



Nachbarrecht in Sachsen



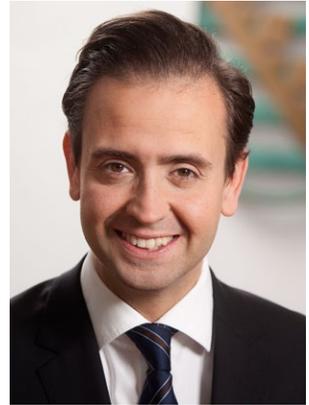
Liebe Bürgerinnen und Bürger,

eine gute Nachbarschaft ist ein Segen. Konflikte mit den Nachbarn hingegen können das Leben schwer machen. Streit um die Pflanzung an der Grundstücksgrenze, den auffälligen Zaun oder die Lautstärke bei abendlichen Festen sind Beispiele für typische Nachbarschaftskonflikte.

Im Sächsischen Nachbarschaftsrecht sind Antworten auf viele dieser Fragen zu finden. Für ein friedliches Miteinander ist es wichtig, wenn auf beiden Seiten des Gartenzauns Klarheit über die Rechte und Pflichten herrscht. Die vorliegende Broschüre soll dazu eine Hilfestellung sein, auch wenn sie den kundigen Rechtsrat im Einzelfall nicht ersetzen kann.

Idealerweise kommt es aber erst gar nicht zu einem Rechtsstreit: Oft lassen sich Konflikte ganz einfach aus der Welt räumen, wenn man ihnen früh genug begegnet. Suchen Sie deswegen bei Meinungsverschiedenheiten rechtzeitig das sachliche Gespräch mit Ihrem Nachbarn.

Auf eine gute Nachbarschaft!



Dresden, im November 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sebastian Gemkow', written in a cursive style.

Sebastian Gemkow
Sächsischer Staatsminister der Justiz



Inhaltsverzeichnis

01	Vorwort
05	Allgemeines
07	Rechte und Pflichten
07	Nachbarliche Rücksicht
07	Einfriedungen
10	Grenzabstände für Pflanzen
14	Künstliche Bodenerhöhungen und -vertiefungen, Aufschüttungen
15	Duldung von Leitungen
17	Notwegerecht
18	Hammerschlags-, Leiter- und Schaufelschlagrecht
19	Ableitung von Niederschlagswasser
20	Hochführen von Schornsteinen, Lüftungsschächten und Antennen
21	Schall und Rauch
24	Streitschlichtung
28	Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)
40	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
40	Die wichtigsten nachbarrechtlichen Vorschriften

Allgemeines

Was regelt das Nachbarrecht?

Zwischen benachbarten Grundstückseigentümern, aber auch zwischen Mietern eines Mehrfamilienwohnhauses, Pächtern einer Kleingartensparte oder Bewohnern in einer Datschensiedlung kann es aus verschiedenen Gründen Streit über den Umfang ihrer Rechte und Pflichten geben. Darf z. B. ein Eigentümer einen Baum direkt auf die Grenze zum Grundstück seines Nachbarn pflanzen, obwohl diesem dadurch die Sonneneinstrahlung abgeschnitten wird? Ist es erlaubt, in einem Mehrfamilienwohnhaus auf der Terrasse zu grillen? Darf bei dringenden Baumaßnahmen das Grundstück des Nachbarn auch gegen dessen Willen 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.

Begriff des Nachbarrechts

In welchen Gesetzen sind nachbarrechtliche Vorschriften enthalten?

Grundlegende Vorschriften, die das Verhältnis der 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

Abweichende Vorschriften gehen dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz vor

bestimmter Baumarten. In diesem Fall kann 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 die Nachbarn von den Vorschriften des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes abweichen?

Auch wenn keine vorrangigen Rechtsnormen zu beachten sind, gilt das Sächsische Nachbarrechtsgesetz nur, sofern die 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.

Einigung gilt nicht
bei Verkauf

Sofern einer der Nachbarn 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 die Notare und Rechtsanwälte.

Für wen gilt das Sächsische Nachbarrechtsgesetz?

Auch Mieter/Pächter sind
an das Nachbarrecht gebunden

Die Vorschriften des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes gelten nur im Verhältnis zwischen Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzern nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Im Verhältnis von Mietern oder Pächtern zueinander gelten ausschließlich die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches. Das heißt freilich nicht, dass sich Mieter und Pächter nicht an die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz geregelten Verpflichtungen halten müssen. Sie sind gegenüber ihrem Verpächter/Vermieter vielmehr verpflichtet, sich so zu verhalten, dass dieser nicht von einem beeinträchtigten Nachbarn in einen Rechtsstreit verwickelt werden kann. Bei einem Verstoß gegen Vorschriften des Nachbarrechts können Sie daher vom Vermieter oder Verpächter auf Unterlassung in Anspruch genommen werden. Im Wiederholungsfall kann Ihnen sogar gekündigt werden.

Rechte und Pflichten

Nachbarliche Rücksicht

Wann und wie darf der Nachbar seine Rechte geltend machen?

Die wichtigste Grundregel im Zusammenleben der Nachbarn ist die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Seine Nachbarn kann man sich nun einmal nicht aussuchen. Gerade die Streitigkeiten zwischen Nachbarn 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 des Eigentümers oder Nachbarn 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. Kein Eigentümer darf auf einer Rechtsposition allein deshalb beharren, weil er einem Nachbarn, mit dem er 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 gibt, die einem Nachbarn ein bestimmtes Verhalten gebieten oder untersagen. Das Motto »Was nicht verboten ist, ist erlaubt« gilt im Nachbarrecht gerade nicht.

Recht nicht zur Unzeit ausüben

Einfriedungen

Wie darf ein Grundstück eingefriedet werden?

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 der Nachbar dabei

Keine Einfriedungspflicht

Baurecht beachten!

auf seinem Grundstück bleibt und die Vorschriften anderer vorrangiger Gesetze einhält, darf er die Einfriedung nach seinem 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 10 ff.).

Auf der Grenze nur ortsübliche Einfriedung

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 der Nachbar eine nicht ortsübliche Einfriedung auf der Grenze, so kann der Eigentümer von ihm verlangen, diese Einfriedung wieder zu beseitigen. Sind sich die Nachbarn über den Grenzverlauf uneins, können sie diesen dem Liegenschaftskataster entnehmen, das von den Vermessungsämtern geführt wird. Sofern sich der Grenzverlauf überhaupt nicht mehr ermitteln lässt, sollten die Nachbarn das Grundstück neu vermessen lassen oder einen Grenzfeststellungsvertrag abschließen. Der Grenzfeststellungsvertrag bedarf der notariellen Beurkundung, 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. Allerdings ist B seinerseits auch verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, die ein Eindringen seiner Katzen auf das Nachbargrundstück verhindern. Dies gilt nach der Rechtsprechung zumindest dann, wenn die Katzen ständig auf das Nachbargrundstück eindringen und dort z.B. Vögel jagen (vgl. zur Tierhaltung auch Seite 23).

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

Grundsatz:
Wer baut, muss zahlen

Wer eine Einfriedung errichtet, trägt grundsätzlich die Herstellungs- und Unterhaltungskosten allein und kann von

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 auch dann derjenige, der die Einfriedung errichtet hat; die Unterhaltungskosten (z. B. Rückschnitt einer Hecke, Verputzen einer Mauer etc.) werden in diesem Fall aber zwischen den Nachbarn aufgeteilt. Natürlich können sich die Nachbarn auch darauf einigen, die Herstellungskosten ebenfalls gemeinsam zu tragen.

Was hat der Nachbar vor Errichtung einer Einfriedung zu beachten?

In jedem Fall muss der Nachbar vor der Errichtung einer Einfriedung die angrenzenden Grundstückseigentümer unterrichten. Zu diesem Zweck muss er spätestens zwei Monate vor der Durchführung die geplanten Maßnahmen schriftlich anzeigen und dabei detaillierte Angaben zu Art und Umfang machen. 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 müssen unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Mit der Errichtung der Einfriedung darf grundsätzlich begonnen werden, wenn die Einwilligung des Eigentümers des Nachbargrundstücks vorliegt oder sich dieser innerhalb einer angemessenen Frist seit der Anzeige nicht äußert. Erhebt der Nachbar Einwendungen oder verweigert er seine Zustimmung ausdrücklich, ist zu unterscheiden: Auf dem eigenen Grundstück darf die Einfriedung gleichwohl errichtet werden. Es ist dann Sache des Nachbarn, seine Einwendungen ggf. gerichtlich geltend zu machen. Soll die Einfriedung dagegen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, muss der Nachbar ggf. auf Duldung verklagt werden. In jedem Fall empfiehlt es sich aber, mit dem Nachbarn zunächst eine einvernehmliche Lösung zu suchen.

Schriftliche Anzeige vor
Errichtung erforderlich

Wer darf eine Einfriedung wieder entfernen?

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

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

Beispiel: E errichtet auf seinem Grundstück eine Backsteinmauer als Sichtblende zum Grundstück des Nachbarn N. Obwohl diese nach allen Regeln der Baukunst errichtet wurde, ist sie einem starken Herbststurm mit Unterspülungen auf dem Grundstück des E nicht gewachsen und stürzt auf das Grundstück des N. Dabei werden dessen seltene Zierpflanzen zerstört. N verlangt Schadensersatz. E 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 dem Nachbarn einräumt, sind selbstverständlich nicht schrankenlos gewährleistet. Der Nachbar trägt das Risiko, für Schäden haften zu müssen, die bei der Ausübung seiner Rechte (z. B. bei der Errichtung einer Einfriedung) dem benachbarten Eigentümer entstehen. Im Unterschied zu einem Schadensersatzanspruch nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ist für eine derartige Haftung ein Verschulden nicht erforderlich. Der Nachbar kann sich nicht damit herausreden, dass die Beschädigungen unvermeidlich gewesen seien oder er keinen Einfluss auf die Handwerker gehabt hätte, die bei Bauarbeiten diese Schäden verursacht haben.

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

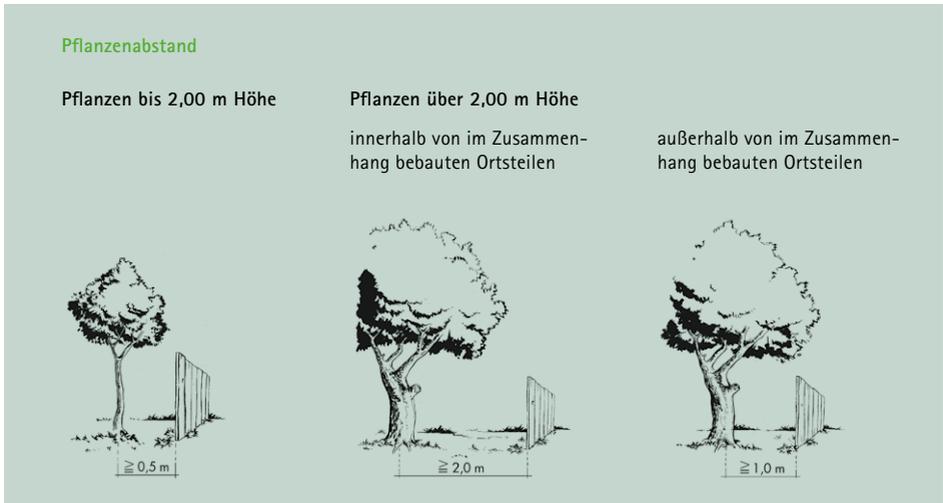
Grenzabstände für Pflanzen

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

Unterschiedliche Grenzabstände

Insbesondere bei kleineren Grundstücken, wie sie im großstädtischen Bereich häufig vorkommen, entsteht gelegentlich Streit zwischen den 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 0,50 m und 2,00 m betragen kann (Ausnahmen vgl. Seite 13 f.). Der Abstand wird an der Stelle gemessen, an der die Pflanze aus dem

Boden austritt. Die einzelnen Abstandsregeln ergeben sich aus den folgenden Skizzen:



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

Kann der Nachbar 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 kann der Nachbar verlangen, dass Bäume, Sträucher oder Hecken auf die bei dem jeweiligen Abstand zulässige Höhe zurückgeschnitten oder beseitigt werden.

Beispiel: Der 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

Keine Beseitigungspflicht
zwischen 1. März
und 30. September

emporgewachsen. Hier kann der Nachbar verlangen, dass das Bäumchen entweder bis auf eine Höhe von 2,00 m zurückgeschnitten oder gänzlich beseitigt wird.

Allerdings hat der Eigentümer der störenden Pflanze ein Wahlrecht, welche von beiden Möglichkeiten er bevorzugt. Auch braucht er das Zurückschneiden und die Beseitigung nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September vorzunehmen, da durch ein Zurückschneiden in dieser Zeit möglicherweise die gesamte Pflanze geschädigt und zahlreiche Vogelarten in der Brutzeit gestört würden.

Kann gegen Wurzeln und überhängende Zweige eines Baumes vorgegangen werden?

Nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches hat der Nachbar die Möglichkeit, Wurzeln eines Baumes oder eines Strauches, die von dem Grundstück des Eigentümers eingedrungen sind, abzuschneiden und zu behalten. Das Gleiche gilt von herüberragenden Zweigen, wenn der Nachbar dem Eigentümer eine angemessene Frist zur Beseitigung bestimmt hat und die Beseitigung nicht innerhalb der Frist erfolgt (§ 910 Abs. 1 Satz 2 BGB). Bei einem Obstbaum oder -strauch kann der Nachbar diejenigen Früchte, die auf sein Grundstück hinüberfallen, als sein Eigentum betrachten (§ 911 BGB). Der Nachbar ist aber nicht dazu berechtigt, die Früchte selbst abzuschütteln oder zu pflücken. Tut er dies dennoch, dann erwirbt er kein Eigentum an den Früchten, sondern haftet sogar auf Schadensersatz. Steht der Baum allerdings direkt auf der Grenze, so gehören die Früchte dieses Baumes den 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 einen umfangreichen Bestandsschutz für Anpflanzungen aller Art 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 braucht der Eigentümer Pflanzen, die nach dem bisherigen Grenzverlauf den erforderlichen Abstand einhielten, auch nachträglich nicht zu beseitigen. Im Beispielsfall darf Herr A somit die Obstbäume auch dann direkt an der Grenze stehenlassen, wenn hierdurch dem Nachbargrundstück das Licht genommen wird. 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.

Rechtmäßige Anpflanzungen bleiben geschützt

Was kann der Nachbar gegen Laubfall tun?

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.

Laubfall muss grundsätzlich hingenommen werden

Welche Grenzabstände sind zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu beachten?

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 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

Größere Abstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

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 SächsNRG.

Wo brauchen Grenzabstände nicht eingehalten zu werden?

Die nach dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz vorgesehenen Grenzabstände müssen nicht in allen Fällen eingehalten werden. An der Grenze zu öffentlichen Straßen und Wegen oder anderen öffentlichen Flächen (z. B. Spielplätzen, Sportanlagen, Parkplätzen und Ähnlichem) brauchen keine Grenzabstände eingehalten werden. 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 den Nachbarn hervorgerufen werden.

Ausnahmen von der Pflicht zur Einhaltung des Grenzabstandes

Künstliche Bodenerhöhungen und -vertiefungen, Aufschüttungen

Was muss bei Bodenerhöhungen beachtet werden?

Welche Abstände sind einzuhalten?

Legt der Eigentümer eines Grundstücks eine künstliche Bodenerhöhung an, so können sich hierdurch Gefährdungen des Nachbargrundstücks ergeben.

Beispiel: Der Eigentümer E baut auf seinem 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 des Nachbarn und verursacht dort Abschwemmungen.

Schutzmaßnahmen gegen Abschwemmungen

In einem solchen Fall kann der Nachbar verlangen, dass der Eigentümer 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 § 909 BGB ebenfalls verboten, wenn der Eigentümer nicht für eine ausreichende Befestigung sorgt.

Zu beachten ist, dass für die Herstellung von Bodenerhöhungen und -vertiefungen häufig eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Baurecht beachten!

Von der Bodenerhöhung ist die Aufschichtung von Gegenständen (z. B. von Holz, Steinen, Stroh, Heu oder Kompost) zu unterscheiden. Hier hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden, um Geruchsbelästigungen oder störende Schattenwirkung auszuschließen. Die genauen Grenzabstände sind in § 18 SächsNRG geregelt.

Grenzabstände für Aufschichtungen

Duldung von Leitungen

Wann muss der Eigentümer eines Grundstücks Leitungen des Nachbarn auf seinem 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 des Nachbarn N geführt werden.

In einem solchen Fall hat der Eigentümer nach der Regelung des § 19 SächsNRG einen Anspruch darauf, seine Wasserversorgungs- oder Abwasserleitungen durch das Grundstück des Nachbarn zu führen. Dies gilt allerdings nur, wenn ein Anschluss anders überhaupt nicht oder nur unter unverhältnismäßigen Mehrkosten vorgenommen werden kann und die hierdurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen für den Nachbarn zumutbar sind. Nimmt ein Grundstückseigentümer ein solches Recht in Anspruch, kann er sich andererseits aber auch nicht dagegen wenden, wenn der Nachbar sich seinerseits an die neu verlegten Leitungen anschließt, z. B. um seine Datsche mit einem Wasseranschluss zu versehen. Müssen für einen zusätzlichen Anschluss die Leitungen größer gewählt werden, als dies ursprünglich beabsichtigt war, muss der

Das Notleitungsrecht
(§§ 19, 23 SächsNRG)

	<p>Nachbar die hierfür entstehenden Mehrkosten tragen. Auch muss er sich an den Unterhaltungskosten in angemessener Weise beteiligen. Dies umfasst die gesamten Wartungs- und Reparaturkosten.</p>
<p>Bauarbeiten müssen geduldet werden</p>	<p>Mit der Verlegung von Leitungen sind regelmäßig umfangreiche Erdarbeiten verbunden, die für den Eigentümer des betroffenen Grundstücks Unannehmlichkeiten hervorrufen. Dies lässt sich jedoch vielfach nicht vermeiden. Aus diesen Gründen hat der Eigentümer zu dulden, dass der Nachbar zur Verlegung von Leitungen sein 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 den Eigentümer keine unverhältnismäßige Härte eintritt. Zum Beispiel kann die Verlegung einer Leitung vor einer Ferienpension während der Sommermonate unzulässig sein. Bevor derartige Bauarbeiten beginnen, muss man dem benachbarten Eigentümer spätestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten eine schriftliche Anzeige übergeben, in der das Vorhaben genau geschildert wird. Verweigert der Eigentümer seine Zustimmung, so muss der Nachbar diese vor Gericht einklagen und darf nicht direkt mit der Bauausführung beginnen.</p>
<p>Vorherige Benachrichtigung erforderlich</p>	
<p>Entschädigung und Schadensersatz</p>	<p>Für die Duldung der Leitungen muss der benachbarte Grundstückseigentümer durch eine jährliche Rente entschädigt werden. Daneben ist für die Benutzung des Nachbargrundstücks bei der Errichtung der Leitung eine angemessene Entschädigung zu entrichten.</p> <p>Die dargestellten Regelungen zu den Wasser- und Abwasserleitungen sind entsprechend auch auf Gas- und Elektrizitätsleitungen, Fernmeldelinien sowie Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme anzuwenden.</p>

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

Für Schäden, die bei der Verlegung von Leitungen durch den berechtigten Nachbarn entstehen, hat dieser einzustehen, ohne dass ihn hieran ein Verschulden treffen muss. Der Anspruch wird nur dann geschmälert oder entfällt ganz, wenn der Schaden durch den Eigentümer des Grundstücks mitverursacht worden ist.

Notwegerecht

Wann darf der Nachbar das Grundstück des Eigentümers zu Fuß oder mit Fahrzeugen überqueren?

Beispiel: N hat auf seinem landwirtschaftlichen Grundstück eine kleine Verkaufsstelle eingerichtet, in der er 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 sein Nebeneinkommen gefährdet und verlangt die Entfernung des Schildes.

Ähnlich wie bei dem oben beschriebenen Notleitungsrecht kann es vorkommen, dass ein Grundstückseigentümer keine Verbindung von seinem Grundstück zum öffentlichen Straßennetz hat. In einem solchen Fall darf er unter gewissen Voraussetzungen das Grundstück 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 des Nachbarn nicht nur zu Fuß betreten, sondern auch mit Pkw oder sonstigen Maschinen befahren werden darf. Diese Frage lässt sich nicht allgemein beantworten. Möchte der Nachbar nur sein Wohnhaus erreichen oder unterhält er auf seinem Grundstück eine Gaststätte, kann er nicht ohne Weiteres verlangen, dass er oder seine Kunden mit dem Pkw bis zur Eingangstür vorfahren dürfen. Er muss vielmehr mögliche Nachteile aus der Lage seines Grundstücks hinnehmen. Im Beispielsfall kann N somit die Beseitigung des Schildes nicht verlangen.

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

Wenn der benachbarte Grundstückseigentümer die Ausübung des Notwegerechts dulden muss, ist er mit einer angemessenen Rente zu entschädigen.

Das Notwegerecht (§ 917 BGB)

Befahren des Grundstücks mit Pkw

Entschädigung



Zulässigkeit von Arbeiten auf dem Nachbargrundstück

Hammerschlags-, Leiter- und Schaufelschlagrecht

Darf man bei Bauarbeiten das Grundstück des angrenzenden Eigentümers 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. Der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks verweigert jedoch die Zustimmung zur Aufstellung eines solchen Gerüsts, da dieses teilweise über die Grenze auf sein Grundstück hinüberrauchen würde. Auch erklärt er, er werde keinesfalls dulden, dass bei den Bauarbeiten sein Grundstück von Handwerkern betreten werde. Gerade in dicht bebauten Lagen ergibt sich häufig folgender Interessenkonflikt: Ein Nachbar möchte Instandsetzungsarbeiten an seinem 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 dem Grundstückseigentümer in § 24 das Recht, in gewissem Umfang das Grundstück 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 das Grundstück des Nachbarn 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 dem Nachbarn insgesamt zumutbar sind. Auch darf man nicht ohne Vorankündigung mit den Arbeiten beginnen; vielmehr muss man die

bevorstehende Inanspruchnahme des benachbarten Grundstücks dem Nachbarn einen Monat vorher anzeigen und ihm mitteilen, in welchem Umfang die Arbeiten vorgenommen werden. Verweigert der Nachbar seine Zustimmung, so muss der Grundstückseigentümer diese vor Gericht einklagen und darf nicht direkt mit der Bauausführung beginnen.

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

Schadensersatz und Entschädigung

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 des Nachbarn, beispielsweise um eine Hecke zu schneiden, grundsätzlich nicht zulässig ist.

Kein Betretungsrecht zur Pflege von Pflanzen

Ableitung von Niederschlagswasser

Darf abgeleitetes Niederschlagswasser auf das Nachbargrundstück gelangen?

Beispiel: Grundstückseigentümer 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 ab. Nach heftigen Regenfällen ist dieses daher häufig stark durchtränkt. Nachbar N überlegt, ob er hiergegen vorgehen kann.

Nach dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz ist es unzulässig, Niederschlagswasser (etwa durch ein Fallrohr) auf das Grundstück des 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 der Nachbar nicht verhindern, dass Niederschlagswasser, das lediglich von

Regenwasser darf nicht übergeleitet werden

einer Außenmauer abtropft (so genanntes Schlagregenwasser), auf sein Grundstück übertritt.
Im Beispielsfall hat N somit keine Möglichkeit, gegen G vorzugehen.

Hochführen von Schornsteinen, Lüftungsschächten und Antennen

Wann hat der Eigentümer eines Grundstücks die Anbringung und Wartung von Schornsteinen, Lüftungsschächten und Antennenanlagen durch den Nachbarn auf seinem Grundstück zu dulden?

In den Fällen, in denen zwei Gebäude unmittelbar aneinander grenzen, 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 dem 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 der Eigentümer nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird. Unter dieser Voraussetzung dürfen auch notwendige Wartungsarbeiten vom Grundstück des Eigentümers des höheren Gebäudes aus durchgeführt werden.

Auch hier muss der benachbarte Grundstückseigentümer vor Beginn der Arbeiten schriftlich benachrichtigt werden. Für die Errichtung der Anlagen muss dies zwei Monate im Voraus erfolgen, für die Wartung genügt ein Monat. Wird die Zustimmung verweigert, bleibt ebenfalls nur der Weg zum Gericht.

Wie schon bei den Leitungs- und Notwegrechten und dem Hammerschlags-, Leiter- und Schaufelschlagrecht ist der betroffene Grundstückseigentümer durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen.

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

Entschädigung und Schadensersatz



Der Eigentümer kann dem Nachbarn auch die Mitbenutzung einer eigenen geeigneten Anlage gestatten. Bietet er dem Nachbarn beispielsweise an, sich an einer Gemeinschaftsantenne mit anzuschließen, so hat dieser nicht mehr das Recht, auf dem Grundstück des Eigentümers eine eigene Antenne hochzuführen.

Mitbenutzung der Anlagen des Nachbarn

Schall und Rauch

Ein häufiger Streitpunkt im Verhältnis der Nachbarn zueinander sind »grenzüberschreitende Immissionen«. Hierunter versteht man alle Arten von Einwirkungen, die von dem Grundstück eines Nachbarn ausgehen und sich auf dem Grundstück des benachbarten Eigentümers störend auswirken. Dies betrifft das Verbrennen von Gartenabfällen ebenso wie das Herbstlaub, das auf das Nachbargrundstück fällt (siehe Seite 13). Sie sind im Bürgerlichen Gesetzbuch nur sehr allgemein geregelt. Die in der Praxis wichtigsten Fallgruppen sind:

Störungen durch Immissionen

Schutz vor Lärm

Nach § 906 BGB kann sich der Eigentümer eines Grundstücks 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 der Eigentümer des Grundstücks gestört fühlt; 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, wie z. B. der DIN-Norm 18005 enthalten. Insbesondere die in der TA-Lärm enthaltenen so genannten Immissionsrichtwerte in Tabellenform werden von der Recht-

Ortsüblicher Lärm muss hingenommen werden

Was ist ortsüblicher Lärm?	<p>sprechung häufig in Nachbarrechtsstreitigkeiten herangezogen. Hiernach ist zunächst 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. Zur Bestimmung der Geräuschmission ist dann der so genannte Dauerschallpegel zu ermitteln, der in angrenzenden Wohngebäuden 0,50 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster gemessen wird. Allerdings dürfen diese für den Gewerbelärm entwickelten Maßstäbe im Nachbarrechtsstreit nicht schematisch übernommen werden. Auch DIN-, VDI- und VDE-Normen legen als private Umweltstandards nicht fest, ob eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundstücksbenutzung gegeben ist. Ihre Einhaltung hat aber zumindest Indizwirkung. In einem Streitfall sind dies damit erste Anhaltspunkte für eine Entscheidung des Gerichts. Die Beweisführung in einem solchen</p>
Schwierige Beweisführung	<p>Prozess ist jedoch schwierig, da Lärmmessungen im Rahmen eines Zivilprozesses dem Störer vorher mitgeteilt werden müssen. Es empfiehlt sich daher, schon im Vorfeld die Störungen detailliert in einem Lärmprotokoll festzuhalten. Um Streit zu vermeiden, sollten auch die täglichen Ruhezeiten eingehalten werden. Üblicherweise sind dies die Zeiten zwischen 22 Uhr und 7 Uhr sowie zwischen 13 Uhr und 15 Uhr. Ruhezeiten ergeben sich beispielsweise aus Polizeiverordnungen, über die die Gemeindeverwaltungen Auskunft erteilen können. Aber auch in Mietverträgen und Hausordnungen können Ruhezeiten geregelt sein. 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.</p>
Kinder gehören zu unserer Gesellschaft!	<p>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 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.</p>

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 der Nachbar einschreiten, wenn er sich hierdurch gestört fühlt. Es empfiehlt sich daher, die 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 Nachbarn 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 der Grundstückseigentümer das Betreten seines Grundstücks durch die Tiere dulden muss. 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 jedoch mehrere Katzen, wird dies 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 in Deutschland nach dem Artenschutzübereinkommen überhaupt zulässig ist.

Tierlärm muss nicht hingenommen werden

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 Ihrem 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 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 können Nachbarschaftsstreitigkeiten zunächst vor einem Friedensrichter ausgetragen werden. Jede Gemeindeverwaltung kann darüber Auskunft geben, an welche konkrete Schiedsstelle Sie sich zur Schlichtung Ihrer Streitigkeit wenden können.

Prozesse möglichst vermeiden

Gerade bei Streitigkeiten unter Nachbarn gelingt es den sächsischen Friedensrichtern 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 Berechnung 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 dem Nachbarn erteilte Baugenehmigung, durch die 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.

Zuständigkeiten der Gerichte

Vor dem Landgericht müssen Sie sich durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen. Wird Ihr Rechtsstreit hingegen vor dem Amtsgericht verhandelt, können Sie selbst auftreten oder sich

durch 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 eines Anwaltes zu bedienen. Dieser wird mit der Gegenpartei in Verhandlungen treten und kann vielfach durch seine Beratung erreichen, dass die Streitigkeit noch im Vorfeld eines Gerichtsverfahrens beigelegt wird. Die Kosten für 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 dem Nachbarn N, der heimische Gewächse bevorzugt und Nadelbefall auf seinem 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.

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. 700,00 EUR. Sind Zeugen oder Sachverständige zu hören oder macht sich 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 der Rechtsanwaltskammer Sachsen. Hier

Ein Rechtsstreit kann teuer werden

Beratungs- und Prozesskostenhilfe

beraten Rechtsanwälte finanziell bedürftige 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.

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 entnehmen:

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 Schattwurf 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, 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

Name, Vorname

Straße, Nummer

PLZ, Ort

Bitte
ausreichend
frankieren

Sächsisches Staatsministerium
der Justiz
Pressestelle
Hospitalstraße 7

01097 Dresden

Herausgeber:

Sächsisches Staatsministerium der Justiz
Pressestelle
Hospitalstraße 7, 01097 Dresden

Redaktion:

Abteilung III, Referat III.3

Fotos:

www.fotolia.com (Titel fotoknips, Seite 20 Katrin Figge,
Seite 23 Fotogarten, Seite 29 hasepupase)
www.istockphoto.com (Seite 4 Mark Bond)

Gestaltung und Satz:

Sandstein Kommunikation GmbH

Druck:

Neue Druckhaus Dresden GmbH

Redaktionsschluss:

November 2015

Bezug:

Diese Druckschrift kann
kostenfrei bezogen werden bei:
Zentraler Broschürenversand
der Sächsischen Staatsregierung
Hammerweg 30, 01127 Dresden
Telefon: + 49 351 2103672
Telefax: + 49 351 2103681
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 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 Parteinahme des Herausgebers 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 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
Pressestelle

Redaktion:

Abteilung III, Referat III.3

Gestaltung und Satz:

Sandstein Kommunikation GmbH

Druck:

Neue Druckhaus Dresden GmbH

Bezug:

Diese Druckschrift kann
kostenfrei bezogen werden bei:
Zentraler Broschürenversand
der Sächsischen Staatsregierung