



Nachbarrecht in Sachsen



Vorwort



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

unser Zuhause ist ein Ort der Familie, ein Ort, an dem wir Kraft gegen den Stress des Alltags tanken und nicht zuletzt auch ein Ort des sozialen Miteinanders. Während wir uns unsere Freundinnen und Freunde aussuchen können, gilt das für unsere Nachbarinnen und Nachbarn nur bedingt, obwohl wir diese wahrscheinlich sogar häufiger sehen als unseren Freundeskreis. Wie wichtig ist es da, dass man sich versteht und Rücksicht auf die gegenseitigen Bedürfnisse nimmt. Streitigkeiten über die Grundstücksbepflanzung, eine laute Baustelle oder ein ausgelassenes Grillfest können den nachbarschaftlichen Frieden jedoch oft ungeahnt schwer machen.

Dieser Ratgeber zum Sächsischen Nachbarrechtsgesetz soll eine kleine Hilfestellung sein, damit es gar nicht erst zu einem Nachbarschaftskonflikt kommt. Das Wissen um die Rechte und Pflichten im nachbarrechtlichen Miteinander kann helfen, kraftraubende und insbesondere teure Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Die professionelle Rechtsberatung im Einzelfall kann damit natürlich nicht ersetzt werden. Dennoch: Mit diesem Heft soll Ihnen die Möglichkeit gegeben werden, Meinungsverschiedenheiten bereits am Anfang eines aufkommenden Konfliktes durch informierte Gespräche mit ihren Nachbarinnen und Nachbarn rechtzeitig aus der Welt zu schaffen. Oftmals werden auch sie ein großes Interesse daran haben, einen Streit friedlich beizulegen.

Ich hoffe, dass Ihnen Streitigkeiten erspart werden, damit Sie Ihr privates Umfeld genießen können! Und denken Sie daran: ein gemeinsames Gespräch im Vorfeld kann helfen, Konflikte zu vermeiden. Auf gute Nachbarschaft!

Dresden, im April 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Katja Meier'.

Katja Meier
Sächsische Staatsministerin der Justiz
und für Demokratie, Europa und Gleichstellung



Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
II. Rechte und Pflichten	7
1. Nachbarliche Rücksicht	7
2. Einfriedungen	8
3. Grenzabstände für Pflanzen	11
4. Künstliche Bodenerhöhungen und -vertiefungen, Aufschüttungen	15
5. Duldung von Leitungen	16
6. Notwegerecht	18
7. Hammerschlags-, Leiter- und Schaufelschlagrecht	19
8. Ableitung von Niederschlagswasser	20
9. Hochführen von Schornsteinen, Lüftungsschächten und Antennen	21
10. Schall und Rauch	22
11. Streitschlichtung	25
Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)	28
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	40

1. Allgemeines

Begriff des Nachbarrechts

Was regelt das Nachbarrecht?

Zwischen benachbarten Eigentumsparteien, aber auch zwischen Mietparteien eines Mehrfamilienwohnhauses, Pächterinnen und Pächtern einer Kleingartensparte oder den in einer Datschensiedlung Wohnenden kann es aus verschiedenen Gründen Streit über den Umfang ihrer Rechte und Pflichten geben. Darf z. B. ein Baum direkt auf die Grenze zum Nachbargrundstück gepflanzt werden, obwohl der Nachbarin oder dem Nachbarn dadurch die Sonneneinstrahlung abgeschnitten wird? Ist es erlaubt, in einem Mehrfamilienwohnhaus auf der Terrasse zu grillen? Darf bei dringenden Baumaßnahmen das Nachbargrundstück auch gegen den Willen der Nachbarin oder des Nachbarn betreten werden? Solche Fragen bilden den Gegenstand des Nachbarrechts. Hingegen richtet sich die Frage nach der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, z. B. Carports oder Mauern, zunächst nach öffentlichem Baurecht, das hier allerdings wegen seiner Vielschichtigkeit nicht dargestellt werden soll.

Abweichende Vorschriften gehen dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz vor

In welchen Gesetzen sind nachbarrechtliche Vorschriften enthalten?

Grundlegende Vorschriften, die das Verhältnis der Nachbarinnen und Nachbarn zueinander betreffen, enthalten die §§ 903 bis 924 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Generell gilt: Vorschriften des Bundes gehen Vorschriften des Landes immer vor.

Das BGB als Bundesrecht wird in Sachsen vor allem durch das Sächsische Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) ergänzt. Das Sächsische Nachbarrechtsgesetz tritt aber nicht nur gegenüber dem BGB zurück, sondern gilt auch dann nicht, wenn in anderen Gesetzen oder in kommunalen Satzungen entgegenstehende Vorschriften enthalten sind.

Solche Vorschriften des Nachbarrechts finden sich in zahlreichen Gesetzen (z. B. in der Sächsischen Bauordnung).

Beispiel: Die von der Gemeinde G erlassene Baumschutzsatzung verbietet den Rückschnitt oder die Entfernung bestimmter Baumarten. In diesem Fall kann die Nachbarin oder der Nachbar auch dann nicht die Beseitigung oder den Rückschnitt verlangen, wenn der Baum unter Verletzung der Vorschriften des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu nahe an der Grenze errichtet wurde.

Stets sollten Sie daher prüfen, ob nicht in Ihrer Gemeinde spezielle Regelungen (z. B. Baumschutzsatzungen oder Grünflächenpläne) existieren oder ob ein Vorhaben nicht nach der Bauordnung genehmigungsbedürftig ist! In Zweifelsfällen sollten Sie sich beraten lassen.

Können Nachbarinnen und Nachbarn von den Vorschriften des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes abweichen?

Auch wenn keine vorrangigen Rechtsnormen zu beachten sind, gilt das Sächsische Nachbarrechtsgesetz nur, sofern Nachbarinnen und Nachbarn nicht bereits selbst eigene Vereinbarungen über bestimmte Fragen geschlossen haben. Derartige Vereinbarungen bleiben auch bestehen, wenn sie vor Inkrafttreten des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes geschlossen wurden.

Sofern eine der Nachbarinnen oder einer der Nachbarn ihr bzw. sein Grundstück verkauft, gelten solche Vereinbarungen aber nicht gegenüber dem Grundstückserwerber. Zur Sicherheit sollte daher die Vereinbarung durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch vermerkt werden. Eine eingetragene Grunddienstbarkeit bindet dann auch einen künftigen Grundstückserwerber. Über Einzelheiten informieren Notarinnen und Notare sowie Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte.

Einigung gilt nicht bei Verkauf

Für wen gilt das Sächsische Nachbarrechtsgesetz?

Die Vorschriften des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes gelten nur im Verhältnis zwischen Eigentumsparteien von

Auch Mietparteien sowie Pächterinnen/Pächter sind an das Nachbarrecht gebunden

Grundstücken, Erbbauberechtigten oder Nutzenden nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Im Verhältnis von Mieterinnen und Mietern sowie Pächterinnen und Pächtern zueinander gelten ausschließlich die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches. Das heißt freilich nicht, dass sie sich nicht an die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz geregelten Verpflichtungen halten müssen. Sie sind gegenüber den vermietenden bzw. verpachtenden Personen vielmehr verpflichtet, sich so zu verhalten, dass diese nicht von einer beeinträchtigten Partei in einen Rechtsstreit verwickelt werden können. Bei einem Verstoß gegen Vorschriften des Nachbarrechts können diese daher von den an sie vermietenden bzw. verpachtenden Personen auf Unterlassung in Anspruch genommen werden. Im Wiederholungsfall kann ihnen sogar gekündigt werden.

11. Rechte und Pflichten

1. Nachbarliche Rücksicht

Wann und wie dürfen Nachbarinnen und Nachbarn ihre Rechte geltend machen?

Die wichtigste Grundregel im Zusammenleben von Nachbarinnen und Nachbarn ist die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Seine Nachbarinnen und Nachbarn kann man sich nun einmal nicht aussuchen. Gerade die Streitigkeiten zwischen diesen werden aber häufig mit großer Bitterkeit und unter Berufung auf vermeintlich oder tatsächlich bestehende Rechte geführt. Hierbei wird oft vergessen, dass gerade das starre Beharren im Einzelfall den Grundstein für weitere Konflikte legen kann, wenn hierdurch die Belange des jeweils anderen nicht in genügendem Maße berücksichtigt werden. Das Sächsische Nachbarrechtsgesetz enthält daher den Grundsatz, dass Rechte nur unter Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen der Eigentums- oder Nachbarpartei ausgeübt werden und nicht zur Unzeit geltend gemacht werden dürfen. So wäre es z.B. nicht gestattet, auf dem Nachbargrundstück das für Bauarbeiten am eigenen Grundstück notwendige Gerüst um Mitternacht zu montieren. Keine Eigentumspartei darf auf einer Rechtsposition allein deshalb beharren, weil sie einer Nachbarin oder einem Nachbarn, mit der oder dem sie im Streit liegt, Schaden zufügen will. Dieser so genannte Grundsatz der nachbarlichen Rücksichtnahme ist dann besonders wichtig, wenn es für eine bestimmte Situation keine Vorschriften für ein bestimmtes Verhalten gibt. Das Motto »Was nicht verboten ist, ist erlaubt« gilt im Nachbarrecht gerade nicht.

Recht nicht zur
Unzeit ausüben

2. Einfriedungen

Wie darf ein Grundstück eingefriedet werden?

Keine Einfriedungspflicht

Baurecht beachten!

Auf der Grenze nur
ortsübliche Einfriedung

Jede Nachbarin und jeder Nachbar darf sein Grundstück einfrieden, d. h. einen Zaun, eine Hecke oder eine sonstige Grundstücksbegrenzung auf seinem Grundstück errichten (§ 4 SächsNRG). Eine Einfriedungspflicht besteht jedoch nicht. Solange Nachbarinnen und Nachbarn dabei auf ihrem Grundstück bleiben und die Vorschriften anderer vorrangiger Gesetze einhalten, dürfen sie die Einfriedung nach ihrem Geschmack gestalten. Zu beachten sind bei Einfriedungen, die bauliche Anlagen darstellen, insbesondere die Vorschriften des öffentlichen Baurechts (vor allem des Baugesetzbuchs – BauGB und der Sächsischen Bauordnung – SächsBO). Für Einfriedungen pflanzlicher Art sind die Grenzabstände der §§ 9 ff. SächsNRG von Bedeutung (vgl. hierzu die Ausführungen auf Seite 11).

Anders ist dies, wenn die Einfriedung direkt auf die Grenze gesetzt werden soll. In diesem Fall muss sie ortsüblich sein, d. h. in gleicher Form in der näheren Umgebung durchgängig vorkommen. Errichtet die Nachbarpartei eine nicht ortsübliche Einfriedung auf der Grenze, so kann die Eigentumspartei verlangen, diese Einfriedung wieder zu beseitigen. Sind sich Nachbarinnen und Nachbarn über den Grenzverlauf uneins, können sie diesen dem Liegenschaftskataster entnehmen. Für dieses sind die Landkreise und Kreisfreien Städte in ihrem Gebiet als untere Vermessungsbehörde zuständig. Sofern sich der Grenzverlauf überhaupt nicht mehr ermitteln lässt, sollte das Grundstück neu vermessen werden. Dies erfolgt im Freistaat Sachsen durch Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure. Möglich ist auch der Abschluss eines Grenzfeststellungsvertrages, welcher dann der notariellen Beurkundung bedarf, wenn mit ihm eine Eigentumsübertragung verbunden ist.

Beispiel: Das Wohnhaus des A liegt in einer neu angelegten Reihenhaussiedlung. Die Grundstücke sind bislang weder durch Zäune noch durch Hecken voneinander getrennt. Um sich vor den streunenden Katzen seines Nachbarn B zu schützen, errichtet A auf der Grenze einen Maschendrahtzaun. Hier kann B von A verlangen, dass dieser seinen Maschendrahtzaun bis hinter die Grundstücksgrenze zurücknimmt. Wenn die Katzen des B allerdings ständig auf das Grundstück des A eindringen und

dort z. B. Vögel jagen, ist B seinerseits auch verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, die ein Eindringen seiner Katzen auf das Nachbargrundstück verhindern. (vgl. zur Tierhaltung auch Seite 24).

Wer trägt die Kosten für die Errichtung und die Unterhaltung einer Einfriedung?

Wer eine Einfriedung errichtet, trägt grundsätzlich die Herstellungs- und Unterhaltungskosten allein und kann von seiner Nachbarin bzw. seinem Nachbarn keine Beteiligung hieran verlangen. Etwas anderes gilt lediglich dann, wenn die Einfriedung direkt auf der Grenze errichtet werden soll und diese ortsüblich ist. Die Kosten der Herstellung trägt zwar grundsätzlich auch dann derjenige, der die Einfriedung errichtet hat; die Unterhaltungskosten (z. B. Rückschnitt einer Hecke, Ausbessern einer Mauer etc.) werden in diesem Fall aber zwischen den Nachbarparteien aufgeteilt. Natürlich können sie sich auch darauf einigen, die Herstellungskosten ebenfalls gemeinsam zu tragen.

Grundsatz:
Wer baut, muss zahlen

Was haben Nachbarinnen und Nachbarn vor Errichtung einer Einfriedung zu beachten?

In jedem Fall müssen Nachbarinnen und Nachbarn vor der Errichtung einer Einfriedung die Eigentumsparteien angrenzender Grundstücke unterrichten. Zu diesem Zweck müssen sie spätestens zwei Monate vor der Durchführung die geplanten Maßnahmen schriftlich anzeigen und dabei detaillierte Angaben zu Art und Umfang machen. Soweit nichts anderes vereinbart ist, muss diese Frist abgewartet werden, bevor mit der Errichtung der Einfriedung begonnen wird. Empfehlenswert ist es, sich den Empfang der Anzeige schriftlich bestätigen zu lassen oder ein Einschreiben mit Rückschein zu verwenden, um Beweisschwierigkeiten in einem eventuell später entstehenden Rechtsstreit zu vermeiden. Einwendungen gegen die geplante Maßnahme sollten unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Erhebt die Nachbarin oder der Nachbar Einwendungen oder wird die Zustimmung ausdrücklich verweigert, ist zu unterscheiden: Auf dem eigenen Grundstück darf die Einfriedung gleichwohl errichtet werden. Es ist dann Sache der Nachbarparteien, ihre Einwendungen ggf. gerichtlich geltend zu machen. Soll die Einfriedung dagegen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen

Schriftliche Anzeige vor
Errichtung erforderlich

Nachbarinnen und Nachbarn ggf. auf Duldung verklagt werden. In jedem Fall empfiehlt es sich aber, zunächst eine einvernehmliche Lösung zu suchen.

Wer darf eine Einfriedung wieder entfernen?

Derjenige, der eine Einfriedung errichtet hat, darf sie grundsätzlich auch jederzeit wieder beseitigen, sofern nicht mit den Nachbarinnen und Nachbarn etwas anderes vereinbart ist. Bei einer auf der Grundstücksgrenze stehenden Einfriedung gilt dies allerdings nicht, wenn ein Interesse am Fortbestand der Einfriedung besteht.

Wer haftet, wenn bei Errichtung der Einfriedung ein Schaden entsteht?

Beispiel: A errichtet auf seinem Grundstück eine Backsteinmauer als Sichtblende zum Grundstück des Nachbarn B. Obwohl diese nach allen Regeln der Baukunst errichtet wurde, ist sie einem starken Herbststurm mit Unterspülungen auf dem Grundstück des A nicht gewachsen und stürzt auf das Grundstück des B. Dabei werden dessen seltene Zierpflanzen zerstört. B verlangt Schadensersatz. A lehnt ab, weil es üblich sei, dass für »höhere Gewalt« keine Haftung übernommen werden könne.

Haftung auch ohne Verschulden

Die Befugnisse, die das Sächsische Nachbarrechtsgesetz Nachbarinnen und Nachbarn einräumt, sind selbstverständlich nicht schrankenlos gewährleistet. Nachbarparteien tragen das Risiko, für Schäden haften zu müssen, die bei der Ausübung ihrer Rechte (z. B. bei der Errichtung einer Einfriedung) benachbarten Eigentümern entstehen. Im Unterschied zu einem Schadensersatzanspruch nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ist für eine derartige Haftung ein Verschulden nicht erforderlich. Die Nachbarin oder der Nachbar kann sich nicht damit herausreden, dass die Beschädigungen unvermeidlich gewesen seien oder sie bzw. er keinen Einfluss auf die handwerklichen Arbeiten gehabt hätte, die bei Bauarbeiten diese Schäden verursacht haben.

Im obigen Fall muss A somit den Schaden, der dem B durch die Zerstörung seiner Pflanzen entstanden ist, ersetzen.

3. Grenzabstände für Pflanzen

In welcher Entfernung zur Grundstücksgrenze dürfen Bäume, Sträucher oder Hecken gepflanzt werden?

Insbesondere bei kleineren Grundstücken, wie sie im großstädtischen Bereich häufig vorkommen, entsteht gelegentlich Streit zwischen Nachbarinnen und Nachbarn, wenn durch die Pflanzung eines Baumes in der Nähe der Grenze die Lichtverhältnisse auf dem angrenzenden Grundstück beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund hat das Sächsische Nachbarrechtsgesetz in den §§ 9 bis 12 Abstandsvorschriften für Neuanpflanzungen vorgesehen. Je nachdem, ob sich die Grundstücke innerhalb oder außerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsteils befinden und welche Höhe eine Pflanze aufweist, ist ein unterschiedlicher Abstand einzuhalten, der zwischen mindestens 0,50 m bis mindestens 2,00 m betragen kann (Ausnahmen vgl. Seite 13 f.). Der Abstand ist die kürzeste waagerechte Entfernung zwischen der Grenze und der Mitte des Baumstammes, des Strauches oder der Hecke an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt. Die einzelnen Abstandsregeln ergeben sich aus den folgenden Skizzen:

Unterschiedliche Grenzabstände

Pflanzenabstand

Pflanzen bis 2,00 m Höhe



Pflanzen über 2,00 m Höhe

innerhalb von im Zusammen-
hang bebauten Ortsteilen



außerhalb von im Zusammen-
hang bebauten Ortsteilen



Hält eine Eigentumspartei bei der Anpflanzung diesen Grenzabstand nicht ein, hat die Nachbarin oder der Nachbar das Recht, die Beseitigung der Pflanze oder deren Rückschnitt auf eine zulässige Höhe zu fordern. Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat dann die Wahl, wie sie bzw. er diesen Anspruch erfüllt.

Können Nachbarinnen und Nachbarn die Beschneidung oder gar die Beseitigung eines Baumes verlangen, der bei Pflanzung den erforderlichen Abstand zum Nachbargrundstück hatte, nun aber auf Grund seines Wuchses eine Höhe erreicht hat, bei der ein größerer Abstand einzuhalten wäre? Viele schnell wachsende Pflanzen (z. B. Birken) stellen zunächst auch in geringer Entfernung vom Nachbargrundstück keinen Streitgegenstand dar. Nach wenigen Jahren aber, wenn sie eine gewisse Größe erreicht haben, können sie die Lichtverhältnisse auf dem Nachbargrundstück empfindlich beeinträchtigen. In diesem Fall können Nachbarinnen und Nachbarn grundsätzlich verlangen, dass Bäume, Sträucher oder Hecken auf die bei dem jeweiligen Abstand zulässige Höhe zurückgeschnitten oder beseitigt werden.

Beispiel: Eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer hat in einer Entfernung von 0,50 m ein anderthalb Meter hohes Bäumchen gepflanzt. Zwei Jahre später ist dieses bis zu einer Höhe von 3,00 m emporgewachsen. Hier kann seine Nachbarin bzw. sein Nachbar verlangen, dass das Bäumchen entweder bis auf eine Höhe von 2,00 m zurückgeschnitten oder gänzlich beseitigt wird.

Keine Beseitigungspflicht
zwischen 1. März
und 30. September

Allerdings haben die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer der störenden Pflanze ein Wahlrecht, welche von beiden Möglichkeiten sie bevorzugen. Auch braucht das Zurückschneiden und die Beseitigung nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September vorgenommen zu werden, da durch ein Zurückschneiden in dieser Zeit möglicherweise die gesamte Pflanze geschädigt und zahlreiche Vogelarten in der Brutzeit gestört würden. Pflanzen, die bei Inkrafttreten des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes dem bisherigen Recht entsprochen haben, sind aber nach Maßgabe des bisherigen Rechts weiter zu dulden. Beachtet werden muss zudem, dass der Anspruch auf Rückschnitt oder Beseitigung der Pflanzen verjähren kann. Bei der Frage, ob ein solcher Anspruch besteht, muss daher immer auf den einzelnen Fall abgestellt werden.

Kann gegen Wurzeln und überhängende Zweige eines Baumes vorgegangen werden?

Nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches hat die Nachbarin oder der Nachbar grundsätzlich die Möglichkeit, Wurzeln eines Baumes oder eines Strauches, die von dem Grundstück der Eigentümerin oder des Eigentümers eingedrungen sind, abzuschneiden und zu behalten. Das Gleiche gilt für herüberraagende Zweige, wenn eine angemessene Frist zur Beseitigung bestimmt wurde und die Beseitigung nicht innerhalb der Frist erfolgt (§ 910 Absatz 1 Satz 2 BGB). Dieses Recht besteht dann nicht, wenn die Wurzeln oder die Zweige die Benutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigen. Bei einem Baum oder Strauch mit Früchten können Nachbarparteien diejenigen Früchte, die auf ihr Grundstück hinüberfallen, als ihr Eigentum betrachten (§ 911 BGB). Sie sind aber nicht dazu berechtigt, die Früchte selbst abzuschütteln oder zu pflücken. Tun sie dies dennoch, dann erwerben sie kein Eigentum an den Früchten, sondern haften sogar auf Schadensersatz. Steht der Baum allerdings direkt auf der Grenze, so gehören die Früchte dieses Baumes den Nachbarinnen bzw. Nachbarn jeweils zur Hälfte (§ 923 BGB).

Müssen Pflanzen, die durch eine Änderung des Grenzverlaufes (z. B. Grundstücksteilung) den erforderlichen Abstand zum Nachbargrundstück nicht haben, beseitigt werden?

Beispiel: Herr A besitzt ein 4.000,00 qm großes Grundstück in Innenstadtlage. Er möchte einen größeren Teil hiervon verkaufen, zögert aber, da der Obstbaumbestand seines Grundstücks nach Grundstücksteilung dann direkt an der Grenze zu dem Nachbargrundstück läge. Wäre er in einem solchen Fall verpflichtet, die Obstbäume zu beseitigen?

Das Sächsische Nachbarrechtsgesetz enthält Bestandsschutz für Bäume, Sträucher, Hecken und Rebstöcke bei nachträglichen Veränderungen der Grundstücksgrenze. Diese kann etwa durch Grundstücksteilungen, wie im Beispielsfall, aber auch durch nachträgliche Grenzfeststellungen bisher unvermessener Grundstücke oder Grenzberichtigungen berührt werden. In diesen Fällen sind Pflanzen, die nach dem bisherigen Grenzverlauf den erforderlichen Abstand einhielten, auch nachträglich nicht zu beseitigen. Im Beispielsfall darf Herr A

Rechtmäßige Anpflanzungen
bleiben geschützt

somit die Obstbäume auch dann direkt an der Grenze stehen lassen, wenn hierdurch dem Nachbargrundstück das Licht genommen wird. Die Erwerberin oder der Erwerber kennt die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse und kann sich hierauf einstellen. Wird allerdings anstelle des vorhandenen Obstbaumbestandes eine Neuanpflanzung vorgenommen, so müssen die vorgeschriebenen Abstände zur neuen Grenze eingehalten werden.

Was können Nachbarinnen und Nachbarn gegen Laubfall tun?

Laubfall muss grundsätzlich hingenommen werden

Vor allem im Herbst sind für viele Grundstückseigentümer Blätter, Nadeln und kleinere Zweige, die vom Nachbargrundstück herüberwehen, ein Ärgernis. Sofern die Bäume den erforderlichen Grenzabstand einhalten, muss diese Beeinträchtigung hingenommen werden, wenn sie unwesentlich oder nach den Verhältnissen des Grundstücks ortsüblich ist. Zumeist entscheiden die Gerichte hier »baumfreundlich«, sodass nur in Ausnahmefällen ein Beseitigungsanspruch gegeben ist. Allerdings kann in seltenen Fällen eine (geringe) Entschädigung für die Beeinträchtigung des Grundstücks durch Laubfall in Betracht kommen.

Welche Grenzabstände sind zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu beachten?

Größere Abstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Landwirtinnen und Landwirte sind wirtschaftlich auf den Ertrag ihrer Grundstücke angewiesen. Aus diesem Grund ist für Bepflanzungen an der Grenze zu derartigen Grundstücken ein größerer Grenzabstand einzuhalten, um zu verhindern, dass landwirtschaftliche Grundstücke durch übermäßigen Schattenwurf nicht vollständig genutzt werden können. Ist das Grundstück der Nachbarin oder des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

Welche Grenzabstände gelten für den Weinbau?

Für den Weinbau gelten besondere Bedingungen, da hier in der Regel spezielle Grundstückslagen (z. B. Hanglage) gegeben sind. Hier richtet sich der Abstand danach, ob die Rebzeilen

parallel oder in sonstiger Weise zu der Grundstücksgrenze angepflanzt sind. Einzelheiten ergeben sich aus § 11 Sächs-NRG.

Wo brauchen Grenzabstände nicht eingehalten zu werden?

Die nach dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz vorgesehenen Grenzabstände müssen nicht in allen Fällen eingehalten werden. Die aufgeführten Grenzabstände gelten nicht für Anpflanzungen an den Grenzen zu öffentlichen Flächen (z. B. Spielplätzen, Sportanlagen, Parkplätzen und Ähnlichem) und für Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und an Uferböschungen. Das Gleiche gilt, wenn die Anpflanzungen hinter einer Wand oder Mauer errichtet werden und diese nicht überragen; hier kann durch die Pflanze keine Störung für die Nachbarin bzw. den Nachbarn hervorgerufen werden.

Ausnahmen von der Pflicht zur Einhaltung des Grenzabstandes

4. Künstliche Bodenerhöhungen und -vertiefungen, Aufschüttungen

Was muss bei Bodenerhöhungen beachtet werden? Welche Abstände sind einzuhalten?

Legen die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer eines Grundstücks eine künstliche Bodenerhöhung an, so können sich hierdurch Gefährdungen des Nachbargrundstücks ergeben.

Beispiel: Die Eigentümerin E baut auf ihrem Grundstück, das bislang eine einheitliche Höhe mit dem Nachbargrundstück aufwies, eine Terrasse, wodurch sich zu dem Nachbargrundstück ein Höhenunterschied von 1,00 m ergibt. Bei starken Regenfällen läuft nunmehr das Regenwasser von der Terrasse auf das Grundstück ihres Nachbarn und verursacht dort Abschwemmungen.

In einem solchen Fall kann der Nachbar verlangen, dass die Eigentümerin E eine geeignete Vorkehrung trifft, die derartige Abschwemmungen ausschließt. Dies kann z. B. eine Drainage, ein Fallrohr, aber auch eine Bepflanzung sein. Wird das Nachbargrundstück durch die Bodenerhöhung insgesamt instabil, können auch Stützmauern, Pfähle und Ähnliches in Betracht kommen. Ebenso wie von einer Bodenerhöhung kann von einer Bodenvertiefung eine Gefährdung für das Nachbargrundstück ausgehen. Beispielsweise kann durch Ausheben einer Baugrube von dem Nachbargrundstück Erdreich abgeschwemmt werden. Eine solche Bodenvertiefung ist nach

Schutzmaßnahmen gegen Abschwemmungen

- Baurecht beachten!** § 909 BGB ebenfalls verboten, wenn die Eigentumspartei nicht für eine ausreichende Befestigung sorgt.

Zu beachten ist, dass für die Herstellung von Bodenerhöhungen und -vertiefungen häufig eine baurechtliche Genehmigung erforderlich sein kann.
- Grenzabstände für Aufschichtungen** Von der Bodenerhöhung ist die Aufschichtung von Gegenständen (z. B. von Holz, Steinen, Stroh, Heu oder Kompost) zu unterscheiden. Hier hat die jeweilige Eigentumspartei dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden, um Geruchsbelästigungen oder störende Schattenwirkung auszuschließen. Die genauen Grenzabstände sind in § 18 SächsNRG geregelt.

5. Duldung von Leitungen

Wann müssen Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks Leitungen der Nachbarinnen und Nachbarn auf ihrem Grundstück dulden?

Beispiel: Das unbebaute Grundstück des E ist im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen. E möchte das Grundstück mit einem Wohnhaus bebauen, muss hierfür aber unter anderem den Anschluss an die Wasserversorgung sicherstellen. Hierfür ist es erforderlich, dass Zuleitungsrohre von der Hauptwasserleitung über das Grundstück der Nachbarin N geführt werden.

Das Notleitungsrecht (§§ 19, 23 SächsNRG)

In einem solchen Fall hat der Eigentümer E nach der Regelung des § 19 SächsNRG einen Anspruch darauf, seine Wasserversorgungs- oder Abwasserleitungen durch das Grundstück der Nachbarin zu führen. Dies gilt allerdings nur, wenn ein Anschluss anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten vorgenommen werden kann und die hierdurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen für die Nachbarin zumutbar sind. Nimmt der Eigentümer E ein solches Recht in Anspruch, kann er sich andererseits aber auch nicht dagegen wenden, wenn die Nachbarin sich ihrerseits an die neu verlegten Leitungen anschließt, z. B. um ihre Datsche mit einem Wasseranschluss zu versehen. Müssen für einen zusätzlichen Anschluss die Leitungen größer gewählt werden, als dies ursprünglich beabsichtigt war, muss die Nachbarin die hierfür entstehenden Mehrkosten tragen. Auch muss sie sich an den Unterhaltungskosten in angemessener Weise beteiligen.

Mit der Verlegung von Leitungen sind regelmäßig umfangreiche Erdarbeiten verbunden, die für die Eigentumspartei des betroffenen Grundstücks Unannehmlichkeiten hervorrufen. Dies lässt sich jedoch vielfach nicht vermeiden. Aus diesen Gründen haben es die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer zu dulden, dass die Nachbarin oder der Nachbar zur Verlegung von Leitungen ihr Grundstück betritt, Werkzeuge und Ähnliches über dieses Grundstück transportiert und den anfallenden Erdaushub bis zum Abschluss der Bauarbeiten dort lagert. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass hierdurch für die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer keine unverhältnismäßige Härte eintritt und das Vorhaben anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden kann. Zum Beispiel kann die Verlegung einer Leitung vor einer Ferienpension während der Sommermonate unzulässig sein. Bevor derartige Bauarbeiten beginnen, muss man den benachbarten Eigentumsparteien spätestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten eine schriftliche Anzeige übergeben, in der das Vorhaben genau geschildert wird. Wird die Zustimmung verweigert, so muss die Nachbarin oder der Nachbar diese vor Gericht einklagen und darf nicht direkt mit der Bauausführung beginnen.

Bauarbeiten müssen geduldet werden

Für die Duldung der Leitungen und die Benutzung des Nachbargrundstücks bei der Errichtung der Leitung sind die benachbarten Grundstückseigentümerinnen bzw. -eigentümer nach Billigkeit zu entschädigen. Die dargestellten Regelungen zu den Wasser- und Abwasserleitungen sind entsprechend auch auf Gas- und Elektrizitätsleitungen, Fernmeldelinien sowie unter bestimmten Voraussetzungen auf Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme anzuwenden.

Vorherige Benachrichtigung erforderlich

Entschädigung und Schadensersatz

Wer haftet für Schäden, die durch die Verlegung der Leitungen entstehen?

Für Schäden, die bei der Verlegung von Leitungen durch die berechtigten Nachbarinnen bzw. Nachbarn entstehen, haben diese einzustehen, ohne dass sie hieran ein Verschulden treffen muss. Der Anspruch wird nur dann geschmälert oder entfällt ganz, wenn der Schaden durch die Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grundstücks mitverursacht worden ist.

6. Notwegerecht

Wann dürfen Nachbarinnen und Nachbarn Grundstücke anderer Eigentumsparteien zu Fuß oder mit Fahrzeugen überqueren?

Beispiel: Eigentümerin N hat auf ihrem landwirtschaftlichen Grundstück eine kleine Verkaufsstelle eingerichtet, in der sie Agrarprodukte anbietet. Der Zuweg dorthin erfolgt über einen Privatweg des angrenzenden Bauern B. Da der Kundenstrom immer mehr zunimmt und häufig auch Pkw der Kunden entlang des Weges parken, stellt B eines Tages ein Schild auf, das die Durchfahrt über den Weg verbietet. N sieht ihr Nebeneinkommen gefährdet und verlangt die Entfernung des Schildes.

Das Notwegerecht (§ 917 BGB)

Ähnlich wie bei dem oben beschriebenen Notleitungsrecht kann es vorkommen, dass eine Grundstückseigentümerin bzw. ein Grundstückseigentümer keine Verbindung von seinem Grundstück zum öffentlichen Straßennetz hat. In einem solchen Fall darf sie bzw. er unter gewissen Voraussetzungen das Grundstück der Nachbarin oder des Nachbarn nutzen, um eine Verbindung zu seinem eigenen Grundstück herzustellen. Dies ist in § 917 BGB geregelt. Ebenso wie beim Notleitungsrecht muss allerdings auf eine möglichst schonende Ausübung geachtet werden. Ein häufiger Streitpunkt ist hierbei die Frage, ob das Grundstück der Nachbarin oder des Nachbarn nicht nur zu Fuß betreten, sondern auch mit Pkw oder sonstigen Maschinen befahren werden darf. Diese Frage lässt sich nicht allgemein beantworten. Handelt es sich um ein Wohngrundstück, wird eine ordnungsmäßige Grundstücksbenutzung regelmäßig eine Erreichbarkeit mit PKW voraussetzen. Wird auf dem Grundstück jedoch eine Gaststätte unterhalten, kann nicht ohne Weiteres verlangt werden, dass beispielsweise die Kundinnen und Kunden mit dem Pkw bis zur Eingangstür vorfahren dürfen. Dann müssen gegebenenfalls mögliche Nachteile aus der Lage des Grundstücks hingenommen werden. Im Beispielsfall könnte N somit die Beseitigung des Schildes nicht verlangen.

Befahren des Grundstücks mit Pkw

Anders ist dies z. B. dann, wenn eine Landwirtin oder ein Landwirt den Notweg benötigt, um auf ihren bzw. seinen Acker zu gelangen. Hier darf sie bzw. er den Weg auch mit Landmaschinen befahren. Bleibt in Zweifelsfällen die Frage strittig, müssen die Gerichte entscheiden.

Wenn die benachbarten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer die Ausübung des Notwegrechts dulden müssen, sind sie mit einer angemessenen Rente zu entschädigen.

Entschädigung

7. Hammerschlags-, Leiter- und Schaufelschlagrecht

Darf man bei Bauarbeiten das Grundstück der angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümer für seine Zwecke in Anspruch nehmen? In welchem Umfang ist dies zulässig? Beispiel: Bauherr B möchte an seinem aus dem 18. Jahrhundert stammenden Wohnhaus, das sich dicht an der Grundstücksgrenze befindet, Restaurationsarbeiten vornehmen. Hierfür ist es erforderlich, dass das gesamte Gebäude eingerüstet wird. Die Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks verweigert jedoch die Zustimmung zur Aufstellung eines solchen Gerüsts, da dieses teilweise über die Grenze auf ihr Grundstück hinübereragen würde. Auch erklärt sie, sie werde keinesfalls dulden, dass bei den Bauarbeiten ihr Grundstück von Handwerkern betreten werde.

Gerade in dicht bebauten Lagen ergibt sich häufig folgender Interessenkonflikt: Eine Nachbarpartei möchte Instandsetzungsarbeiten an ihrem Gebäude durchführen, das sich in der Nähe der Grundstücksgrenze befindet. Hierbei ist es teilweise unmöglich, die Arbeiten durchzuführen, ohne das benachbarte Grundstück in Anspruch zu nehmen. Das Sächsische Nachbarrechtsgesetz gibt daher den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern in § 24 das Recht, in gewissem Umfang das Grundstück der Nachbarin oder des Nachbarn zu betreten und dort Leitern oder Gerüste aufzustellen, um die erforderlichen Arbeiten überhaupt vornehmen zu können. Zu dem gleichen Zweck ist es zulässig, Gegenstände über dieses Grundstück zu transportieren und bei Bauarbeiten anfallenden Erdaushub dort kurzfristig zu lagern. Voraussetzung hierfür ist allerdings immer, dass das Vorhaben anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden könnte und die Arbeiten der Nachbarin oder dem Nachbarn insgesamt zumutbar sind. Auch darf man nicht ohne Vorankündigung mit den Arbeiten beginnen; vielmehr muss man die bevorstehende Inanspruchnahme des benachbarten Grundstücks der jeweiligen Nachbarpartei einen Monat vorher anzeigen und ihr mitteilen, in welchem Umfang die

Zulässigkeit von Arbeiten auf dem Nachbargrundstück



Schadensersatz und Entschädigung

Kein Betretungsrecht zur Pflege von Pflanzen

Arbeiten vorgenommen werden. Wird die Zustimmung verweigert, so muss diese zunächst vor Gericht eingeklagt werden, bevor mit der Bauausführung begonnen wird.

Kommt es bei der Benutzung des Grundstücks zu Beschädigungen (z. B. an Blumen, Beeten und Rasenflächen), hat die Nachbarin oder der Nachbar auch dann Schadensersatz zu leisten, wenn sie bzw. er den Schaden nicht selbst verursacht hat oder dieser trotz größtmöglicher Sorgfalt entstanden ist. Daneben stellt die Benutzung des Grundstücks in den meisten Fällen auch eine große Belästigung dar. Zum Ausgleich für die hierdurch eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit gewährt das Gesetz eine angemessene Entschädigung. Können sich Nachbarinnen und Nachbarn über die Höhe dieser Entschädigung nicht einigen, muss hierüber ein Gericht entscheiden.

Die dargestellten Rechte gelten allerdings nur für bauliche Anlagen und nicht für die Pflege von Pflanzen. Dies bedeutet, dass ein Betreten des Grundstücks ohne Zustimmung der Nachbarparteien, beispielsweise um eine Hecke zu schneiden, grundsätzlich nicht zulässig ist.

8. Ableitung von Niederschlagswasser

Darf abgeleitetes Niederschlagswasser auf das Nachbargrundstück gelangen?

Beispiel: Grundstückseigentümerin G hat direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück eine Backsteinmauer errichtet. Bei entsprechenden Windverhältnissen trifft das Regenwasser schräg auf diese Mauer auf und läuft sodann auf das Grundstück des Nachbarn N ab. Nach heftigen Regenfällen ist dieses daher häufig stark durchtränkt. Nachbar N überlegt, ob er hiergegen vorgehen kann.

Nach dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz ist es grundsätzlich unzulässig, Niederschlagswasser (etwa durch ein Fallrohr) auf das Grundstück der Nachbarinnen und Nachbarn abzuleiten. Dies gilt unabhängig davon, in welcher Menge und Häufigkeit es zu solchen Ableitungen kommt und ob es sich hierbei um Regen, Schnee, Hagel oder Graupel handelt. Allerdings kann die Nachbarin oder der Nachbar nicht verhindern, dass Niederschlagswasser, das lediglich von einer Außenmauer abtropft (so genanntes Schlagregenwasser), auf ihr bzw. sein Grundstück übertritt.

Im Beispielsfall hat N somit keine Möglichkeit, gegen G vorzugehen.

Regenwasser darf nicht übergeleitet werden

9. Hochführen von Schornsteinen, Lüftungsschächten und Antennen

Wann haben die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer eines Grundstücks die Anbringung und Wartung von Schornsteinen, Lüftungsschächten und Antennenanlagen durch Nachbarinnen und Nachbar auf ihrem Grundstück zu dulden?

In den Fällen, in denen zwei Gebäude unmittelbar aneinandergrenzen, die eine unterschiedliche Höhe aufweisen, werden die Schornsteine, Lüftungsschächte und Antennenanlagen auf dem niedrigeren Gebäude in ihrer Wirksamkeit beeinträchtigt. So kann zum Beispiel der Rundfunk- und Fernsehempfang durch »Funkschatten« stark gestört sein; ein auf dem Dach stehender Schornstein hat infolge der Bebauung auf dem Nachbargrundstück keinen genügenden Abzug mehr. Aus diesem Grund bietet das Sächsische Nachbarrechtsgesetz in § 26 den Nachbarinnen und Nachbarn die Möglichkeit, Schornsteine, Lüftungsschächte und Antennenanlagen an der Außenwand des höheren Gebäudes zu befestigen, wenn dies für deren Betriebsfähigkeit erforderlich ist. Voraussetzung ist allerdings wiederum, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird. Auch dürfen notwendige Wartungsarbeiten vom Grundstück der Eigentumspartei des höheren Gebäudes aus durchgeführt werden, wenn diese Maßnahmen anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten erfolgen könnten. Zudem müssen die jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer vor Beginn der Arbeiten schriftlich benachrichtigt werden. Für die Errichtung der Anlagen muss dies zwei Monate im Voraus

Schornsteine, Antennen u. Ä. dürfen an dem höheren Gebäude befestigt werden

erfolgen, für die Wartung genügt ein Monat. Wird die Zustimmung verweigert, bleibt ebenfalls nur der Weg zum Gericht.

Entschädigung und Schadensersatz

Mitbenutzung der Anlagen der Nachbarinnen und Nachbarn

Wie schon bei den Leitungs- und Notwegerechten und dem Hammerschlags-, Leiter- und Schaufelschlagrecht sind die betroffenen Grundstückseigentumsparteien durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können den Nachbarinnen und Nachbarn auch die Mitbenutzung einer eigenen geeigneten Anlage gestatten. Bieten sie den Nachbarinnen oder Nachbarn beispielsweise an, sich an einer Gemeinschaftsantenne mit anzuschließen, so haben diese nicht mehr das Recht, auf dem Grundstück der Eigentümerinnen oder Eigentümer eine eigene Antenne hochzuführen.

10. Schall und Rauch

Störungen durch Immissionen

Ein häufiger Streitpunkt im Verhältnis von Nachbarparteien zueinander sind »grenzüberschreitende Immissionen«. Hierunter versteht man alle Arten von Einwirkungen, die von dem Grundstück der Nachbarinnen und Nachbarn ausgehen und sich auf den Grundstücken der benachbarten Eigentumsparteien störend auswirken. Dies betrifft das Verbrennen von Gartenabfällen ebenso wie das Herbstlaub, das auf das Nachbargrundstück fällt (siehe Seite 14). Sie sind im Bürgerlichen Gesetzbuch nur sehr allgemein geregelt. Die in der Praxis wichtigsten Fallgruppen sind:

Ortsüblicher Lärm muss hingenommen werden

Schutz vor Lärm

Nach § 906 BGB können sich Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer gegen Lärm, der zu einer wesentlichen Beeinträchtigung in der Benutzung von Grundstück oder Wohnung führt, dann nicht zur Wehr setzen, wenn dieser Lärm ortsüblich ist. Für die Frage, ob durch den Lärm eine wesentliche Beeinträchtigung hervorgerufen wird, ist nicht darauf abzustellen, ob sich die Eigentumsparteien gestört fühlen; entscheidend hierfür ist vielmehr, ob Lärmgrenzwerte überschritten werden, was durch Messungen ermittelt wird. Diese Grenzwerte sind in der so genannten TA-Lärm sowie in verschiedenen technischen Regelwerken enthalten. Insbesondere die in der TA-Lärm enthaltenen so genannten Immissionsrichtwerte in Tabellenform werden von der Rechtsprechung häufig in Nachbarrechtsstreitigkeiten herangezogen. Hiernach ist zu



unterscheiden, in welchem Gebiet sich die fraglichen Grundstücke befinden. So sind z. B. in einem Gebiet, in dem vorwiegend gewerbliche Betriebe angesiedelt sind, höhere Werte zulässig als in einem Gebiet, in dem vorwiegend Wohnungen liegen. Allerdings dürfen diese für den Gewerbelärm entwickelten Maßstäbe im Nachbarrechtsstreit nicht schematisch übernommen werden, denn diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten im Verhältnis der Nachbarinnen und Nachbarn untereinander nicht unmittelbar. Ihre Einhaltung hat aber Indizwirkung. Die Beweisführung in einem solchen Prozess ist jedoch schwierig, da Lärmmessungen im Rahmen eines Zivilprozesses der Störerin oder dem Störer vorher mitgeteilt werden müssen. Es empfiehlt sich daher, schon im Vorfeld die Störungen in einem Lärmprotokoll festzuhalten. Um Streit zu vermeiden, sollten vor allem auch die täglichen Ruhezeiten eingehalten werden. Konkrete Ruhezeiten ergeben sich beispielsweise aus Polizeiverordnungen, über die die Gemeindeverwaltungen Auskunft erteilen können. Aber auch in Mietverträgen und Hausordnungen können Ruhezeiten geregelt sein. Finden sich keine konkreten Regelungen, dann wird man üblicherweise die Zeiten zwischen 22 Uhr und 7 Uhr sowie zwischen 13 Uhr und 15 Uhr einzuhalten haben. Zu diesen Zeiten ist jeder ruhestörende Lärm, wie z. B. Rasenmähen, Betrieb der Waschmaschine oder Hausmusik zu unterlassen. Gewisse Notwendigkeiten des täglichen Lebens, wie z. B. das Betätigen der Wasserspülung am WC, das Baden oder Duschen, müssen allerdings auch zu diesen Zeiten hingenommen werden. Besonderheiten gelten für Kinderlärm. Auch wenn sich manch einer durch laute, tobende Kinder gestört fühlt, hat sich der Gesetzgeber klar positioniert: Für Kinderlärm gilt ein besonderes Toleranzgebot. Dies bedeutet, dass für Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen

Was ist ortsüblicher Lärm?

Schwierige Beweisführung

Kinder gehören zu unserer Gesellschaft!

und ähnlichen Einrichtungen (z.B. Ballspielplätzen) durch Kinder hervorgerufen werden, bestehende Grenz- und Richtwerte in der Regel nicht gelten. Dementsprechend ist auch Kinderlärm, der vom Nachbargrundstück ausgeht, in der Regel hinzunehmen.

Noch ein Hinweis zum Thema Lärm:

Vielfach wird angenommen, es sei zulässig, zumindest einmal im Jahr ein Fest feiern zu dürfen, ohne Lärmschutzvorschriften beachten zu müssen. Diese Auffassung ist zwar weit verbreitet, aber falsch. Auch gegen einmalige Lärmquellen kann die Nachbarin oder der Nachbar einschreiten, wenn sie oder er sich hierdurch gestört fühlt. Es empfiehlt sich daher, die Nachbarinnen und Nachbarn vor einer größeren Feier zu informieren und um Verständnis zu bitten. Noch besser ist es, sie ebenfalls einzuladen und so einer möglichen Beschwerde vorzubeugen.

Rauch und Gerüche

Das zum Thema Lärm Ausgeführte gilt entsprechend für Rauch und Gerüche, wie sie beispielsweise beim Grillen oder Verbrennen von Gartenabfällen entstehen. Auch hier kommt es auf den Einzelfall an. Grundsätzlich sind jedoch Belästigungen durch vom Nachbargrundstück ausgehenden Rauch oder Gerüche hinzunehmen, soweit damit eine wesentliche Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstücks nicht einhergeht oder die Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des Grundstücks herbeigeführt wird.

Unwesentliche Belästigungen durch Rauch und Gerüche sind hinzunehmen

Tierhaltung

Häufiger Streitpunkt im Verhältnis der Nachbarparteien zueinander ist auch die Zulässigkeit des Haltens von Tieren. Während bei Hunden insbesondere das Gebell und die Gefährdung durch freies Herumlaufen zu Streitigkeiten führen, steht bei Katzen die Frage im Mittelpunkt, ob Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer das Betreten des Grundstücks durch die Tiere dulden müssen. Zum Thema Tierlärm kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Fortdauernde nächtliche Ruhestörung durch Hundegebell oder Hähnekrähen kann in letzter Konsequenz sogar die Abschaffung des Tieres nach sich ziehen. Das Betreten eines Grundstücks durch Katzen muss im Zweifel jedoch geduldet werden, wenn es einen bestimmten Umfang nicht überschreitet. Hält jemand

Tierlärm muss nicht hingenommen werden

jedoch mehrere Katzen, kann dies der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Nachbargrundstücks nicht mehr zumutbar sein. Generell unzulässig ist das Halten von Tieren, die eine Gefährdung für die Nachbarschaft darstellen. Insbesondere bei der Anschaffung exotischer Tierarten sollten Sie sich zusätzlich bei Ihrer Gemeindeverwaltung erkundigen, ob die Haltung dieser Tiere überhaupt zulässig ist.

11. Streitschlichtung

Was tun, wenn es doch einmal zum Streit kommt?

Mit gutem Willen auf beiden Seiten und der Bereitschaft, die Schuld für eine Streitigkeit im Nachbarrechtsverhältnis nicht nur bei dem anderen, sondern auch bei sich selbst zu suchen, werden sich die meisten Problemfälle bereinigen lassen. Stets sollten Sie daran denken, dass Sie mit Ihren Nachbarinnen und Nachbarn auch noch nach einem Streit weiter Zaun an Zaun leben müssen. Wenn irgend möglich, sollten Sie eine gerichtliche Auseinandersetzung, die für beide Parteien zumeist sehr belastend ist, vermeiden. Eine Möglichkeit, durch Anrufung eines neutralen Dritten einen Streit schlichten zu lassen, bietet die Inanspruchnahme einer Friedensrichterin oder eines Friedensrichters. Nach dem Gesetz über die Schiedsstellen in den Gemeinden des Freistaates Sachsen und über die Anerkennung von Gütestellen im Sinne des § 794 Abs. 1 Nr. 1 der Zivilprozessordnung vom 27. Mai 1999 (Sächsisches Schieds- und Gütestellengesetz) können Nachbarschaftsstreitigkeiten zunächst vor einer oder einem solchen ausgetragen werden. Jede Gemeindeverwaltung kann darüber Auskunft geben, an welche konkrete Schiedsstelle Sie sich zur Schlichtung Ihrer Streitigkeit wenden können. Oft findet man diese Informationen auch im Internetauftritt der jeweiligen Gemeinde.

Gerade bei Streitigkeiten unter Nachbarinnen und Nachbarn gelingt es den sächsischen Friedensrichterinnen und -richtern häufig, eine gütliche Einigung herbeizuführen. Deshalb ist die Anrufung der Schiedsstelle stets sinnvoll. Kommt dort jedoch keine Einigung zustande, bleibt Ihnen nur der Weg zum Gericht. Für Streitigkeiten aus dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz sowie dem Bürgerlichen Gesetzbuch sind die Zivilgerichte zuständig, und zwar in erster Instanz das Amtsgericht bis zu einem Streitwert von 5.000,00 EUR und das Landgericht bei einem höheren Streitwert. Ausschlaggebend für die Be-

Prozesse möglichst vermeiden

Zuständigkeiten der Gerichte

rechnung des Streitwertes ist zum Beispiel die Höhe einer Schadensersatzforderung oder der Wert eines zu beseitigenden Baumes. Wollen Sie allerdings gegen einen behördlichen Bescheid (z. B. gegen eine der Nachbarin oder dem Nachbarn erteilte Baugenehmigung, durch die ihr bzw. ihm die Errichtung eines Wohnhauses in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze gestattet wird) vorgehen, ist das Verwaltungsgericht anzurufen. Zu beachten ist jedoch, dass in diesen Fällen in der Regel zunächst ein Vorverfahren durch Erhebung eines Widerspruchs durchzuführen ist.

Vor dem Landgericht müssen Sie sich anwaltlich vertreten lassen. Wird Ihr Rechtsstreit hingegen vor dem Amtsgericht verhandelt, können Sie selbst auftreten oder sich durch eine rechtskundige Bekannte bzw. einen rechtskundigen Bekannten vertreten lassen. Dies gilt auch – unabhängig vom Streitwert – vor dem Verwaltungsgericht. Da die Beweislage in nachbarrechtlichen Streitigkeiten oft unklar ist und die Parteien in der Regel emotional sehr stark engagiert sind, ist es jedoch in den meisten Fällen sinnvoll, sich des fachkundigen Rates einer Anwältin oder eines Anwaltes zu bedienen. Dieser wird mit der Gegenpartei in Verhandlungen treten und kann vielfach durch eine Beratung erreichen, dass die Streitigkeit noch im Vorfeld eines Gerichtsverfahrens beigelegt wird. Die Kosten für die Rechtsanwältin oder den Rechtsanwalt machen sich dann schnell bezahlt.

Beispiel: Eigentümer E hat auf seinem Grundstück direkt an der Grenze eine wertvolle libanesische Zeder angepflanzt. Diese missfällt der Nachbarin N, die heimische Gewächse bevorzugt und Nadelbefall auf ihrem Grundstück befürchtet. Da E sich weigert, die Zeder zu entfernen, verklagt ihn N auf Beseitigung des Baumes. Der Baum hat einen Wert von 500,00 EUR, die Beseitigung würde zusätzlich 150,00 EUR kosten. Sowohl E als auch N sind anwaltlich vertreten.

Ein Rechtsstreit kann teuer werden

Für die Durchführung eines gerichtlichen Verfahrens fallen folgende Kosten an: 159,00 EUR Gerichtsgebühren, 200,00 EUR Anwaltsgebühren (je Anwalt) zuzüglich Schreibauslagen, Post- und Telekommunikationspauschale sowie Umsatzsteuer etc. Sind beide Parteien anwaltlich vertreten, belaufen sich die Gerichts- und Anwaltskosten, die die unterliegende Partei zu tragen hat, auf ca. 750 EUR. Sind Zeuginnen bzw. Zeugen oder Sachverständige zu hören oder macht sich die Richterin oder

der Richter selbst vor Ort ein Bild vom Sachverhalt, kann sich dieser Betrag schnell verdoppeln. Eine Streitbeilegung im Vorfeld – beispielsweise durch Anrufung einer Schiedsstelle – erspart daher nicht nur Ärger, sondern zumeist auch hohe Kosten. Allerdings ist niemand gezwungen, allein wegen der Kosten eines Prozesses auf die Geltendmachung berechtigter Ansprüche zu verzichten. Vielmehr können Sie für die Rechtsberatung Beratungshilfe nach dem Beratungshilfegesetz bei Ihrem örtlichen Amtsgericht beantragen, wenn gewisse Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. In Ergänzung zur Beratungshilfe findet eine anwaltliche Erstberatung auch in anwaltlichen Beratungsstellen statt. Die anwaltlichen Beratungsstellen sind ein Projekt des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Demokratie, Europa und Gleichstellung und der Rechtsanwaltskammer Sachsen. Hier beraten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte finanziell bedürftige Bürgerinnen und Bürger kostenlos, wenn die Voraussetzungen für Beratungshilfe vorliegen. Das Projekt ergänzt die bisherige Form der Gewährung von Beratungshilfe und macht sie unkomplizierter, da für die Rechtsberatung in einer anwaltlichen Beratungsstelle nicht erst ein Berechtigungsschein beim Amtsgericht eingeholt werden muss. Eine Übersicht über die anwaltlichen Beratungsstellen in Sachsen können Sie im Internet finden unter www.justiz.sachsen.de/content/2487.htm. Bei den anwaltlichen Beratungsstellen bzw. den für die Bewilligung von Beratungshilfe zuständigen Amtsgerichten können Sie sich auch über die Voraussetzungen für die Gewährung von Prozesskostenhilfe für ein eventuell nachfolgendes Gerichtsverfahren erkundigen. Prozesskostenhilfe wird allerdings nur gewährt, wenn die Partei nach ihren persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen nicht in der Lage ist, die Prozesskosten aufzubringen, die Rechtsverfolgung hinreichende Aussicht auf Erfolg hat und nicht mutwillig erscheint. Hierüber entscheidet das Gericht, bei dem die Klage erhoben wird. Weitere Einzelheiten über das gerichtliche Verfahren können Sie folgenden Veröffentlichungen des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Demokratie, Europa und Gleichstellung entnehmen:

Beratungs- und Prozesskostenhilfe

- Sächsischer Rechtswegweiser
- Beratungs-, Prozess- und Verfahrenskostenhilfe
- Rechtsberatung

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)

Vom 11. November 1997 (SächsGVBl S. 582)
Rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2009

Inhaltsübersicht

Erster Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Nachbar und Eigentümer
- § 2 Nachbarliche Rücksicht
- § 3 Verhältnis zu anderen Vorschriften

Zweiter Abschnitt

Einfriedungen

- § 4 Einfriedungsrecht
- § 5 Kosten
- § 6 Kostentragungspflicht des Störers
- § 7 Abstand von der Grenze
- § 8 (aufgehoben)

Dritter Abschnitt

Grenzabstände für Pflanzen

- § 9 Grenzabstände für Bäume und Sträucher
- § 10 Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken
- § 11 Grenzabstände im Weinbau
- § 12 Ausnahmen
- § 13 Bestimmung des Abstandes
- § 14 Anspruch auf Beseitigung
- § 15 (aufgehoben)
- § 16 Bestandsschutz

Vierter Abschnitt

Bodenerhöhungen und Aufschichtungen

§ 17 Bodenerhöhungen

§ 18 Grenzabstand von Aufschichtungen

Fünfter Abschnitt

Duldung von Leitungen

§ 19 Duldungspflicht

§ 20 Unterhaltung der Leitungen

§ 21 Betretungsrecht

§ 22 Nachträgliche erhebliche Beeinträchtigungen

§ 23 Anschluß an andere Leitungen

Sechster Abschnitt

Sonstige Nachbarschaftsrechte

§ 24 Hammerschlags-, Leiter- und Schaufelschlagrecht

§ 25 Ableitung des Niederschlagswassers

§ 26 Hochführen von Schornsteinen,
Lüftungsschächten und Antennen

Siebenter Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

§ 27 Anzeigepflicht

§ 28 Schadensersatz

§ 29 Entschädigung

§ 30 (aufgehoben)

§ 31 Verjährung

Achter Abschnitt

Schlußbestimmungen

§ 32 Übergangsbestimmungen

§ 32a Überleitungsvorschrift

§ 33 Außerkrafttreten von Bestimmungen

§ 34 Inkrafttreten

Erster Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Nachbar und Eigentümer

- (1) Nachbar im Sinne dieses Gesetzes ist der Eigentümer eines Grundstücks, das zu dem Grundstück des verpflichteten Eigentümers in einem engen örtlichen Zusammenhang steht. Eigentümer im Sinne der folgenden Vorschriften ist der verpflichtete Eigentümer eines Grundstücks.
- (2) An die Stelle des Eigentümers oder Nachbarn treten
 1. der Erbbauberechtigte im Fall der Belastung des Grundstücks mit einem Erbbaurecht und
 2. der Nutzer aufgrund eines in die Sachenrechtsbereinigung nach dem Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz – SachenRÄndG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457) einbezogenen Rechtsverhältnisses.

§ 2 Nachbarliche Rücksicht

Rechte aus diesem Gesetz dürfen nur unter Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen des Eigentümers oder Nachbarn ausgeübt werden. Sie dürfen nicht zur Unzeit geltend gemacht werden.

§ 3 Verhältnis zu anderen Vorschriften

Die §§ 4 bis 30 gelten nur, soweit der Eigentümer und der Nachbar keine von diesen Bestimmungen abweichenden Vereinbarungen treffen und öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Vereinbarungen binden den Rechtsnachfolger nur im Falle der Gesamtrechtsnachfolge oder soweit die sich aus ihnen ergebenden Rechte im Grundbuch eingetragen sind.

Zweiter Abschnitt

Einfriedungen

§ 4 Einfriedungsrecht

Jeder Nachbar darf sein Grundstück einfrieden. Ortsübliche Einfriedungen dürfen auch auf der Grenze errichtet werden. Eine Einfriedung darf bei Grundstücksgrenzen zu dem Gemeingebrauch dienenden Flächen nicht auf der Grenze vorgenommen werden. Die Vorschriften des Dritten Abschnittes bleiben unberührt.

§ 5 Kosten

- (1) Wer eine Einfriedung errichtet, trägt die Herstellungs- und Unterhaltungskosten.
- (2) Die Kosten für die Unterhaltung einer ortsüblichen Einfriedung auf der Grenze tragen der Eigentümer und der Nachbar zu gleichen Teilen. Die Kosten der Unterhaltung vorhandener Einfriedungen zu dem Gemeingebrauch dienenden Flächen trägt jeder Nachbar selbst. Die Eigentümer von landwirtschaftlich (§ 201 Baugesetzbuch) genutzten Grundstücken und Waldflächen sind nicht zur Tragung von Kosten der Unterhaltung von Einfriedungen verpflichtet.

§ 6 Kostentragungspflicht des Störers

Reicht eine ortsübliche Einfriedung nicht aus, um angemessenen Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch eine nicht ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks zu bieten, so kann der Nachbar von dem Eigentümer die Erstattung der Mehrkosten der Herstellung und Unterhaltung der Einfriedung verlangen, die für die Verhinderung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erforderlich sind.

§ 7 Abstand von der Grenze

- (1) Eine Einfriedung muß von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks des Nachbarn 0,6m zurückbleiben, wenn beide Grundstücke außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und nicht in einem Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen sind. Der Geländestreifen vor der Einfriedung darf bei der Bewirtschaftung des Grundstücks des Nachbarn betreten und befahren werden.
- (2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 erlischt, wenn eines der beiden Grundstücke Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen wird.

§ 8

(aufgehoben)

Dritter Abschnitt

Grenzabstände für Pflanzen

§ 9 Grenzabstände für Bäume und Sträucher

- (1) Der Nachbar kann vom Eigentümer verlangen, daß Bäume, Sträucher oder Hecken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils mindestens 0,5 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, mindestens 2 m von der Grundstücksgrenze des Nachbarn entfernt sind.
- (2) Außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils genügt ein Grenzabstand von 1 m für alle Anpflanzungen.
- (3) § 25 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (Sächs-WaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137) bleibt unberührt.

§ 10 Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken
Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

§ 11 Grenzabstände im Weinbau

- (1) Der Nachbar kann vom Eigentümer eines dem Weinbau dienenden Grundstücks bei der Anpflanzung von Rebstöcken die Beachtung folgender Abstände von der Grenze seines Grundstücks verlangen:
 1. gegenüber den parallel zu den Rebzeilen verlaufenden Grenzen die Hälfte des geringsten Zeilenabstandes, gemessen zwischen den Mittellinien der Rebzeilen, mindestens aber 0,75 m,
 2. gegenüber den sonstigen Grenzen, gerechnet vom äußersten Rebstock oder der äußersten Verankerung der Erziehungsrichtung an, mindestens 1 m.
- (2) Absatz 1 gilt nicht für die Anpflanzung von Rebstöcken an Grundstücksgrenzen, die durch Stützmauern gebildet werden.

§ 12 Ausnahmen

Die §§ 9 bis 11 gelten nicht für

1. Anpflanzungen an den Grenzen zu dem Gemeindegebrauch dienenden Flächen,

2. Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und an Uferböschungen,
3. Anpflanzungen hinter einer Wand oder einer undurchsichtigen Einfriedung, wenn sie diese nicht überragen.

§ 13 Bestimmung des Abstandes

Abstand nach diesem Abschnitt ist die kürzeste waagerechte Entfernung zwischen der Grenze und der Mitte des Baumstammes, des Strauches oder der Hecke an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

§ 14 Anspruch auf Beseitigung

- (1) Der Nachbar kann verlangen, daß Bäume, Sträucher oder Hecken, die über die nach §§ 9 oder 10 zulässigen Höhen hinauswachsen, nach Wahl des Eigentümers zurückschnitten oder beseitigt werden.
- (2) Der Eigentümer braucht das Zurückschneiden und die Beseitigung von Pflanzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September vorzunehmen.

§ 15

(aufgehoben)

§ 16 Bestandsschutz

Die Rechtmäßigkeit des Grenzabstandes von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Rebstöcken wird durch nachträgliche Grundstücksteilungen, rechtmäßige Änderungen der Grundstücksgrenze oder Grenzfeststellungen nicht berührt. Sie richtet sich bei nachträglichen Grenzfeststellungen nach dem bisher angenommenen Grenzverlauf.

Vierter Abschnitt

Bodenerhöhungen und Aufschichtungen

§ 17 Bodenerhöhungen

Der Nachbar kann verlangen, daß der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Oberfläche künstlich erhöht wurde, geeignete Vorkehrungen trifft, die eine durch diese Erhöhung verursachte Gefährdung des Grundstücks des Nachbarn ausschließen.

§ 18 Grenzabstand von Aufschichtungen

- (1) Der Nachbar kann verlangen, daß Aufschichtungen von Holz, Steinen, Heu, Stroh, Kompost und ähnlichen Stoffen mindestens 0,5 m von der Grenze entfernt sind. Sind die Aufschichtungen höher als 2 m, so muß der Abstand um soviel über 0,5 m betragen, als ihre Höhe 2 m übersteigt; in Wohngebieten darf eine Aufschichtung nicht höher sein als 2 m.
- (2) Als Abstand gemäß Absatz 1 gilt die kürzeste Entfernung von der Grenze zur Aufschichtung.
- (3) Diese Vorschriften gelten nicht für Grundstücksgrenzen zu dem Gemeingebrauch dienenden Flächen.

Fünfter Abschnitt

Duldung von Leitungen

§ 19 Duldungspflicht

- (1) Der Nachbar darf Wasserversorgungs- oder Abwasserleitungen zu seinem Grundstück durch das Grundstück des Eigentümers führen, wenn
 1. der Anschluß an das Wasserversorgungs- oder Entwässerungsnetz anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden kann und
 2. die damit verbundene Beeinträchtigung des Eigentümers zumutbar ist.
- (2) Der Eigentümer ist berechtigt, sein Grundstück an die verlegten Leitungen anzuschließen, wenn diese ausreichen, um die Wasserversorgung oder die Entwässerung beider Grundstücke sicherzustellen. Der Eigentümer kann verlangen, daß die Leitungen so verlegt werden, daß sein Grundstück ebenfalls angeschlossen werden kann; dadurch entstehende Mehrkosten hat er dem Nachbarn zu erstatten.

§ 20 Unterhaltung der Leitungen

Der Nachbar hat die nach § 19 Abs. 1 verlegten Leitungen, der Eigentümer die nach § 19 Abs. 2 verlegten Anschlußleitungen jeweils auf eigene Kosten zu unterhalten. Zu den Unterhaltungskosten der Teile der Leitungen, die vom Eigentümer nach § 19 Abs. 2 mit benutzt werden, hat dieser einen angemessenen Beitrag zu leisten.

§ 21 Betretungsrecht

Der Eigentümer hat zu dulden, daß der Nachbar das Grundstück des Eigentümers zur Verlegung, Änderung, Unterhaltung oder Beseitigung einer Wasserversorgungs- oder Abwasserleitung betritt, die zu den Arbeiten erforderlichen Gegenstände über dieses transportiert und Erdaushub vorübergehend dort lagert, wenn und soweit

1. das Vorhaben anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden kann und
2. die mit der Duldung verbundenen Nachteile und Belästigungen des Eigentümers nicht außer Verhältnis zu dem vom Nachbarn erstrebten Vorteil stehen.

§ 22 Nachträgliche erhebliche Beeinträchtigungen

Führen die nach § 19 Abs. 1 verlegten Leitungen nachträglich zu einer erheblichen Beeinträchtigung, so kann der Eigentümer verlangen, daß der Nachbar die Beeinträchtigung beseitigt. Führt die gemeinschaftliche Nutzung der Leitungen nach § 19 Abs. 2 zu einer erheblichen Beeinträchtigung, so kann der Eigentümer verlangen, daß der Nachbar die Beseitigung der Beeinträchtigung duldet.

§ 23 Anschluß an andere Leitungen

Die Bestimmungen dieses Abschnitts gelten entsprechend für

1. Gas- und Elektrizitätsleitungen,
2. Fernmeldelinien und
3. Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme, sofern derjenige, der sein Grundstück anschließen will, einem Anschlußzwang unterliegt.

Sechster Abschnitt

Sonstige Nachbarschaftsrechte

§ 24 Hammerschlags-, Leiter- und Schaufelschlagrecht

- (1) Der Eigentümer hat zu dulden, daß der Nachbar zur Errichtung, Veränderung, Reinigung, Unterhaltung oder Beseitigung einer baulichen Anlage auf seinem Grundstück das Grundstück des Eigentümers vorübergehend betritt, darauf oder darüber Leitern oder Gerüste aufstellt sowie die zu den Bauarbeiten erforderlichen Gegenstände über das Grundstück des Eigentümers transportiert, wenn und soweit die Voraussetzungen des § 21 vorliegen.

- (2) Der Eigentümer hat zu dulden, daß der Nachbar für die Dauer der nach Absatz 1 durchzuführenden Arbeiten Sand, Schlamm oder anderen Erdaushub auf dem Grundstück des Eigentümers lagert, wenn und soweit die Voraussetzungen des § 21 vorliegen. Nach Abschluß der Arbeiten ist dieser von dem Nachbarn unverzüglich zu entfernen.

§ 25 Ableitung des Niederschlagswassers

- (1) Die baulichen Anlagen eines Grundstücks müssen so eingerichtet sein, daß abgeleitetes Niederschlagswasser nicht auf das Grundstück des Nachbarn übertritt.
- (2) Absatz 1 findet keine Anwendung auf freistehende Mauern an dem Gemeingebrauch dienenden Flächen.

§ 26 Hochführen von Schornsteinen, Lüftungsschächten und Antennen

- (1) Grenzt ein Gebäude unmittelbar an ein höheres, so hat der Eigentümer des höheren Gebäudes zu dulden, daß der Nachbar Schornsteine, Lüftungsschächte und Antennenanlagen befestigt, wenn dies für deren Betriebsfähigkeit erforderlich ist und der Eigentümer nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird.
- (2) Der Eigentümer hat ferner zu dulden, dass
1. die höhergeführten Schornsteine, Lüftungsschächte und Antennenanlagen von seinem Grundstück aus unterhalten oder gereinigt werden oder
 2. die hierfür erforderlichen Einrichtungen auf seinem Grundstück angebracht werden,
- wenn diese Maßnahmen anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten getroffen werden können.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit der Eigentümer dem Nachbarn die Mitbenutzung einer eigenen geeigneten Anlage gestattet.

Siebenter Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

§ 27 Anzeigepflicht

- (1) Die Ausübung der Rechte aus § 21, § 24 oder § 26 Abs. 2 ist dem Eigentümer spätestens einen Monat, die Ausübung der Rechte aus § 4, § 19 Abs. 1 und § 26 Abs. 1 ist dem Eigentümer spätestens zwei Monate vor Durchführung der geplanten Maßnahme anzuzeigen. Die Ausübung des Rechts aus § 19 Abs. 2 ist dem Nachbarn spätestens einen Monat vor Durchführung der Arbeiten anzuzeigen. Die vorgeschriebenen Tätigkeiten des Bezirksschornsteinfegermeisters, notwendige Besichtigungen zu duldender Anlagen sowie kleinere Arbeiten, die den Eigentümer nicht belästigen, bedürfen keiner Anzeige nach Satz 1.
- (2) Die Anzeige muß schriftlich erfolgen und detaillierte Angaben zu Art und Umfang der geplanten Rechtsausübung enthalten.
- (3) Etwaige Einwendungen gegen die beabsichtigte Rechtsausübung sollen unverzüglich erhoben werden. Sie sind schriftlich geltend zu machen.
- (4) Ist der Aufenthalt des Eigentümers und seines Vertreters nicht bekannt oder sind diese nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand alsbald erreichbar, so genügt die Anzeige an den unmittelbaren Besitzer oder in den Fällen des § 1 Abs. 2 an denjenigen, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.
- (5) § 904 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bleibt unberührt.

§ 28 Schadensersatz

- (1) Ein Schaden, der dem Eigentümer durch Ausübung der Rechte des Nachbarn nach § 4, § 7 Abs. 1 Satz 2, § 19 Abs. 1, §§ 21, 24 oder § 26 Abs. 1 oder 2 oder aufgrund Geltendmachung seines eigenen Anspruchs nach § 22 entsteht, ist von dem Nachbarn zu ersetzen. Hat der Eigentümer den Schaden mitverursacht, so hängt die Ersatzpflicht sowie der Umfang der Ersatzleistung von den Umständen ab, insbesondere davon, inwieweit der Schaden vorwiegend von dem einen oder anderen Teil verursacht worden ist; in dem Fall des § 22 gilt die Geltendmachung des Anspruches durch den Eigentümer nicht als Mitverschulden.

- (2) Absatz 1 gilt entsprechend für einen Schaden, der dem Nachbarn durch Ausübung des Rechts aus § 19 Abs. 2 entsteht.

§ 29 Entschädigung

Für die Duldung der Rechtsausübung nach § 7 Abs. 1 Satz 2, § 19 Abs. 1, §§ 21, 24 oder § 26 Abs. 1 und 2 hat der Nachbar den Eigentümer nach Billigkeit zu entschädigen. Dabei sind die dem Nachbarn durch die Ausübung des Rechts zugute kommenden Einsparungen und der Umfang der Belästigung des Eigentümers angemessen zu berücksichtigen. Bei dauernder Duldungspflicht ist eine Rente jährlich im voraus zu entrichten.

§ 30

(aufgehoben)

§ 31 Verjährung

- (1) Ansprüche auf Schadensersatz und andere Ansprüche nach diesem Gesetz, die auf Zahlung von Geld gerichtet sind, sowie Ansprüche aus § 14 Abs. 1 verjähren in drei Jahren.
- (2) Absatz 1 gilt auch für Ansprüche auf Beseitigung einer Einfriedung, die einen geringeren als den in § 7 Abs. 1 vorgeschriebenen Grenzabstand hat. Wird die in Satz 1 genannte Einfriedung durch eine andere ersetzt, beginnt die Verjährung des Beseitigungsanspruchs erneut.
- (3) Die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches hinsichtlich Beginn, Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung gelten entsprechend.

Achter Abschnitt

Schlußbestimmungen

§ 32 Übergangsbestimmungen

- (1) Einrichtungen und Pflanzen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes dem bisherigen Recht entsprechen, sind nach Maßgabe des bisherigen Rechts weiter zu dulden.
- (2) Nach diesem Gesetz können Ansprüche im Hinblick auf Einrichtungen und Pflanzen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes dem bisherigen Recht nicht entsprochen haben, aber bis zum 2. Oktober 1990 von staatlichen Stellen geduldet wurden, nicht vor Ablauf von zwei Jahren ab Inkrafttreten geltend gemacht werden, es sei denn, dem Eigentümer war im Zeitpunkt der Errichtung die Rechtslage bekannt.

§ 32a Überleitungsvorschrift

Artikel 229 § 6 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2022) geändert worden ist, ist in der jeweils geltenden Fassung mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass an die Stelle des 1. Januar 2002 der 1. Januar 2009 und an die Stelle des 31. Dezember 2001 der 31. Dezember 2008 tritt.

§ 33 Außerkräfttreten von Bestimmungen

Soweit privates Nachbarrecht über den 2. Oktober 1990 hinaus als Landesrecht fortgegolten hat, wird dieses hiermit aufgehoben.

§ 34 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1998 in Kraft.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Die wichtigsten nachbarrechtlichen Vorschriften

§ 906 Zuführung unwägbarer Stoffe

- (1) ¹Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. ²Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. ³Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.
- (2) ¹Das Gleiche gilt insoweit, als eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. ²Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.
- (3) Die Zuführung durch eine besondere Leitung ist unzulässig.

§ 909 Vertiefung

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

§ 910 Überhang

- (1) ¹Der Eigentümer eines Grundstücks kann Wurzeln eines Baumes oder eines Strauches, die von einem Nachbargrundstück eingedrungen sind, abschneiden und behalten. ²Das Gleiche gilt von herüberragenden Zweigen, wenn der Eigentümer dem Besitzer des Nachbargrundstücks eine angemessene Frist zur Beseitigung bestimmt hat und die Beseitigung nicht innerhalb der Frist erfolgt.
- (2) Dem Eigentümer steht dieses Recht nicht zu, wenn die Wurzeln oder die Zweige die Benutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigen.

§ 911 Überfall

¹Früchte, die von einem Baume oder einem Strauche auf ein Nachbargrundstück hinüberfallen, gelten als Früchte dieses Grundstücks. ²Diese Vorschrift findet keine Anwendung, wenn das Nachbargrundstück dem öffentlichen Gebrauch dient.

§ 917 Notweg

- (1) ¹Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. ²Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.
- (2) ¹Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. ²Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.

§ 918 Ausschluss des Notwegrechts

- (1) ¹Die Verpflichtung zur Duldung des Notwegs tritt nicht ein, wenn die bisherige Verbindung des Grundstücks mit dem öffentlichen Wege durch eine willkürliche Handlung des Eigentümers aufgehoben wird.
- (2) ¹Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wege abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg zu dulden. ²Der Veräußerung eines Teils steht die Veräußerung eines von mehreren demselben Eigentümer gehörenden Grundstücken gleich.

§ 923 Grenzbaum

- (1) ¹Steht auf der Grenze ein Baum, so gebühren die Früchte und, wenn der Baum gefällt wird, auch der Baum den Nachbarn zu gleichen Teilen.
- (2) ¹Jeder der Nachbarn kann die Beseitigung des Baumes verlangen. ²Die Kosten der Beseitigung fallen den Nachbarn zu gleichen Teilen zur Last. ³Der Nachbar, der die Beseitigung verlangt, hat jedoch die Kosten allein zu tragen, wenn der andere auf sein Recht an dem Baume verzichtet; er erwirbt in diesem Falle mit der Trennung das Alleineigentum. ⁴Der Anspruch auf die Beseitigung ist ausgeschlossen, wenn der Baum als Grenzzeichen dient und den Umständen nach nicht durch ein anderes zweckmäßiges Grenzzeichen ersetzt werden kann.
- (3) Diese Vorschriften gelten auch für einen auf der Grenze stehenden Strauch.

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

wir wollen unsere Informationsbroschüren noch besser an die Wünsche der Leserinnen und Leser anpassen.

Dazu wäre es sehr hilfreich, wenn Sie uns die folgenden Fragen beantworten würden. Sie können die Postkarte per Post versenden oder beim Sächsischen Staatsministerium der Justiz und für Demokratie, Europa und Gleichstellung, bei jedem Gericht oder jeder Staatsanwaltschaft in Sachsen abgeben. Sie können Ihre Meinung auch per E-Mail an uns senden: presse@smj.justiz.sachsen.de

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Nachbarrecht in Sachsen

Wie sind Sie auf die Broschüre aufmerksam geworden?

Hat Ihnen die Gestaltung der Broschüre gefallen?

ja nein

Falls nein, warum nicht?

Hat die Broschüre Ihre Erwartungen erfüllt?

ja nein

Falls nein, welche Informationen haben Ihnen gefehlt?

Welche Wünsche, Anregungen oder Verbesserungsvorschläge haben Sie?

Absender/in

Name, Vorname

Straße, Nummer

PLZ, Ort

Bitte
ausreichend
frankieren

Sächsisches Staatsministerium der Justiz
und für Demokratie, Europa und Gleichstellung
Referat Presse und Öffentlichkeitsarbeit
Hansastraße 4

01097 Dresden

Herausgeber:

Sächsisches Staatsministerium der Justiz
und für Demokratie, Europa und Gleichstellung
Referat Presse und Öffentlichkeitsarbeit
Hansastraße 4, 01097 Dresden

Redaktion:

Abteilung III, Referat III.3

Fotos:

www.fotolia.com (Titel fotoknips, Seite 20 Katrin Figge,
Seite 23 Fotogarten)
www.istockphoto.com (Seite 2 Mark Bond)

Gestaltung und Satz:

Sandstein Kommunikation GmbH

Druck:

Neue Druckhaus Dresden GmbH

Redaktionsschluss:

April 2021

Bezug:

Diese Druckschrift kann kostenfrei bezogen werden bei:
Zentraler Broschürenversand der Sächsischen Staatsregierung
Hammerweg 30, 01127 Dresden
Telefon: (0351) 210 36 71 oder
(0351) 210 36 72
Telefax: (0351) 210 36 81
E-Mail: publikationen@sachsen.de
www.publikationen.sachsen.de

Verteilerhinweis:

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist auch die Weitergabe zum Zwecke der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinahme des Herausgebers zu Gunsten 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 jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

Copyright:

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.



Herausgeber:

Sächsisches Staatsministerium der Justiz
und für Demokratie, Europa und Gleichstellung
Referat Presse und Öffentlichkeitsarbeit

Redaktion:

Abteilung III, Referat III.3

Gestaltung und Satz:

Sandstein Kommunikation GmbH

Druck:

Neue Druckhaus Dresden GmbH

Redaktionsschluss:

April 2021