



verbraucherzentrale

Das Erste[®]

Meine Rechte als Nachbar

DETLEF STOLLENWERK

ARD-Ratgeber Recht

Herausgeber: Dr. Frank Bräutigam

MEINE RECHTE ALS NACHBAR

Eine Produktion des Südwestrundfunks in Zusammenarbeit mit den Verbraucherzentralen

Stören Sie die Zwerge in Nachbars Vorgarten oder das Gequake der Frösche in dessen Teich? Ist seine Garage der Stein des Anstoßes oder Ihr Pflaumenbaum? – Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis, so sollte es jedenfalls sein, verpflichtet als besondere Ausprägung des Grundsatzes von Treu und Glauben jeden Nachbarn, aus den Umständen der engen nachbarlichen Gegebenheit heraus die gebotene und zumutbare Rücksicht auf die Nachbarschaft zu nehmen. Wenn es denn immer so einfach wäre ...

Jedenfalls sollten Sie Ihre Rechte, aber auch Ihre Schranken als guter Nachbar kennen. Der ARD-Ratgeber zum Thema Nachbarrecht vermittelt einen Überblick, welche Beeinträchtigungen Sie seitens Ihres Nachbarn hinnehmen müssen – aber auch, wogegen Sie sich wehren können. Ihr Wissen um die Grenzen Ihres Handelns, nicht zuletzt aber auch die genaue Kenntnis der Rechte Ihres Nachbarn vermeiden unnötige Streitereien über den Gartenzaun hinweg. Die Neuauflage bringt den Ratgeber auf den aktuellen Stand.

Detlef Stollenwerk ist als kommunaler Praktiker mit den Problemen des Nachbarrechts vertraut. Mit zahlreichen Publikationen hat er zu deren Lösung wesentlich beigetragen.

Detlef Stollenwerk

MEINE RECHTE ALS NACHBAR



Rechtslage



Rechtsprechung, Urteil



Wichtig



Vorsicht, Risiko!



Tipp, Ratschlag



Musterbrief, Vorlage



Checkliste

1. Auflage 2013

© Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf

ISBN 978-3-86336-806-7

Hinweis zum Kopierschutz

Dieses E-Book einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW.

Wir haben darauf verzichtet, dieses Buch mit einem Kopierschutz zu versehen, damit Sie es ohne Probleme auf mehreren Geräten verwenden und Textteile zum privaten Gebrauch kopieren können. Wir bitten Sie aber, von der Weitergabe einer Kopie an andere abzusehen.

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER, UND NATÜRLICH AUCH: LIEBE ZUSCHAUERIN, LIEBER ZUSCHAUER DES ARD-RATGEBER RECHT,

die Welt wird täglich komplizierter. Die Welt der Paragraphen sowieso. Ständig wächst der Berg von Verordnungen, Gesetzen, Urteilen und Meinungen. Die Paragraphenwelt verständlicher für Sie – unsere Leser und Zuschauer – ausfallen zu lassen, das ist das erklärte Ziel des ARD-Ratgeber Recht.

Es gibt dabei wenige Sendungen in der deutschen Fernsehlandschaft, die Sie, unsere Zuschauer, so häufig zu Papier und Füller greifen lassen (oder Sie dazu bringen, Ihr Mail-Programm zu starten), wie der ARD-Ratgeber Recht. Dafür bedanken wir uns – und auch für das Vertrauen, das Sie in uns setzen. Leider dürfen und können wir Ihnen nicht die umfangreichen Auskünfte geben, die wir Ihnen gern geben würden. Denn unser Programmauftrag besteht darin, Rechtsprobleme und juristische Fragen auf einer leicht verständlichen Ebene aufzuarbeiten. Die Rechtsauskunft und die Rechtsberatung im Einzelfall gehören nicht dazu.

Umfangreichere Informationen, die die Sendungen ergänzen, bieten wir dem interessierten Publikum seit vielen Jahren mit der Buchreihe zum ARD-Ratgeber Recht an. Der Südwestrundfunk SWR, der den ARD-Ratgeber Recht produziert, betreut diese Reihe. Ziel ist, verständliche und erschwingliche Bücher zu den juristischen Themen aus unseren Sendungen anzubieten. Unsere erfahrenen und juristisch geschulten Autoren können in allgemein verständlichen Ausführungen die Ratsuchenden bestens begleiten. Ein klarer Aufbau soll dem Leser einen schnellen Zugriff auf die gesuchten Informationen gewährleisten. Dazu gibt es Musterbriefe von Experten, Tipps und Ratschläge. Im Internet finden Sie darüber hinaus weitere sendungsbezogene Informationen.

Unser wichtigstes Anliegen ist es, Ihnen – ausgehend von den Berichten und Reportagen unserer Sendungen – vertiefende

und alltagsnahe Informationen zur Verfügung zu stellen, die Sie bei der Lösung Ihrer persönlichen rechtlichen Probleme unterstützen – also, die Paragrafenwelt begreifbarer zu machen. Mit Dank für Ihre freundliche und kritische Begleitung unserer Arbeit!

Dr. Frank Bräutigam

ARD-Fernsehredaktion Recht und Justiz

Südwestrundfunk Karlsruhe

INHALT

01

ALLGEMEINES ZUM NACHBARRECHT

- 10 **Das Nachbarrecht im Überblick**
- 11 **Öffentliches und privates Nachbarrecht**
 - 11 Zuständigkeit der Gerichte
 - 13 Prüfumfang und Kosten
- 14 **Die Polizei im Nachbarstreit**
- 16 **Eigentum – Umfang und Grenzen**

02

WAS REGELT DAS BÜRGERLICH-RECHTLICHE NACHBARRECHT?

- 20 **Störende Einwirkungen vom Nachbargrundstück**
 - 23 Grillrauch und Kaminqualm
 - 28 Lärm
 - 68 Gestank vom Komposthaufen und Ähnliches
 - 75 Gase, Dämpfe und Wärmeeinwirkung sowie Staubbelästigung
 - 79 Erschütterungen
 - 81 Sonstige Einwirkungen
 - 106 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch
 - 118 Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis
 - 122 Schikaneverbot
- 125 **Gefahrdrohende Anlagen auf dem Nachbargrundstück**
- 129 **Drohender Gebäudeeinsturz**
- 131 **Vertiefung von Grundstücken/Bodenerhöhungen**
- 140 **Überhängende Äste und Wurzeln des Nachbarbaums**
- 146 **Früchte des Nachbarn**
- 148 **Der Nachbar baut über die Grenze**
 - 149 Der rechtswidrige, unentschuldbare Überbau
 - 151 Der rechtmäßige Grenzüberbau
 - 153 Der rechtswidrige, aber entschuldbare Überbau

- 157 **Notwegerecht und sonstige Betretungsrechte**
 - 167 **Grenzabmarkung und Grenzverwirrung**
 - 167 Grenzabmarkung
 - 170 Grenzverwirrung
 - 172 **Grenzeinrichtung**
 - 175 **Grenzbaum**
 - 180 **Verjährung bürgerlich-rechtlicher Ansprüche**
-

03 WAS SIE ÜBER DAS NACHBARRECHT DER LÄNDER WISSEN SOLLTEN

- 183 **Allgemeines**
 - 185 **Nachbarrechtliche Anzeige**
 - 188 **Hammerschlags- und Leiterrecht**
 - 193 **Fenster- und Lichtrecht**
 - 195 **Anpflanzungen auf dem Nachbargrundstück**
 - 202 **Höherführung von Schornsteinen und Antennenanlagen**
 - 204 **Einfriedung und Nachbarwand**
-

04 RECHTSFRAGEN DES ÖFFENTLICHEN NACHBARRECHTS

- 211 **Baunachbarrecht**
 - 222 **Immissionsschutzrecht**
-

05 WIE SOLLTE MAN IM NACHBARSTREIT VORGEHEN?

- 229 **Kompromiss anstreben**
-

06 ANHANG

- 235 **Stichwortverzeichnis**
- 238 **Impressum**

ALLGEMEINES ZUM NACHBARRECHT

01

Das Nachbarrecht regelt zusammenfassend die Rechtsfragen, die sich aus dem benachbarten Eigentum ergeben. Ein Grundstückseigentümer kann im Prinzip mit seinem Eigentum nach Belieben verfahren. Und er kann sich gegen Beeinträchtigungen seines Eigentums wehren. Es ist aber naheliegend, dass nicht jede Beeinträchtigung einen Abwehranspruch auslöst. Es gibt eine Vielzahl von Einwirkungen, die der Grundstückseigentümer hinnehmen muss.

Dieses Kapitel befasst sich mit den Grundfragen des Nachbarrechts, insbesondere mit den Aufgaben der Polizei im Nachbarstreit und mit dem Umfang und den Grenzen des Eigentums.

DAS NACHBARRECHT IM ÜBERBLICK

Das Nachbarrecht ist heute sehr vielschichtig und nicht einfach zu durchschauen. Wenn man begrifflich das erfassen möchte, was man unter Nachbarrecht einordnet, so müsste man alle Rechtsnormen zusammenfassen, die sich damit beschäftigen, zwischen Nachbarn einen Ausgleich widerstreitender Interessen zu schaffen. Hierbei muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass sich der Begriff des Nachbarn nicht an einer Einzelperson oder einer Personengruppe orientiert. Nachbar kann z.B. auch ein Gewerbebetrieb sein.

Beim Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches zu Beginn des 20. Jahrhunderts war das Nachbarrecht weitestgehend privates Recht. Verschiedene Regelungsbereiche nachbarrechtlicher Fragen wurden dem Landesgesetzgeber überlassen (vgl. hierzu S. 183 ff.). Die Ermächtigung ergibt sich aus Art. 124 EGBGB. Von dieser Regelungsbefugnis haben fast alle Bundesländer Gebrauch gemacht und ergänzende landesrechtliche Nachbarrechtsgesetze erlassen. Privatrechtliche Nachbaransprüche werden in der Regel im Wege der Klage vor den Zivilgerichten (Amts-, Land-, Oberlandesgericht bzw. beim Bundesgerichtshof) geltend gemacht. Ein Nachteil dieser Regelung ist jedoch, dass nachbarrechtliche Ansprüche, falls eine gütliche Einigung nicht möglich ist, gerichtlich durchgesetzt werden müssen, was natürlich nicht zur Entlastung der ohnehin stark beschäftigten Zivilgerichte führt. Das Nachbarrecht hat aber heute auch viel an Bedeutung im öffentlichen Recht gefunden, nicht zuletzt weil vermehrt öffentlich-rechtliche Bestimmungen nachbarschützende Vorschriften enthalten. Öffentlich-rechtliche Nachbarstreitigkeiten werden regelmäßig vor den Verwaltungsgerichten ausgetragen.



Die Rechtsquellen des Nachbarrechts im Überblick:

Nachbarrecht

privates Nachbarrecht		öffentliches Nachbarrecht
BGB (§§ 903–924, 1004)	Code Civil (kaum noch praktische Bedeutung)	enthält verschiedene öffentlich-rechtliche Vorschriften, z.B. Baugesetzbuch, Bundes-Immissionschutzgesetz u.a.
Nachbarrechtsgesetze der Länder	Nachbarrechtliches Gemeinschaftsverhältnis (aus § 242 BGB durch Literatur und Rechtsprechung entwickelt).	

01

ÖFFENTLICHES UND PRIVATES NACHBARRECHT

Das Verhältnis zwischen dem privaten und öffentlich-rechtlichen Nachbarrecht ist juristisch in einigen Fällen nicht zu trennen und daher auch für den Laien nur schwer durchschaubar. So greifen die Zivilgerichte in Privatklageverfahren in öffentlich-rechtlich betriebene Sportanlagen ein und verfügen Benutzungseinschränkungen und -verbote (z.B. ein feiertägliches Spielverbot), was natürlich die Verwirrung komplett macht.

ZUSTÄNDIGKEIT DER GERICHTE

Kommt es im Nachbarstreit zur Klage, sollten Sie sich vorher rechtskundig machen, mit welcher Klage vor welchem Gericht vorgegangen werden muss. Denn nichts ist ärgerlicher als ein kostspieliger Zivilprozess, bei welchem am Ende das

Gericht feststellt, dass es sich im vorliegenden Fall um eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit handelt, die vor den Verwaltungsgerichten zu verhandeln ist.

Kirchliches Glockengeläut

Karl Müde ist ein Nachtmensch. Als freiberuflicher Schriftsteller liebt er es, bis in die späte Nacht zu arbeiten, um dann bis zum Mittag des folgenden Tages auszuschlafen. Da er in der Nähe der örtlichen Kirche wohnt, stört ihn seit geraumer Zeit das gegen 7.00 Uhr beginnende morgendliche Kirchengeläut. Er will dagegen rechtlich vorgehen. Die Frage ist, vor welchem Gericht?

Obwohl man natürlich der Auffassung sein könnte, dass durch den Lärm bürgerlich-rechtliche Bestimmungen verletzt und demzufolge eine zivilrechtliche Unterlassungsklage in Frage kommen könnte, hat das BVerwG (DÖV 1984, 255) eindeutig bestätigt, dass der Rechtsschutz gegen kirchliches Glockengeläut im Wege einer sogenannten „Immissionsabwehrklage“ vor den Verwaltungsgerichten geltend zu machen ist. Zum einen stellen anerkannte Kirchen Körperschaften des öffentlichen Rechts dar bzw. sind diesen zumindest zuzuordnen. Andererseits erfüllt der Glockenturm den „Anlagenbegriff“ im Sinne des Bundes-Immissionsschutzrechts. Aber dazu später mehr.

In einem anderen Fall hatte der Bundesgerichtshof (DÖV 1984, 634) die Einschlagung des Zivilrechtsweges bejaht. Hier ging es um eine Immissionsabwehrklage, die darauf gerichtet war, eine mit behördlicher Genehmigung mögliche Verlegung der Haltestelle eines privatrechtlich betriebenen Linienbusunternehmens zu erreichen.

Wie gesagt, ist die genaue Zuordnung nicht immer einfach. Daher hier einige Hilfestellungen.



Erfolgt eine Störung durch die öffentliche Hand im Rahmen privater Betätigung, so ist der Zivilrechtsweg gegeben. Erfolgt die Beeinträchtigung durch die öffentliche Hand in Ausübung hoheitlicher Gewalt, besteht ein Abwehranspruch, der vor dem Verwaltungsgericht einklagbar ist.

Die Zivilgerichte befassen sich z.B. mit Fragen der Staubentwicklung im Zuge von Straßenbauarbeiten, Straßenlärm, soweit er nicht unmittelbar durch die öffentliche Hand verursacht wird, auch u.a. mit Sportlärm. Geht es um „hoheitlich“ veranlassten Lärm, sind die Verwaltungsgerichte anzurufen. Wird jedoch nicht der Anspruch auf Abwehr oder Einschreitung, sondern auf Entschädigung wegen der Wertminderung des Grundstücks geltend gemacht, so sind wiederum die Zivilgerichte am Zug.

Wozu ist das wichtig? Ganz einfach. Die Anforderungen, die das bürgerliche und das öffentliche Recht an das nachbarliche Verhalten stellen, sind nicht immer identisch. Gewissen Anliegen wird nur durch das private, anderen nur durch das öffentliche Recht Rechnung getragen.

PRÜFUMFANG UND KOSTEN

Eine zivilrechtliche Klage ermöglicht eine umfassende Prüfung aller in Frage kommenden Gesichtspunkte. Denn das ordentliche Gericht prüft im Rahmen der §§ 823 Abs. 2, 1004 BGB auch die Anwendbarkeit nachbarschützender öffentlicher Normen. Verwaltungsgerichte untersuchen dagegen im Verwaltungsrechtsstreit grundsätzlich keine bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen.



Die Rechtsverfolgung im Zivilprozess ist jedoch oftmals beschwerlich, da sie mit einer erheblichen Kostenlast und mit einem größeren Kostenrisiko verbunden ist. Die Anrufung der Verwaltungsgerichte ist für den Betroffenen bequemer und kostengünstiger, da er oftmals keine besonderen Formalien zu beachten hat und auch vielfach keine Beweise erheben muss.

Die Mitwirkung von Rechtsanwälten ist im Zivilprozess bereits beim Landgericht vorgeschrieben, aber meist schon beim Amtsgericht empfehlenswert. Der Kläger hat, bevor das Gericht tätig wird, einen Gerichtskostenvorschuss zu leisten. Bei erfolgloser Klage hat er auch die außergerichtlichen Kosten des Gegners, insbesondere die Gebühren des Gerichts und die Kosten von dessen Anwalt zu erstatten. Beim Verwaltungsrechtsstreit besteht erst bei den Oberverwaltungsgerichten Anwaltszwang.

DIE POLIZEI IM NACHBARSTREIT

Bei nachbarrechtlichen Streitigkeiten ist der Nachbar auf Hilfe angewiesen. Bei privatrechtlichen Auseinandersetzungen ist dies in der Regel das Zivilgericht. In Ausnahmefällen kann auch die Polizei hinzugezogen werden.



Tipp

Ein Recht auf Selbsthilfe besteht nur in einzelnen, gesetzlich besonders geregelten Fällen. Also kein Faustrecht anwenden, das kann nämlich teuer werden!

Aufgabe der Polizei ist nach den Bestimmungen der Polizeigesetze der Länder die Gefahrenabwehr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung. Sie trifft die notwendigen Maßnahmen im sogenannten „pflichtgemäßen Ermessen“. Daraus folgt, dass der einzelne im Prinzip keinen Anspruch auf polizeiliches Handeln hat, denn die Polizei wird grundsätzlich im Interesse der Allgemeinheit tätig. So lautet beispielsweise § 1 Abs. 3 des Polizei- und Ordnungsbehördengesetzes Rheinland-Pfalz, der den Bestimmungen der Polizeigesetze anderer Bundesländer ähnelt, wie folgt:

„Der Schutz privater Rechte obliegt den allgemeinen Ordnungsbehörden und der Polizei nach diesem Gesetz nur dann, wenn gerichtlicher Schutz nicht rechtzeitig zu erlangen ist und wenn ohne ordnungsbehördliche oder polizeiliche Hilfe die Verwirklichung des Rechts vereitelt oder wesentlich erschwert werden würde.“



Der Schutz privater Rechte ist grundsätzlich nicht Sache der Polizei, sondern der Zivilgerichte. Die Polizei darf nur in gesetzlich festgeschriebenen Ausnahmefällen tätig werden, wenn also gerichtlicher Schutz nicht, nicht rechtzeitig oder nur unzureichend erlangt werden kann. Und auch dann trifft die Polizei nur „vorläufige Sicherungsmaßnahmen“. Etwas anderes gilt nur, wenn durch die Gefährdung privater Rechte gleichzeitig ein Straftatbestand oder ein Ordnungswidrigkeitentatbestand erfüllt wird.

Erwin Knalltüte ist kein Kind von Traurigkeit. Er veranstaltet, zum Leidwesen seiner Nachbarn, häufig lautstarke Partys. Als eine Feier wieder einmal die Nachtruhe der Anwohner erheblich beeinträchtigt, verständigt eine Nachbarin gegen 3.00 Uhr morgens die Polizei, die auch einen Streifenwagen schickt. Darf die Polizei tätig werden?

Die Lärmbelästigung des Nachbarn verletzt in erster Linie privatrechtliche Bestimmungen, nämlich die des § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Sie kann aber auch öffentliches Recht verletzen, wenn durch den Lärm eine Gesundheitsgefährdung einer Einzelperson zu befürchten ist oder aber der Lärm eine Personengruppe beeinträchtigt. Die Lärmbelästigung der Nachbarschaft stellt beispielsweise nach § 117 Ordnungswidrigkeitengesetz eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Entsprechende Anzeigen nehmen, neben der zuständigen Behörde, vor allem die Polizeidienststellen auf.



Tipp

Wie angeführt, kann dennoch die Inanspruchnahme polizeilicher Hilfe bei nächtlichen Ruhestörungen hilfreich sein. Einerseits sind die zuständigen Stellen in der Nachtzeit nur schwerlich zu erreichen, die Polizei jedoch ist präsent. Andererseits hat bereits das bloße Erscheinen der Polizei zur Folge, dass die Lärmbelästigung eingestellt wird.

Wie dargelegt, ist der Aufgabenbereich der Polizei im Privatrechtsschutz beschränkt. Viele nachbarrechtliche Streitigkeiten sind, ordnungsrechtlich betrachtet, sogenannte Bagatelldfälle. Die Polizei wird in diesen Fällen ihr Ermessen dahingehend ausüben, nicht tätig zu werden und auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe verweisen. Hierbei handelt es sich nicht um eine bequeme Bearbeitung durch die Polizei, sondern es ist einfach nicht Aufgabe der Ordnungsbehörden, in Anbetracht der Vielzahl von Straftaten privatrechtliche Streitigkeiten zu regeln.

Im Rahmen der objektiven Feststellung einer Lärmbelästigung und deren Verfolgung können die Polizeibeamten im Zweifelsfall ebenfalls als Zeugen hinzugezogen werden. Zum Thema Lärmbelästigung vgl. S. 28 ff.

EIGENTUM – UMFANG UND GRENZEN

Das Eigentum eines Einzelnen ist ein grundrechtlich geschütztes Gut (vgl. Art. 14 GG). Auch das BGB beschäftigt sich in seinem dritten Buch (dem Sachenrecht) durchweg mit dem Begriff, ohne allerdings, ebenso wie das Grundgesetz, eine Definition des Eigentumsbegriffs zu geben. Was also ist Eigentum?

Als Eigentum im Sinne des Grundgesetzes wird jede vermögenswerte Rechtsposition geschützt. Bürgerlich-rechtlich umfasst der Eigentumsbegriff eine sogenannte Sachherrschaft. Also eine Herrschaft, die sich dahingehend ausdrückt, mit der Sache (beweglicher Gegenstand oder Grundstück) nach Belieben zu verfahren, also jederzeit zu verkaufen, zu verschenken oder z.B. zu vermieten. Das Eigentumsrecht ergibt sich in erster Linie aus der Bestimmung des § 903 BGB. Dort heißt es:



„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.“

01

Das hört sich kompliziert an, ist aber sehr einfach. Es bedeutet, dass jeder Eigentümer zunächst mit seinem Eigentum im Prinzip machen kann, was er will. Daraus entstammt auch der Volksauspruch: „Auf meinem Eigentum kann ich anstellen, was ich will“. Grundsätzlich stimmt das.



Ausnahmen sieht das BGB in zwei Fällen vor. Dann nämlich, wenn ausdrücklich eine gesetzliche Vorschrift Einschränkungen enthält oder aber durch die Eigentumsnutzung die Rechte anderer verletzt werden.

Fritz Schlau möchte nicht, dass jemand Einblick in sein Grundstück nehmen kann. Er beschließt daraufhin, um sein Grundstück eine 10 m hohe Einfriedung zu ziehen. Der Nachbar ist hiermit überhaupt nicht einverstanden, weil diese Maßnahme, bedingt durch die dichte Besiedlung, einen kompletten Lichtentzug auf seinem Grundstück verursachen wird. Er will gegen das Vorhaben einschreiten. Mit Erfolg?

Ja. Wenn auch das Beispiel etwas überspitzt dargestellt ist, so verdeutlicht es beide Einschränkungen der Eigentumsnutzung. Zum einen wird Schlau gegen gesetzliche Vorschriften (so z.B. gegen baurechtliche Bestimmungen) verstoßen, gleichzeitig aber auch das Eigentumsrecht (Lichtrecht) seines Nachbarn verletzen.

Der zweite Halbsatz des § 903 BGB bringt zum Ausdruck, dass jeder Eigentümer grundsätzlich andere von der Einwirkung auf

sein Eigentum ausschließen kann. Er besagt also, dass kein Dritter gegen den Willen des Eigentümers über dessen Sachen verfügen darf. Die Bestimmung umfasst auch sämtliche verbotswidrige Einwirkungen (Zuführung von Rauch, Gasen u.a.) auf das Eigentum. Der nachbarrechtliche Abwehranspruch ist im § 1004 BGB nochmals normiert. Zu dem Anspruch mehr auf S. 106 ff.

Die Begrenzung des Eigentums erläutert wiederum das Gesetz.



Nach § 905 BGB erstreckt sich das Recht des Eigentümers am Grundstück auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Der Eigentümer wird also in gewisser Weise auch bzgl. Eingriffen in den Luftraum als auch im unterirdischen Bereich seines Grundstücks geschützt. Die tiefen- oder höhenmäßige Grenze liegt dort, wo er kein Interesse am Schutz haben kann (vgl. § 905 Satz 2 BGB).

In diesen Fällen hat der Eigentümer die Einwirkung zu dulden, hat aber unter Umständen einen Ausgleichsanspruch. Vielfach enthalten auch spezielle Vorschriften besondere Benutzungsrechte, insbesondere für die Verlegung von Versorgungsleitungen o.Ä. Anwendungsfälle aus der Rechtsprechung: Dachantennen und Kabelanschlüsse, Leitungsverlegungen und Strommasten, Überschwenkungen von Baukranen, Drahtseilbahn, Tunnelbau usw.

Der Grundstückseigentümer kann nach § 905 BGB in begrenzter Weise auch die Räume oberhalb und unterhalb seiner Grundstücksfläche nutzen. So kann er beispielsweise mit Solargeräten die Sonnenenergie auffangen oder Windgeneratoren einsetzen, z.B. sein Grundstück unterkellern oder vorhandene unterirdische Bodenschätze gewinnen.

WAS REGELT DAS BÜRGERLICH-RECHTLICHE NACHBARRECHT?

Im folgenden Kapitel geht es um das sogenannte bürgerlich-rechtliche Nachbarrecht. Es gilt für das gesamte Bundesgebiet. Die gesetzlichen Regelungen finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Kernpunkt dieser Regelungen sind die Immissionsbelastungen unter Nachbarn. Der Nachbar kann Einwirkungen aller Art vom Nachbargrundstück grundsätzlich verbieten, wenn diese seine eigene Grundstücksnutzung deutlich einschränken.

Zu den weiteren Themen des bürgerlich-rechtlichen Nachbarrechts gehören das Notwegerecht, der Überbau und die Vertiefung von Grundstücken, in das Nachbargrundstück hereinragende Äste und eindringende Wurzeln, gefährdende Anlagen, die Schaffung von Grenzeinrichtungen sowie der „Überfall von Baumfrüchten“.

STÖRENDE EINWIRKUNGEN VOM NACHBARGRUNDSTÜCK

In § 906 Abs. 1 BGB werden eine Reihe von Immissionen (so z.B. Rauch, Geruch, Lärm, Gase usw.) genannt, die die Benutzung des Nachbargrundstücks beeinträchtigen können. Die Bestimmung enthält daher u.U. einen Beseitigungs- bzw. Unterlassungsanspruch bei entsprechenden Störungen. Bevor jedoch auf Beispielfälle für verschiedene Beeinträchtigungen eingegangen wird, muss zunächst die Systematik der Vorschrift erläutert werden.



Systematik des § 906

- Nach § 906 Abs. 1 BGB kann ein Grundstückseigentümer bestimmte Einwirkungen vom Nachbargrundstück verbieten, wenn sie zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Grundstücksbenutzung führen. Im Umkehrschluss folgt daraus, dass er unwesentliche Beeinträchtigungen grundsätzlich dulden muss.
- Ist die Beeinträchtigung nach § 906 Abs. 1 BGB wesentlich, so kann der Nachbar sie nicht verbieten, wenn die Benutzung des einwirkenden Grundstücks ortsüblich ist und die Beeinträchtigung nicht durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen verhindert werden kann (§ 906 Abs. 2 BGB). Für die Beurteilung des Begriffes „ortsübliche Nutzung“ kommt es auf die Umgebung an. Im Zweifel wird ein Gericht den Begriff auslegen müssen.

Der Laub- und Nadelfall vom Baum eines Nachbarn wird in einer durchgrünten ländlichen Gegend eher zu dulden sein als in einem dicht besiedelten Stadtviertel.

Liegt eine wesentliche, aber ortsübliche Beeinträchtigung vor, so muss sie der Betroffene nur dann dulden, wenn sie nicht durch wirtschaftlich zumutbare Abwehrmaßnahmen verhindert werden kann. Für den „Störer“ muss die Abwehrmaßnahme unzumutbar sein. Hierbei wird an die Leistungsfähigkeit einer „Durchschnittsperson“ geknüpft. Es spielt also

keine Rolle, ob der konkret Betroffene wegen finanzieller Engpässe zurzeit die Maßnahme nicht finanzieren kann. In diesem Falle wird er möglicherweise durch Drittfinanzierung (so etwa durch einen Kredit) zum Handeln gezwungen sein. Ist die Abwehrmaßnahme generell wirtschaftlich unzumutbar, so ist die Beeinträchtigung vom Nachbarn zu dulden. In diesem Falle hat er jedoch eine Art „Entschädigungsanspruch“ (vgl. § 906 Abs. 2 BGB) in Geld, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. Die Höhe richtet sich nach dem Wertverlust des Grundstücks durch die bestehende Beeinträchtigung. In diesem Zusammenhang wird auf die Fallbeispiele verwiesen.



Nach § 906 BGB kann der Grundstückseigentümer verschiedene Einwirkungen vom Nachbargrundstück verbieten, wenn sie wesentlicher Art sind und keine Duldungspflicht besteht. Die Duldungspflicht orientiert sich an der Ortsüblichkeit der Einwirkung bzw. an der allgemeinen Zumutbarkeit, die Störung abstellen zu können. Für eine zu duldende wesentliche Beeinträchtigung besteht ggf. ein geldmäßiger Ausgleichsanspruch (vgl. § 906 Abs. 2 letzter Satz BGB).

Die Beweislast für das Vorliegen einer „Immission“ liegt beim Kläger. Der Beklagte hat natürlich im Gegenbeweis die Möglichkeit, festzustellen, dass es sich bei der Einwirkung lediglich um eine solche unwesentlicher Art handelt.

Mit dem sogenannten Sachenrechtsänderungsgesetz (BGBl. 1994 I, 2489) trat mit Wirkung vom 1.10.1994 eine Änderung des § 906 BGB in Kraft, wonach die Zivilgerichte künftig die neueste Rechtsentwicklung beachten müssen.

Was heißt das genau? Zunächst einmal erhielt die Nachbarrechtsbestimmung des § 906 Abs. 1 BGB folgenden Passus:



„Der Eigentümer eines Grundstückes kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnlichen von einem anderen Grundstück ausgehenden Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstückes 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 oder bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.“

Was steckt dahinter? Nun ganz einfach. Bislang war es so, dass die Gerichte aufgrund der alten Fassung des § 906 BGB die Frage, ob eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, nach dem „Empfinden eines normalen Durchschnittsmenschen“ beurteilten, wobei Natur und Zweckbestimmung des Grundstückes von Bedeutung waren. Die Beeinträchtigung musste also über das ortsübliche Maß hinausgehen. Bei der Durchsetzung nachbarrechtlicher Ansprüche kam es in der Vergangenheit verschiedentlich dazu, dass zwei an sich ähnlich gelagerte Fälle durch Verwaltungsgerichte oder Zivilgerichte unterschiedlich beurteilt wurden, weil das öffentliche Recht (insbesondere das Immissionsschutzrecht) schon immer an die durch die Verwaltungsvorschriften festgelegten Grenz- und Richtwerte gebunden war. Die Neuerung soll zu mehr Rechtssicherheit führen. Ob diese eintritt, muss im Einzelfall beobachtet werden. Die Gesellschaft für Lärmbekämpfung e.V. vertritt in der „Lärmfibel“ die Meinung, dass die Neuerung im Rahmen der Zivilgerichtsbarkeit u.U. zu einer Rechtsverweigerung führen kann. Dies wird damit begründet, dass es erwiesenermaßen auch wesentliche Beeinträchtigungen gibt, die unter den festen Richt- und Grenzwerten liegen. Bei dem starren Rückgriff auf vorhandene Dezibelwerte wird dieser Umstand ignoriert. Interessant ist in diesem Zusammenhang eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes (Az. ZR

89/919), der die Feststellungen eines Oberlandesgerichtes zu einer Lärmbelästigung gerügt hat, weil die Richter sich keinen persönlichen Eindruck vor Ort verschafften, sondern ihre Entscheidung nur auf Messwerte abstellten. Die Lästigkeit eines Geräusches, so die Bundesrichter, hänge nicht allein von Messwerten ab, sondern von einer Reihe anderer Umstände, für die es auf das eigene Empfinden des Richters ankomme.

In den nachfolgenden Einzelausführungen sollen nachbarrechtliche Abwehransprüche dargestellt werden, die sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch ergeben. Im Bereich der Abwehr von sogenannten Immissionen (Lärmbeeinträchtigung, Luftverunreinigung, Staubbelästigung von gewerblichen Anlagen) gibt es neben dem Zivilrechtsweg ggf. auch einen öffentlich-rechtlichen Abwehranspruch, der über das Bundes-Immissionsschutzgesetz bzw. die Immissionsschutzgesetze der Länder gewährleistet wird (vgl. hierzu Ausführungen auf S. 222 ff.).



Welchen Schutz gewährt das Umwelthaftungsgesetz?

Das Umwelthaftungsgesetz vom 10.12.1990 (BGBl. I S. 2634 ff.), das zum 1.1.1991 in Kraft getreten ist, möchte den Privatrechtsschutz gegenüber Anlagen verbessern. Es ist eine Anspruchsgrundlage zur Erhebung eines Schadensersatzes, wenn durch eine Anlage (in der gewerblichen Anlage, vgl. Anhang I zum Gesetz) eine schädliche Umwelteinwirkung entsteht. Ein solcher Umstand kann sich unmittelbar beim Anlagebetrieb oder auch bei einem sogenannten „Störfall“ ergeben. Ansprüche sind dann ausgeschlossen, wenn die Umwelteinwirkung als unwesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 BGB angesehen wird.

GRILLRAUCH UND KAMINQUALM

Gerade in Sommermonaten geht Herr Paulmann gerne seiner Leidenschaft des Gartengrillens nach. Für seine Grillspezialitäten ist er in der Nachbarschaft bestens bekannt. Nicht erfreut von diesem Hobby ist Paulmanns unmittelbarer Nachbar, der

Grillrauch