

UNSER NEUES NACHBARRECHT - EIN WEGWEISER

Streitigkeiten mit Nachbarn gehören mit zu den unangenehmsten Erfahrungen eines Grundstücksbesitzers. Denn man muss auch nach der Schlichtung zusammenleben können. Um dies in einem so dicht besiedelten Raum wie Baden-Württemberg zu gewährleisten, sind neben dem Bundesrecht eine Reihe von landesrechtlichen Bestimmungen geschaffen worden, die bei nachbarrechtlichen Fragen Rechtssicherheit bieten sollen. Dieses Nebeneinander von Bundes- und Landesrecht macht die Gesetzeslage für Laien allerdings nicht gerade einfach.

Diese Broschüre soll Ihnen deshalb einen kleinen Überblick über die einschlägigen Vorschriften verschaffen. Ob es die Abstände zwischen Gebäuden sind oder die Frage, welche Bepflanzung zulässig ist, ob es das Notwegrecht betrifft oder die Feststellung des Grenzverlaufs - wir hoffen, dass wir mit dieser Broschüre die wichtigsten Fragen beantworten können. Natürlich kann und will diese Informationsschrift nicht eine auf den Einzelfall abgestimmte Beratung durch einen Rechtskundigen ersetzen.

Ich würde mich freuen, wenn diese Broschüre auch dazu beiträgt, dass es erst gar nicht zu Streitigkeiten mit Ihrem Nachbarn kommt.


C. Werwig-Hertneck

Corinna Werwig-Hertneck
Justizministerin des Landes Baden-Württemberg



Das Nachbarrecht in Baden-Württemberg

1. ALLGEMEINE HINWEISE

 Diese Informationsschrift möchte dazu beitragen, das nachbarliche Verhältnis durch Aufklärung über die gesetzlichen Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer zu verbessern. Dabei stehen die *privatrechtlichen* Regeln über die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstücksnachbarn im Vordergrund. Im Interesse der Vollständigkeit wird an verschiedenen Stellen auf daneben bestehende Vorschriften des *öffentlichen Rechts*, insbesondere des Baurechts und Immissionsschutzrechts hingewiesen, die sich auf die Rechte eines Grundstückseigentümers und das nachbarliche Verhältnis auswirken. Der wesentliche Unterschied zwischen den hier dargestellten privatrechtlichen Vorschriften und den nur am Rande erwähnten öffentlich-rechtlichen Bestimmungen besteht darin, dass sich um die Einhaltung der privatrechtlichen Bestimmungen *keine Behörde* kümmert, sondern dass der jeweilige Berechtigte selbst auf der Einhaltung dieser Vorschriften bestehen und diese im Streitfall vor Gericht geltend machen muss. Demgegenüber achten die zuständigen Behörden auf die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Ein Grundstückseigentümer kann von der zuständigen Behörde jedoch nur in Ausnahmefällen verlangen, dass diese gegenüber einem Nachbarn auf Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen besteht. Es ist deren Entscheidung überlassen, wie sie im Einzelfall die öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchsetzt.

Die gesetzlichen Vorschriften, auf denen diese Informationsschrift beruht, stehen zum Teil im *Bürgerlichen Gesetzbuch* (BGB), das in der ganzen Bundesrepublik gilt, und zum Teil im baden-württembergischen *Nachbarrechtsgesetz* (NRG).

Wie alle privatrechtlichen Beziehungen können auch die des Nachbarrechts durch *Vereinbarung* zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern geregelt werden; ein solcher Vertrag ist jederzeit möglich und ohne besondere Form, damit auch mündlich, wirksam. Zur besseren Nachweisbarkeit empfiehlt es sich aber, wichtige Absprachen schriftlich niederzulegen und zu unterschreiben.

Viele der sich aus dem Nachbarrecht ergebenden Ansprüche unterliegen der *Verjährung*. So können die Beseitigungsansprüche nach dem Nachbarrechtsgesetz grundsätzlich nach fünf Jahren nicht mehr durchgesetzt werden (§ 26 NRG), wenn der in Anspruch Genommene mit einer Einrede den Zeitablauf geltend macht. Andere nachbarrechtliche Ansprüche, die in dieser Broschüre besonders gekennzeichnet sind, unterliegen keiner Verjährung.

Mit Wirkung seit dem 1. Oktober 2000 sieht das Gesetz zur außergerichtlichen Streitschlichtung (Schlichtungsgesetz - SchlG) vor, dass die im Nachbarrecht geregelten Ansprüche - sofern es sich nicht um solche wegen Einwirkungen gewerblicher Betriebe handelt - durch Klage vor den Amtsgerichten nur geltend gemacht werden können, wenn zuvor ein außergerichtlicher Einigungsversuch nach Maßgabe des Schlichtungsgesetzes durchgeführt wurde. Gleiches gilt für Streitigkeiten wegen der in §§ 906, 910, 911 und 923 BGB geregelten Ansprüche.

Einige Begriffe, die immer wieder vorkommen, sind vorweg zu erklären:

Das Nachbarrecht gibt Rechte und Pflichten in der Regel dem Eigentümer. Diesem gleichgestellt ist der dinglich Berechtigte (Erbbauberechtigte, Nießbraucher), nicht aber der Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte. Manchmal gibt das Gesetz aber auch

Das Nachbarrecht in Baden-Württemberg

ausdrücklich dem Besitzer nachbarliche Rechte und Pflichten, so z.B. nach §§ 7c, 23 bis 25 NRG, 81 WG. Erforderlich ist, dass die Grundstücke der Nachbarn rechtlich getrennt sind. Es ist aber nicht erforderlich, dass die Grundstücke unmittelbar aneinander grenzen; das Nachbarrecht gilt auch für Grundstücke, die zum Beispiel durch einen Weg oder Bach getrennt sind. Für die Rechtsbeziehungen zwischen *Wohnungseigentümern*, die Wohnungen auf dem gleichen Grundstück haben, gelten diese Vorschriften nicht. Hier ergeben sich vor allem aus der Gemeinschaftsordnung (Teilungserklärung, Hausordnung) oder aus Beschlüssen der Wohnungseigentümer deren Rechte und Pflichten.

Zur *Innerortslage* gehören Grundstücke, die entweder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, wobei landwirtschaftlich genutzte Grundstücke davon ausgenommen sind (§ 12 Abs. 2 NRG).

Demgegenüber befinden sich Grundstücke, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, im *Außenbereich*.

Landwirtschaftlich genutzt sind solche Grundstücke, die insbesondere dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft, dem Wein-, Garten- oder Erwerbsobstbau im Rahmen eines Betriebs dienen (§ 7 Abs. 1 NRG und § 201 Baugesetzbuch).

Für die an mehreren Stellen genannten Ansprüche auf *Zurückschneiden* oder Kürzen von Bäumen, Hecken und sonstigen Anpflanzungen gelten folgende Besonderheiten:

- In der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres kann das Zurückschneiden nicht verlangt werden.

- Diese Ansprüche unterliegen nicht der Verjährung (§ 26 Abs. 3 NRG).

Diese Informationsschrift kann nur einen *Überblick* über die gesetzlichen Regelungen geben und insbesondere die Ausnahmebestimmungen nicht erschöpfend darstellen.

Die Prüfung nachbarrechtlicher Fragen ist im Einzelfall oft sehr kompliziert. Die Behörden des Landes und der Gemeinden dürfen zu konkreten nachbarrechtlichen Fragen keine Stellung nehmen; dies gilt auch für die Gerichte außerhalb eines Gerichtsverfahrens. In Zweifelsfällen empfiehlt es sich deshalb, *fachkundigen Rat* bei einem Angehörigen der rechtsberatenden Berufe einzuholen. Häufig können auch beteiligte Verbände, zum Beispiel Haus- und Grundbesitzervereine, ergänzende Auskünfte geben. 🐾

2. VERÄNDERUNGEN AM GRUNDSTÜCK

🐾 Bei Vertiefungen oder Aufschüttungen auf dem eigenen Gelände ist auf die Interessen des Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Bei Abgrabungen, die zu einer *Vertiefung* führen, darf der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze nicht verlieren (§ 909 BGB). Bei *Erböhrungen* muß ein solcher Abstand vom Nachbargrundstück eingehalten werden, dass dieses nicht geschädigt wird. In der Regel ist deshalb entweder die Anlegung einer (nicht zu steilen) Böschung auf dem eigenen Grundstück oder die

Das Nachbarrecht in Baden-Württemberg

Einrichtung einer Stützmauer oder sonstigen sicheren Befestigung erforderlich. Bei *Erböbungen* des eigenen Grundstücks ist außerdem mit dem Fuß der Böschung, der zu errichtenden Mauer oder einer sonstigen Befestigung gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken grundsätzlich ein Abstand von 0,50 m einzuhalten; dies gilt allerdings nicht für Stützmauern für Weinberge (§§ 9, 10 NRG).

Auch *Aufschichtungen* von Holz oder Steinen sowie Komposthaufen oder dergleichen müssen, wenn sie bis zu 2 Meter hoch sind, einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Falls diese Aufschichtungen höher sind, müssen sie entsprechend weiter entfernt sein (§ 8 NRG).

3. Einwirkungen vom Nachbargrundstück

🐾 Grundsätzlich kann jeder Eigentümer einer Sache, damit auch eines Grundstücks, andere Personen von jeglicher Einwirkung *ausschließen*; nach § 906 BGB ist ein Grundstückseigentümer jedoch zur Duldung von Einwirkungen von anderen Grundstücken (z. B. Geräusche, Gerüche, Rauch und Wärme) insoweit verpflichtet, als die Benutzung seines Grundstücks dadurch nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Auch eine *wesentliche* Beeinträchtigung durch solche *Immissionen* ist dann hinzunehmen, wenn sie durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks verursacht werden und nicht durch Maßnahmen verhindert werden können, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind; in diesen Fällen hat jedoch der benachteiligte Grundstückseigentümer unter Umständen einen Anspruch auf finanziellen Ausgleich.

Für die Frage, ab welcher Intensität oder Dauer eine solche Einwirkung wesentlich ist,

kommt es in erster Linie auf die in öffentlich-rechtlichen Bestimmungen festgelegten Grenz- oder Richtwerten an. Hierbei sind vor allem das *Bundesimmissionsschutzgesetz* und die darauf aufbauenden Vorschriften, zum Beispiel über Feuerungsanlagen, Verkehrslärm, Sportanlagenlärm sowie die technische Anleitung (TA) Luft und die TA Lärm von Bedeutung. Wenn die darin festgesetzten Grenz- oder Richtwerte eingehalten werden, ist im Regelfall von einer unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

Bei Einwirkungen, für die keine Immissionsschutzbestimmungen bestehen (z.B. Befall eines Grundstücks mit Laub, Nadeln oder Blüten von Bäumen oder Sträuchern auf einem Nachbargrundstück, Überfliegen oder Durchstreichen eines Gartengrundstücks durch Kleintiere eines Nachbarn, Beeinträchtigungen durch Unkrautvernichtungsmittel und anderen Chemikalien oder durch störende Lichtquellen), kann die Frage der Wesentlichkeit nur unter Berücksichtigung aller Umstände eines konkreten Einzelfalls entschieden werden; selbstverständlich gehen die Meinungen hierüber zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern, aber auch unter Juristen, oft auseinander. Deshalb gibt es zu diesen Bestimmungen sehr viele Urteile. Das gleiche gilt für die Frage, ob eine Grundstücksnutzung ortsüblich ist. 🐾

4. Abstand vor Fenstern und Balkonen

🐾 Der bei Errichtung eines Gebäudes einzuhaltenen *Baubestand* ist in der öffentlich-rechtlichen *Landesbauordnung* geregelt. Der sich daraus ergebende Abstand hängt in erster Linie von der Höhe des geplanten Gebäudes sowie von

etwaigen Festsetzungen im Bebauungsplan ab. Abgesehen von zahlreichen Ausnahmebestimmungen und von Ausnahmegenehmigungen im Einzelfall ist mit Gebäuden grundsätzlich mindestens ein Abstand von 2,50 m von der Grenze einzuhalten. Im *Nachbarrechtgesetz* ist insoweit lediglich geregelt, dass *vor Fenstern, Balkonen, Terrassen am Haus* und anderen Teilen eines Nachbargrundstücks, von denen aus das Nachbargrundstück eingesehen werden kann, *Abstandsflächen* eingehalten werden müssen. Diese betragen mindestens 1,80 m vor dem Fenster oder Balkon und 0,60 m seitlich hiervon. Einige Beispiele für die Berechnung dieser Abstandsflächen sind nachstehend skizziert.

Solche Abstandsflächen sind vor undurchsichtigen Bauteilen (z.B. Glasbausteinen) und vor Oberlichtern, deren Unterkante mindestens 1,80 m über dem Fußboden liegt, nicht notwendig, sofern sie verschlossen sind und nicht geöffnet werden können (§ 3 Abs. 2 NRG). Im Interesse der Rechtssicherheit kann das Verlangen nach Einhaltung dieses Bauabstandes nur innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Angrenzenbenachrichtigung gemäß § 55 der Landesbauordnung gestellt werden. Der Nachbar kann auch dann ausnahmsweise die Einhaltung dieser Abstandsvorschriften nicht verlangen, wenn der Einbau der Fenster und dergleichen nach besonderen Vorschriften des Baurechts oder auf Grund einer erteilten Ausnahmegenehmigung der Baubehörde zulässig ist. 🐾

5. BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE PFLANZUNGEN

🐾 Anpflanzungen geben häufig Anlass zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den

Grundstücksnachbarn. Die Gründe hierfür sind sehr vielfältig; mit die wichtigsten sind die unterschiedlichen Auffassungen über die Schönheit einer Gartenanlage und die Auswirkungen eines Baumes oder Strauches (Schattenwirkung, Samen- und Blätterflug) auf die benachbarten Grundstücke.

In § 16 NRG sind die Sträucher und Bäume in verschiedene Gruppen zusammengefasst, je nachdem wie groß diese Pflanzen werden können.

1. Der geringste Abstand von 0,50 m ist mit „artgemäß kleinen Gehölzen“, wie z.B. *Beerenobststräuchern*, Rosen und Ziersträuchern einzuhalten. Mit Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen sowie jährlich genutzten Weidenpflanzungen muss ein Abstand von mindestens 1 m gehalten werden; für alle vorgenannten Pflanzen besteht zusätzlich eine Höhenbegrenzung von 1,80 m sofern nicht Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen bis zu einer Höhe von 4 m einen bestimmten größeren Abstand einhalten.

2. Die zweite Gruppe umfasst *Obstbäume* auf schwach- und mittelstark wachsenden Unterlagen sowie Gehölze artgemäß ähnlicher Ausdehnung; mit diesen Bäumen ist ein Abstand von 2 m gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und von 1 m gegenüber Grundstücken in Innerortslagen einzuhalten; für diese Bäume besteht außerdem eine Höhenbegrenzung von 4 m.

3. Sonstige *Obstbäume* (außer Walnussbäumen und solchen auf stark wachsenden Unterlagen) müssen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einen Abstand von 3 m und gegenüber Grundstücken in Innerortslagen

einen solchen von 1,50 m einhalten.

4. Artgemäß mittelgroße oder schmale Bäume wie Akazien, Birken, Blaufichten, Ebereschen, Erlen, Salweiden, Serbische Fichten, Thujen, Weißbuchen, Weißdornen, Zieräpfel, Zierkirschen und Zierpflaumen haben gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einen Abstand von 4 m und gegenüber Grundstücken in Innerortslage einen solchen von 2 m einzuhalten.

5. Mit Obstbäumen auf *stark wachsenden* Unterlagen sowie mit veredelten Walnussbäumen ist stets ein Abstand von 4 m einzuhalten.

6. Der größte Abstand mit 8 m ist beim Pflanzen von *großwüchsigen Laubbäumen* (z. B. Buchen, Eichen, Eschen, Kastanien, Linden, Pappeln, Platanen), *Nadelbäumen* (z.B. Kiefer, Lärche, Rot- und Weißtanne) sowie unveredelten Walnussämlingsbäumen einzuhalten. Einzelne stehende Laubbäume dieser Art dürfen an ein Grundstück in Innerortslage jedoch bis auf 6 m heranrücken.

Welche einzelnen Baumarten unter die jeweilige Kategorie fallen, ist im Einzelfall unter Hinzuziehung eines Gartenbausachverständigen zu entscheiden. Es empfiehlt sich, solche Auskunft vor der Anpflanzung einzuholen.

Der Abstand wird nach § 22 NRG zwischen der Grundstücksgrenze und der Mittelachse des Baumstammes beim Austritt aus dem Boden waagrecht gemessen. Wenn zwischen zwei Grundstücken ein öffentlicher Weg oder ein Gewässer verläuft und das Nachbargrundstück sich nicht in Innerortslage befindet, wird der Abstand nicht bis zur Grenze des Nachbargrundstücks, sondern nur bis zur Mitte des Weges oder

Gewässers gemessen. Dem pflanzenden Eigentümer, *aber auch* dem den Abstand verlangenden Nachbarn kommt daher die Hälfte der Breite des Weges/Gewässers zugute. Gegenüber Grundstücken in Innerortslage wird hingegen die gesamte Breite des Weges/Gewässers bei der Berechnung des Abstandes mitgerechnet, so dass in diesem Fall dem pflanzenden Eigentümer die *gesamte* Breite des Weges/Gewässers zugute kommt und näher an das Nachbargrundstück herangerückt werden kann (§ 22 Abs. 2 NRG).

Besondere Vorschriften bestehen für Bäume oder Sträucher, die *auf der Grenze* zwischen Grundstücken stehen; maßgeblich ist auch hier die Austrittsstelle des Stamms aus der Erde. Für solche Pflanzen gilt, dass jeder Nachbar grundsätzlich jederzeit die Beseitigung eines solchen Grenzbaumes oder -strauches verlangen kann und etwaige Früchte den Nachbarn zu gleichen Teilen gehören. Grundsätzlich haben die Kosten der Beseitigung die Nachbarn zu gleichen Teilen zu tragen; ihnen steht auch das Holz des gefällten Baumes oder Strauches zu gleichen Teilen zu. Wenn jedoch nur ein Nachbar die Beseitigung verlangt und der andere auf seine Rechte an dem Baum oder Strauch verzichtet, hat der die Beseitigung verlangende Nachbar die Kosten allein zu tragen und der gefällte Baum gehört dann ihm allein (§ 923 BGB). 🐾

6. HECKEN, ZÄUNE, SPALIERE UND SONSTIGE EINFRIEDUNGEN

🐾 Die Einfriedung eines Grundstückes kann vom Nachbarn nur bei bebauten Grundstücken im Außenbereich verlangt werden (§ 7 Abs. 4 NRG).

Mit sonstigen Einfriedungen, die jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück errichten kann, sind folgende Abstände einzuhalten (§§ 11 bis 13 NRG):

1. Mit jeder Art von toten Einfriedungen (insbesondere *Zäune* und *Mauern*) ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Wenn die tote Einfriedung (außer bei Drahtzäunen und Schranken) höher als 1,50 m ist, muss sie gegenüber diesen Grundstücken einen entsprechend größeren Abstand einhalten.

Gegenüber anderen Grundstücken können tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m ohne Abstand errichtet werden; höhere Zäune und sonstige Einfriedungen (außer Drahtzäune und Schranken) sind entsprechend der über 1,50 m hinausgehenden Höhe zurückzusetzen.

2. *Hecken* müssen einen Pflanzabstand von 0,50 m (gemessen ab der Mittelachse des Stammes) einhalten und dürfen nicht höher als 1,80 m sein. Höhere Hecken müssen entsprechend weiter zurückgesetzt werden (z.B. kann eine Hecke mit einem Pflanzabstand von 1 m bis 2,30 m hoch werden). In Innerortslagen darf die Hecke, wenn sie nicht höher als 1,80 m ist, bis zur Grenze wachsen; gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken muss sie demgegenüber bis zur Hälfte des vorgeschriebenen Pflanzabstandes zurückgeschnitten werden.

3. *Spaliervorrichtungen*, die eine flächenartige Ausdehnung des Wachstums der Pflanzen bezwecken, dürfen gegenüber Grundstücken in Innerortslage bis zu einer Höhe von 1,80 m ohne Grenzabstand errichtet werden. Höhere Spaliere

müssen einen Abstand entsprechend der Mehrhöhe erhalten.

Für tote Einfriedungen, die nicht wenigstens 0,50 m von der Grenze entfernt sind, ist ergänzend vorgeschrieben, dass Zäune so eingerichtet sein müssen, dass die Ausbesserung von der Seite des Eigentümers aus möglich ist, und dass freistehende Mauern nicht gegen das Nachbargrundstück abgedacht werden dürfen.

Diese Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes müssen dann nicht eingehalten werden, wenn ein *Bebauungsplan* (oder eine vergleichbare Satzung) bindende Festsetzungen über den Standort von Hecken oder Einfriedungen enthält. Zum Beispiel kann in einem Bebauungsplan aus gestalterischen Gründen als Standort von Hecken oder Einfriedungen die Grenze festgesetzt werden; in derartigen Fällen geht diese Festsetzung dem Nachbarrechtsgesetz vor (§ 27 NRG). 🐾


7. ÜBERHÄNGENDE ZWEIFE UND FRÜCHTE SOWIE EINGEDRUNGENE WURZELN

🐾 Jeder Grundstückseigentümer kann verlangen, dass die vom Nachbargrundstück auf sein Grundstück herüberhängenden *Zweige*, soweit sie die Benutzung seines Grundstücks beeinträchtigen, an der Grenze abgeschnitten werden (§ 910 BGB). Wenn dem Besitzer des Baumes eine angemessene Frist gesetzt wurde und er seiner Verpflichtung zum Zurückschneiden nicht rechtzeitig nachgekommen ist, kann der Eigentümer des betroffenen Grundstücks diese selbst abschnitten und behalten.


Bei Obstbäumen und Bäumen an öffentlichen Wegen ist dieses Recht allerdings eingeschränkt; die Beseitigung herüberraender

Zweige kann auf die gesamte Höhe des Baumes nur dann verlangt werden, wenn das betroffene Grundstück entweder erwerbsgartenbaulich genutzt wird oder ein Hofraum ist oder die Zweige auf ein auf dem benachbarten Grundstück stehendes Gebäude hereinragen oder den Bestand oder die Benutzung eines Gebäudes beeinträchtigen oder die Errichtung eines Gebäudes unmöglich machen oder erschweren. Im Übrigen kann die Beseitigung nur bis zu einer Höhe von 3 m gefordert werden (§§ 23, 25 NRG).

Die *Früchte* eines Baumes oder Strauches, die auf ein Nachbargrundstück fallen, gehören dem Eigentümer des Nachbargrundstücks (§ 911 BGB); allerdings darf der Nachbar die Früchte nicht von herübertragenden Zweigen pflücken oder schüteln. Solange die Früchte mit dem Baum verbunden sind, gehören sie dem Eigentümer des Baumes.

Wenn *Wurzeln* eines Baumes in ein Nachbargrundstück eingedrungen sind, kann der Eigentümer dieses Grundstücks sie grundsätzlich an der Grenze abtrennen und behalten; Einschränkungen bestehen jedoch bei Grundstücken in Innerortslage sowie für die Besitzer eines Obstbaumgutes; in diesen Fällen können die Wurzeln nach § 24 NRG nur dann beseitigt werden, wenn dies zur Herstellung oder Unterhaltung eines Weges, eines Grabens, einer Leitung oder einer baulichen Anlage erforderlich ist. Die in sein Grundstück eingedrungenen Wurzeln eines Baumes an einem öffentlichen Weg darf der Besitzer des Nachbargrundstücks darüber hinaus nur dann beseitigen, wenn er den Eigentümer des Baumes zuvor zur Beseitigung der Wurzeln aufgefordert und dieser eine ihm gesetzte angemessene Frist nicht eingehalten hat (§ 25 NRG). 

8. BENUTZUNG FREMDER GRUNDSTÜCKE

 Bereits in Abschnitt 3 wurde auf den Grundsatz hingewiesen, dass der Eigentümer andere Personen von jeder Einwirkung ausschließen kann. Jedoch ist in nicht seltenen Fällen ein Grundstückseigentümer, meistens auf Grund der topographischen Lage, auf die Mitbenutzung von Nachbargrundstücken angewiesen. Diesem Umstand trägt das Nachbarrecht durch verschiedene Regelungen Rechnung:

1. *Notwegrecht*

Wenn ein Grundstück keine Verbindung zu einem öffentlichen Weg hat, die zu seiner ordnungsgemäßen Benutzung erforderlich ist, kann der Eigentümer dieses Grundstücks von dem oder den Nachbarn die Mitbenutzung zum Übergang oder Überfahrt verlangen (§ 917 BGB). Es kann aber nur die *notwendige* Verbindung, nicht ein bequemer oder leichter Zugang verlangt werden. Der dadurch belastete Eigentümer kann eine angemessene Geldrente verlangen. Dieses Notwegrecht kann ein Grundstückseigentümer dann nicht geltend machen, wenn er die bisherige Verbindung seines Grundstücks mit dem öffentlichen Weg durch eine Grundstücksteilung, eine Überbauung oder sonstige willkürliche Handlungen beseitigt hat.

2. *Leitungsrecht*

Ein mit dem Notwegrecht verwandtes Mitbenutzungsrecht besteht dann, wenn ein Grundstück nur über ein anderes Grundstück an eine Versorgungs- oder Abwasserleitung angeschlossen werden kann (§ 7 e NRG). Für diese Fälle bestehen ergänzende Regelungen über die Möglichkeit des Anschlusses an vorhandene

Leitungen und die Kostentragung durch die beteiligten Grundstückseigentümer.

Wenn unterschiedlich hohe Gebäude unmittelbar aneinandergrenzen und es der Betrieb der Heizung oder einer Lüftungsanlage erfordert, kann der Eigentümer des niedrigeren Gebäudes Kamine oder Lüftungsleitungen an der Grenz wand des höheren Gebäudes befestigen und diese über das höhere Gebäude - soweit erforderlich - reinigen lassen (§ 7 d NRG).

3. Hammerschlags- und Leiterrecht

Wenn baurechtlich zulässige Arbeiten ohne Benutzung des Nachbargrundstücks, zum Beispiel durch das Aufstellen von Gerüsten oder Geräten, nicht oder nur mit unzumutbaren Aufwendungen durchgeführt werden können, hat der bauende Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Benutzung des Nachbargrundstücks (§ 7 c NRG). Die Absicht dieser Mitbenutzung, zu der zum Beispiel auch das „Überstreichen“ eines Nachbargrundstücks durch einen Baukran gehört, ist mindestens zwei Wochen vorher mitzuteilen. Dem duldungspflichtigen Nachbarn, (Eigentümer und/oder Besitzer) ist ein eventuell entstehender Schaden zu ersetzen.

Baugerüste sind ferner insoweit bevorzugt, als mit ihnen kein Grenzabstand eingehalten werden muss. Andere Gerüste müssen mindestens 0,50 m von der Grenze entfernt sein (§ 8 NRG).

4. Überbau

Im Falle der Überschreitung der Grundstücksgrenze bei Einrichtung eines Gebäudes kann der Eigentümer des durch den Überbau in Anspruch genommenen Grundstücks grundsätzlich die Beseitigung verlangen (§ 1004 BGB). Ausnahmsweise ist er zur Duldung des Überbaus

verpflichtet, wenn dem Bauherrn weder vorsätzliches noch grob fahrlässiges Handeln im Hinblick auf die Grenzüberschreitung vorzuwerfen ist und der Eigentümer des überbauten Grundstücks nicht spätestens sofort nach der Grenzverletzung widersprochen hat (§ 912 BGB). In diesem Falle hat dann der Eigentümer des überbauten Grundstücks alternativ einen Anspruch auf Entschädigung durch eine Geldrente oder einen Anspruch auf Abkauf des überbauten Grundstücksteils durch den überbauenden Eigentümer (§§ 912 Abs. 2, 915 BGB).

Abweichend von diesen Vorschriften hat ein Grundstückseigentümer das Herübereignen von *untergeordneten* Bauteilen (z.B. Dachvorsprünge) dann zu dulden, wenn und solange diese die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen und wenn nach den baurechtlichen Vorschriften unmittelbar an die Grenze gebaut werden darf (§ 7 b NRG). 🐾

9. FESTSTELLUNG DES GRENZVERLAUFS

🐾 Grundlage für das Grundstückseigentum und die Bestimmung der beschriebenen Abstände usw. ist die sichere Festlegung der Grundstücksgrenzen. Deshalb hat jeder Grundstückseigentümer gegen den Nachbarn einen - unverjährbaren - Anspruch auf Mitwirkung bei der Errichtung oder Wiederherstellung fester Grenzzeichen, insbesondere *Marksteine* oder *Grenzbolzen* (§ 919 BGB). Im Falle der Grenzverwirrung, wenn also der genaue Grenzverlauf nicht mehr festgestellt werden kann, hat jeder beteiligte Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Festlegung der Grenze; hierbei wird in erster Linie auf die Ausübung der tatsächlichen Sachherrschaft (Besitz) abgestellt (§ 920 BGB).

Das Nachbarrecht in Baden-Württemberg

Auch in diesem Zusammenhang ist auf öffentlich - rechtliche Vorschriften hinzuweisen: Nach dem Vermessungsgesetz sind die Grenzen aller Grundstücke in Baden - Württemberg dauerhaft und erkennbar mit Grenzzeichen zu kennzeichnen; insbesondere bei Mängeln an den Grenzzeichen können die Vermessungsbehörden auch ohne Antrag eines beteiligten Grundstückseigentümers Neuvermessungen durchführen

. 

Das Nachbarrecht in Baden-Württemberg

STICHWORTE

Abstand			
- von Gebäuden.....	4	Landesbauordnung.....	4
- vor Fenstern, Balkonen	4	Landwirtschaft	3
- von Pflanzungen.....	5	Leitungsrecht	8
Aufschichtungen	4	Mauer	7
Aufschüttungen.....	3	Nachbar	2
Außenbereich.....	3	Notweg.....	8
Bäume.....	5	Öffentliches Recht	2
- an öffentlichen Straßen	7	Privatrecht	2
Bebauungsplan.....	3,7	Spaliere.....	7
Behörden	2,3	Sträucher	5
Bundesimmissionsschutzgesetz	4	Tiere	4
Einfriedung	6	Überbau	9
Einwirkung	4	Überhang.....	7
Erhöhung.....	3	Vereinbarung	2
Früchte	7	Verjährung.....	2
Grenzbaum	6	Vermessungsgesetz	10
Grenzstein	9	Vertiefung	3
Hammerschlags- und Leiterrecht	9	Wohnungseigentum.....	3
Hecken	6	Wurzeln	8
Immissionen	4	Zäune	6
Innerortslage.....	3	Zurückschneiden	3


Das Nachbarrecht in Baden-Württemberg

Verteilerhinweis

Diese Information wird von der Landesregierung in Baden-Württemberg im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Partei sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinarbeit zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist.

Erlaubt ist es jedoch den Parteien, die Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden. 

Herausgeber:
Justizministerium Baden-Württemberg
Schillerplatz 4, 70173 Stuttgart
Telefon 07 11 / 279-0

Gestaltung:
Design Partner, Stuttgart

Satz und Druck:
JVA Mannheim



Baden-Württemberg
Justizministerium