 Abs. 2 BGB zu dulden ist (vgl. hier Ziffer 6.1., Seite 40), kann ein **nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch** bestehen.

6.3. Öffentlich-rechtliche Vorgaben

Wichtig bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Beeinträchtigung sind die **einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften**.

- So gelten z. B. für die Benutzung von Rasenmähern, Laubsammlern, Laubbläsern, Freischneidern und Grastrimmern besondere, auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassene Bestimmungen.

- Gartenabfälle dürfen nur kompostiert werden, sofern eine erhebliche Geruchsbelästigung der Bewohner angrenzender Wohngrundstücke ausgeschlossen ist. Die Verbrennung solcher Abfälle ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

- Ferner können die Gemeinden für ihr Gebiet Verordnungen über die zeitliche Beschränkung ruhestörender Haus- und Gartenarbeit, über die Benutzung von Musikinstrumenten und Tonwiedergabegeräten (wie Kofferradios) sowie über das Halten von Haustieren erlassen.

Info

Es ist zu empfehlen, sich bei Immissionen in Zweifelsfällen zunächst bei der Gemeinde über die örtliche Rechtslage genauer zu informieren.

7. HAUSRECHT, BETRETUNGSRECHT, WEGERECHT

7.1. Hausrecht

Niemand darf gegen den Willen der oder des Berechtigten ein umfriedetes Grundstück betreten. Sonst kann man sich wegen **Hausfriedensbruchs** strafbar machen. Diese Regel gilt jedoch nicht ohne Ausnahme, wie im Folgenden beispielhaft für einige bedeutsamere Fälle aufgezeigt wird.

7.2. Notwegerecht und Betretungsrecht

Selbst wenn die Eigentümer die Benutzung des Grundstücks nicht gestattet haben, müssen sie in manchen Fällen das **Betreten ihres Grundstücks** dulden.

Fehlt beispielsweise einem Grundstück die für seine ordnungsmäßige Nutzung notwendige Verbindung zu einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Weg, so kann der Grundstückseigentümer im Regelfall gemäß § 917 Abs. 1 BGB von den Nachbarn verlangen, dass sie die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden (**Notwegerecht**). Allerdings genügt es nicht, wenn der Zugang zur öffentlichen Straße durch die Benutzung des Nachbargrundstücks lediglich erleichtert würde (z. B. weil die Zufahrt wesentlich kürzer wäre).

In welchem **Umfang** das Nachbargrundstück in Anspruch genommen werden darf (z. B. ob man mit dem Auto fahren darf), hängt von den jeweiligen konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Der beeinträchtigte Nachbar kann eine **angemessene Geldrente als Entschädigung** verlangen.

7.3. Hammerschlags- und Leiterrecht

In bestimmten Fällen, z. B. zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten an Grenzeinrichtungen (vgl. Seite 22), an einer Grenzwand (vgl. Seite 23) oder zur Anbringung einer nachträglichen Wärmedämmung durch Überbau (vgl. Seite 19), kann es schwierig oder sogar unmöglich sein, die erforderlichen Arbeiten an einer baulichen Anlage vom bebauten Grundstück aus durchzuführen. Der Nachbar muss in solchen Fällen gemäß Art. 46b AGBGB die Inanspruchnahme seines Grundstücks zur Durchführung von Bauarbeiten an einer baulichen Anlage unter bestimmten Voraussetzungen **dulden** (sog. **Hammerschlags- und Leiterrecht**):

- Das Vorhaben könnte anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden,
- die mit der Duldung verbundenen Beeinträchtigungen dürfen nicht außer Verhältnis zu dem erstrebten Vorteil stehen und
- das Vorhaben darf öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen.

Bsp

Verputz- und Streicharbeiten an der Wand von Grenzgaragen: *Bei Grenzgaragen steht eine Wand der Garage direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück. An dieser Wand ist es daher fast unmöglich, solche Arbeiten vom eigenen Grundstück aus zu verrichten.*

Das Recht begründet **ausschließlich eine Duldungspflicht**. Eine Pflicht zur aktiven Mitarbeit, z. B. durch Beseitigung von Pflanzen oder Sonstigem an der geplanten Baustelle, ist davon nicht umfasst.

Es besteht nur eine Duldungspflicht. Eine Pflicht zur Mitarbeit, etwa bei Vorbereitungsarbeiten, besteht nicht.

Das Recht beinhaltet das **Betreten des Grundstücks, den Aufbau von Gerüsten und Geräten** und das **Verbringen und Niederlegen von erforderlichen Materialien** auf dem Nachbargrundstück. Eine weitergehende Benutzung des Nachbargrundstücks ist nicht erlaubt.

Das Recht ist **so schonend wie möglich** auszuüben. Eine umfassende Abwägung der Interessen beider Seiten ist vorzunehmen. Das Recht darf nicht zur Unzeit geltend gemacht werden, z. B. wenn durch die Ausübung fremde Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück behindert würden. Bei der **Abwägung** der beiderseitigen Interessen sind nur objektiv nachvollziehbare Interessen miteinzubeziehen. Persönliche Differenzen bleiben insoweit außer Betracht.

Soweit bei den Arbeiten auf dem Nachbargrundstück ein Schaden verursacht wird, besteht ein verschuldensunabhängiger Anspruch auf **Schadensersatz**.

Art und Dauer der Arbeiten sind **mindestens einen Monat** vor deren Beginn **anzuzeigen**. Ist die Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts zur Abwendung einer gegenwärtigen erheblichen Gefahr erforderlich, entfällt die Verpflichtung zur Anzeige.

Sofern ein Nachbargrundstück **länger als eine Woche** für Bauarbeiten benutzt wird, ist den Eigentümern des Nachbargrundstücks für die Zeit der Benutzung eine Entschädigung zu zahlen. Die Höhe der **Entschädigung** richtet sich nach der ortsüblichen Miete für einen dem benutzten Grundstücksteil vergleichbaren gewerblichen Lagerplatz.

Soweit das Vorhaben gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, z. B. falls für die Errichtung der baulichen Anlage eine erforderliche Baugenehmigung nicht vorliegt, besteht auch kein Hammerschlags- und Leiterrecht.

7.4. Notstand

Beim sog. **Notstand** (§ 904 BGB), d. h. wenn eine gegenwärtige Gefahr nur durch Betreten eines Nachbargrundstücks abgewendet werden kann (z. B. wenn ein umsturzbedrohter Baum nahe der Grenze nur unter Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks sachgerecht gefällt werden kann), müssen die Nachbarn die Inanspruchnahme ihres Grundstücks im Rahmen des ihnen Zumutbaren **dulden**. Voraussetzung ist allerdings, dass der drohende Schaden unverhältnismäßig größer ist als der Schaden, der dem Nachbarn durch das Betreten entsteht.

Fällt ein Gegenstand (z. B. ein Ball) auf das Nachbargrundstück, so liegt zwar kein Notstand vor. Der Nachbar muss es jedoch im Regelfall **gestatten**, dass man danach sucht und den Gegenstand wieder an sich nimmt. **Schäden**, die dabei entstehen können (z. B. zertretene Blumen), muss man allerdings nach Möglichkeit vermeiden und ggf. ersetzen.

Auch in diesen Fällen darf man nicht einfach das Nachbargrundstück betreten, sondern muss die Angelegenheit vorher, ggf. mit Hilfe des Gerichts, mit den Nachbarn abklären. Auch wenn ein Ball über den Zaun in das Nachbargrundstück gefallen ist, muss man zunächst die Nachbarn um Erlaubnis zum Betreten des Grundstücks bitten. Ein Selbsthilferecht gegen den Willen der Nachbarn besteht nach herrschender Meinung nur beim Notstand.

8. RECHTLICHE UNTERSTÜTZUNG

Die Rechtsfragen, die im nachbarschaftlichen Verhältnis auftreten können, sind – wie die vorstehenden Ausführungen zeigen – sehr vielseitig. Deren Klärung kann mitunter rechtlich nicht ganz einfach sein.

In Zweifelsfällen empfiehlt es sich daher, rechtskundigen Rat einzuholen. Dies kann eine Rechtsanwältin oder ein Rechtsanwalt sein. Auch die jeweiligen Interessenverbände können im Einzelfall fachkundig helfen.

Im ersten Schritt sollten Sie jedoch dran denken, dass Sie vermutlich noch längere Zeit neben Ihren Nachbarn wohnen werden. Deshalb lohnt der Versuch, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Auch hierbei kann sich fachkundiger Rat oder die Einschaltung einer Schlichtungsstelle auszahlen.

www.justiz.bayern.de

BROSCHÜREN UND INFORMATIONSMATERIAL

Das Bayerische Staatsministerium der Justiz gibt eine Reihe von Broschüren und Informationsmaterialien heraus.

Folgende Themenbereiche stehen Ihnen zur Verfügung:

- Karriere bei der bayerischen Justiz
- Vorsorge und Betreuung
- Ehrenamt in der bayerischen Justiz
- Ehe und Familie
- Recht im Alltag
- Hilfe für Opfer von Straftaten
- Vor Gericht

www.justiz.bayern.de/service/broschueren/

Schauen Sie mal rein!

Außerdem können Sie die Broschüren über das zentrale Broschürenportal der Bayerischen Staatsregierung anschauen, herunterladen und in Papierform kostenlos bestellen.

www.bestellen.bayern.de

WOLLEN SIE MEHR ÜBER DIE ARBEIT DER BAYERISCHEN STAATSREGIERUNG ERFAHREN?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail unter direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

Die Servicestelle kann keine Rechtsberatung in Einzelfällen geben!

BAYERN | DIREKT
www.bayern.de Tel. 089 12 22 20

Justiz ist für die Menschen da.

Hinweis
Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.