

# myBook+

## Ihr Portal für alle Online-Materialien zum Buch!

Arbeitshilfen, die über ein normales Buch hinaus eine digitale Dimension eröffnen. Je nach Thema Vorlagen, Informationsgrafiken, Tutorials, Videos oder speziell entwickelte Rechner – all das bietet Ihnen die Plattform myBook+.

## Ein neues Leseerlebnis

Lesen Sie Ihr Buch online im Browser – geräteunabhängig und ohne Download!

---

### Und so einfach geht's:

- Gehen Sie auf <https://mybookplus.de>, registrieren Sie sich und geben Sie Ihren Buchcode ein, um auf die Online-Materialien Ihres Buches zu gelangen
- **Ihren individuellen Buchcode finden Sie am Buchende**

**Wir wünschen Ihnen viel Spaß mit myBook+ !**





## Nachbarschaftsrecht



Kathrin Gerber/Andrea Nasemann

# Nachbarschaftsrecht

4., aktualisierte Auflage

Haufe Group  
Freiburg · München · Stuttgart

---

### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de/> abrufbar.

---

**Print:** ISBN 978-3-648-17581-1      Bestell-Nr. 06773-0004  
**ePub:** ISBN 978-3-648-17582-8      Bestell-Nr. 06773-0103  
**ePDF:** ISBN 978-3-648-17583-5      Bestell-Nr. 06773-0153

Kathrin Gerber/Andrea Nasemann

#### **Nachbarschaftsrecht**

4., aktualisierte Auflage, Juni 2024

© 2024 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg  
[www.haufe.de](http://www.haufe.de)  
[info@haufe.de](mailto:info@haufe.de)

Bildnachweis (Cover): ©shutterstock

Produktmanagement: Jasmin Jallad  
Lektorat: Cornelia Rüping

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die der Vervielfältigung, des auszugsweisen Nachdrucks, der Übersetzung und der Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen, vorbehalten. Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Sofern diese Publikation ein ergänzendes Online-Angebot beinhaltet, stehen die Inhalte für 12 Monate nach Einstellen bzw. Abverkauf des Buches, mindestens aber für zwei Jahre nach Erscheinen des Buches, online zur Verfügung. Ein Anspruch auf Nutzung darüber hinaus besteht nicht.

Sollte dieses Buch bzw. das Online-Angebot Links auf Webseiten Dritter enthalten, so übernehmen wir für deren Inhalte und die Verfügbarkeit keine Haftung. Wir machen uns diese Inhalte nicht zu eigen und verweisen lediglich auf deren Stand zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	15
Abkürzungsverzeichnis .....	19
<b>1 Überblick: Die wichtigsten Fragen und Antworten .....</b>	<b>21</b>
<b>2 Ihre Rechte als Nachbar .....</b>	<b>23</b>
2.1 Privates Nachbarrecht .....	23
2.2 Richterrecht .....	23
2.3 Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) .....	24
2.4 Öffentliches Nachbarrecht .....	24
2.5 Polizei .....	25
<b>3 Mein Grundstück – dein Grundstück .....</b>	<b>27</b>
3.1 Das Eigentum am Grundstück .....	27
3.1.1 Luftverkehr .....	28
3.1.2 Hinweisschilder und Straßenbeleuchtung .....	28
3.1.3 Straßenbahnoberleitungen .....	28
3.1.4 Ver- und Entsorgungsleitungen .....	28
3.1.5 Kranausleger .....	29
3.1.6 Telekommunikationsleitungen .....	30
3.2 Grundstücksgrenzen und Grenzverläufe .....	31
3.2.1 Das Liegenschaftskataster .....	32
3.2.2 Grenzabmarkung .....	32
3.3 Grenzeinrichtungen .....	35
3.3.1 Kosten .....	35
3.3.2 Einverständnis beider Nachbarn .....	35
3.3.3 Vorteilhafte Grenzeinrichtung .....	37
3.3.4 Beseitigung .....	37
3.4 Nachbarwand (Kommunmauer) .....	38
3.4.1 Zustimmungspflicht des Nachbarn .....	39
3.4.2 Lage vor Anbau des zweiten Hauses .....	40
3.4.3 Lage nach Anbau des zweiten Gebäudes .....	40
3.4.4 Was gilt nach Abriss eines Gebäudes? .....	41
3.5 Grenzwand .....	42
3.6 Einfriedungen .....	44
3.6.1 Grenzabstandsvorschriften .....	45
3.6.2 Zaun als Grenzeinrichtung .....	46
3.6.3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	46

3.6.4	Straßen- und Wegerecht .....	47
3.6.5	Naturschutzrecht .....	47
3.6.6	Zäune in Wohnungseigentumsanlagen .....	48
3.6.7	Muss ich mein Grundstück einfrieden? .....	48
3.6.8	Wer ist für die Errichtung und Reparatur des Zauns zuständig? .....	49
3.6.9	Ortsübliche Einfriedung .....	51
3.6.10	Das können Sie tun: Aufforderung zur Beseitigung einer unzulässigen Einfriedung .....	53
3.6.11	Der kindersichere Gartenteich .....	54
3.6.12	Stacheldrahtzaun .....	55
3.6.13	Sichtschutzzaun .....	55
3.6.14	Stützmauer .....	56
3.7	Grunddienstbarkeiten .....	56
3.7.1	Inhalt einer Grunddienstbarkeit .....	57
3.7.2	Nießbrauch ist keine Grunddienstbarkeit .....	59
3.7.3	Kostenteilung .....	60
3.7.4	Verlegung der Grunddienstbarkeit .....	60
3.7.5	Behinderungen beim Ausüben der Grunddienstbarkeit .....	60
3.7.6	Verjährung von Ansprüchen aus Grunddienstbarkeiten .....	61
3.7.7	Erlöschen der Grunddienstbarkeit .....	63
3.7.8	Sonderfall: altrechtliche Grunddienstbarkeiten .....	64
3.8	Geh- und Fahrrecht .....	65
3.8.1	Wer ist wofür zuständig? .....	66
3.8.2	Ausübung des Wegerechts .....	67
3.8.3	Änderung des Wegerechts .....	69
3.8.4	Gewohnheitsrecht durch jahrzehntelange Duldung? .....	70
3.9	Notwege und Notleitungen .....	71
3.9.1	Notleitungsrecht .....	72
3.9.2	Entschädigung .....	73
3.9.3	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	74
3.9.4	Anspruch auf einen Notweg .....	74
3.9.5	Fehlen einer notwendigen Verbindung .....	75
3.9.6	Notwegrecht für Fahrzeuge? .....	76
3.9.7	Ausschluss des Notwegerechts .....	78
3.9.8	Das können Sie tun: Verlangen eines Notwegs .....	79
3.10	Baulast .....	80
3.11	Hammerschlags- und Leiterrecht .....	82
3.11.1	Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts .....	87
3.11.2	Schadensersatz und Nutzungsentschädigung .....	90
3.11.3	Das können Sie tun: Anzeige des Hammerschlags- und Leiterrechts .....	91
3.12	Betretungsrechte .....	92

---

3.13	Fenster- und Lichtrecht .....	94
3.13.1	Fensterrecht .....	95
3.13.2	Lichtrecht .....	98
3.14	Gefahrdrohende Anlagen .....	100
3.15	Gefahr des Gebäudeeinsturzes .....	101
3.16	Bodenerhöhung und Grundstücksvertiefung .....	101
3.16.1	Bodenerhöhungen .....	101
3.16.2	Grundstücksvertiefung .....	103
3.17	Wasser vom Nachbargrundstück .....	105
3.17.1	Wild abfließendes Wasser .....	105
3.17.2	Traufwasser .....	108
3.17.3	Die sogenannte Einwirkung .....	109
3.18	Räum- und Streupflicht .....	109
3.18.1	Wer muss räumen? .....	110
3.18.2	Wann muss geräumt und gestreut werden? .....	111
3.18.3	Räumlicher Umfang der Räum- und Streupflicht .....	112
3.18.4	Übertragung der Räum- und Streupflichten .....	114
3.18.5	Haftung bei Unfällen .....	116
3.19	Dachlawinen .....	119
3.20	Sturmschäden .....	121
3.20.1	Alte Bäume .....	123
3.20.2	Bäume an öffentlichen Straßen .....	124
3.20.3	Schäden durch herabfallende Gebäudeteile .....	124
3.20.4	Welche Versicherung zahlt? .....	124
<b>4</b>	<b>Baunachbarrecht .....</b>	<b>127</b>
4.1	Die Baugenehmigung .....	127
4.1.1	Die Landesbauordnungen der Bundesländer .....	127
4.1.2	Bauplanungsrecht und Nachbarschutz .....	128
4.1.3	Der Bauvorbescheid .....	128
4.1.4	Zustimmung heißt Verzicht .....	129
4.1.5	Abstandsflächen .....	130
4.2	Das Widerspruchsrecht des Nachbarn .....	131
4.3	Nachbarschützende Vorschriften .....	131
4.3.1	Wo der Nachbarschutz nicht gilt .....	133
4.3.2	Schäden durch Nachbars Bauarbeit .....	134
4.4	Der Überbau .....	135
4.4.1	Wann ist ein Überbau rechtswidrig? .....	136
4.4.2	Das können Sie tun: Aufforderung zur Beseitigung eines Überbaus .....	137
4.4.3	Der rechtmäßige Überbau .....	137
4.4.4	Anspruch auf Entschädigung .....	139
4.5	Energiesparmaßnahmen .....	140

<b>5</b>	<b>Pflanzenpracht in Nachbars Garten</b> .....	<b>145</b>
5.1	Gehölze .....	145
5.1.1	Messung des Grenzabstands .....	151
5.1.2	Was gilt für Stauden, Einjahresblumen und Bambus? .....	153
5.2	Anspruch auf Rückschnitt und Beseitigung von Gehölzen .....	154
5.2.1	Das können Sie tun: Fristsetzung bei Nichteinhaltung des Grenzabstands von Pflanzen .....	155
5.2.2	Verjährung der Ansprüche .....	157
5.2.3	Zulässige Höhen im Blick .....	159
5.2.4	Beeinträchtigungen durch Schattenwurf .....	160
5.2.5	Unterlassungsanspruch bei Eigentumsstörung .....	162
5.2.6	Schadensersatz bei Beschädigung von Bäumen oder Hecken – Berechnung des Wertersatzes .....	164
5.2.7	Baumschutz beachten .....	167
5.3	Bäume, Sträucher und Hecken als Grenzbeplantung .....	168
5.4	Überhängende Zweige .....	171
5.4.1	Selbsthilferecht und Fristsetzung .....	172
5.4.2	Anspruch auf Rückschnitt und Kostenerstattung .....	174
5.4.3	Verjährung der Ansprüche auf Rückschnitt .....	175
5.4.4	Das können Sie tun: Fristsetzung bei Zweigüberwuchs .....	176
5.5	Wild wuchernde Wurzeln .....	177
5.5.1	Selbsthilferecht .....	178
5.5.2	Anspruch auf Rückschnitt und Beseitigung von Schäden .....	178
5.6	Laub und Nadeln .....	179
5.7	Verwilderung und Unkrautsamen .....	182
5.8	Früchte .....	183
5.9	Rankende Pflanzen .....	183
<b>6</b>	<b>Das (störende) Leben der anderen</b> .....	<b>185</b>
6.1	Lärm und Schallschutz .....	185
6.1.1	Schallschutz in Mietshäusern .....	186
6.1.2	Schnarchgeräusche .....	187
6.1.3	Mietminderung wegen schlechter Schallsolierung .....	187
6.2	Kinder .....	188
6.3	Musik .....	192
6.4	Partys .....	194
6.5	Besuch .....	195
6.6	Vermietung an Touristen .....	195
6.7	Geräusche des alltäglichen Lebens .....	196
6.7.1	Rasenmähen .....	196
6.7.2	Toilettenspülung .....	197

---

6.7.3	Baden und Duschen .....	197
6.7.4	Streit und Sex .....	197
6.8	Das können Sie bei Lärm aus der Nachbarwohnung tun .....	198
6.8.1	Klärende Gespräche, Klage, Schadensersatz .....	198
6.8.2	Lärmprotokoll .....	200
6.9	Handwerker .....	201
6.10	Tierhaltung .....	202
6.10.1	Papageien, Tauben, Hühner und andere Vögel .....	203
6.10.2	Hunde .....	205
6.10.3	Das können Sie tun: Abmahnung bei Pflichtverletzungen durch den Mieter .....	207
6.10.4	Katzen .....	210
6.10.5	Kaninchen, Meerschweinchen .....	211
6.10.6	Bienen .....	211
6.10.7	Frösche .....	211
6.10.8	Igel .....	212
6.10.9	Kühe, Pferde und Schweine .....	212
6.11	Lärm aus der Umgebung .....	213
6.11.1	Gaststätten und Diskotheken .....	213
6.11.2	Gewerbelärm .....	213
6.11.3	Baulärm .....	213
6.11.4	Verkehrslärm .....	215
6.11.5	Bordell .....	216
6.11.6	Pflegeheim .....	216
6.11.7	Autistisches Kind .....	216
6.11.8	Windenergieanlagen .....	216
6.11.9	Sportlärm .....	217
6.11.10	Garagentor .....	218
6.11.11	Wärmepumpe .....	218
6.11.12	Das können Sie bei Lärm aus der Umgebung tun .....	219
6.12	Gerüche .....	224
6.12.1	Grillen .....	224
6.12.2	Kochen .....	225
6.12.3	Dunstabzugshaube .....	225
6.12.4	Wäschetrockner .....	226
6.12.5	Gestank .....	226
6.12.6	Zigarettenqualm .....	226
6.12.7	Tierhaltung .....	227
6.12.8	Kompost .....	228
6.12.9	Ab wann wird ein Geruch zur Störung? .....	228

6.13	Andere Störfaktoren .....	229
6.13.1	Ungeziefer .....	229
6.13.2	Frust- und Gartenzwerge .....	229
6.13.3	Weißer Fassade und andere Blendungen .....	230
6.13.4	Plakate .....	232
6.14	Parabolantenne .....	233
6.15	Störungen in Treppenhaus und Flur .....	235
6.16	Beleidigungen .....	235
6.17	Videoüberwachung .....	236
6.18	Mobilfunk .....	241
6.19	Balkon, Terrasse und Außenbereich .....	242
6.19.1	Nackter Vermieter .....	243
6.19.2	Pflanzen und Markisen .....	243
6.19.3	Wäsche .....	244
6.19.4	Anfüttern von Vögeln .....	245
6.19.5	Andere Beeinträchtigungen durch Tiere .....	245
6.19.6	Gesellige Runden auf dem Balkon .....	246
6.19.7	Photovoltaikanlagen .....	246
6.19.8	Balkonkraftwerke .....	246
6.20	E-Mobilität .....	250
6.21	Weihnachtsdekoration .....	251
6.22	Rauchen .....	252
6.23	Gewerbliche Nutzung .....	252
6.24	Verkauf des Hauses .....	256
<b>7</b>	<b>Was gilt in Wohnungseigentumsanlagen?</b> .....	<b>257</b>
7.1	Mietrecht versus Wohnungseigentumsrecht .....	257
7.2	Das Wohnungseigentumsgesetz nach der Reform .....	257
7.3	Sondernutzungsrechte und Sondereigentum .....	259
7.4	Grenzabstandsregelungen für Bäume, Sträucher und Hecken .....	260
7.5	Stellplätze .....	261
7.6	Bauliche Veränderungen .....	262
7.7	Privilegierte Maßnahmen .....	262
7.7.1	Barrierereduzierung .....	263
7.7.2	Elektromobilität .....	265
7.7.3	Einbruchschutz .....	267
7.7.4	Glasfaserausbau .....	268
7.7.5	Balkonkraftwerke .....	268
7.7.6	Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität .....	269
7.8	Gartennutzung .....	270
7.9	Schwimmbekken und Whirlpool .....	271

---

7.10	Grill- und Küchengerüche .....	272
7.11	Kinder .....	273
7.12	Gewerbliche Nutzung .....	273
7.13	Gemeinschaftliche Einrichtungen .....	274
7.14	Balkon .....	276
	7.14.1 Wäsche .....	276
	7.14.2 Begrünung .....	277
	7.14.3 Rauchen .....	277
	7.14.4 Balkonkraftwerke .....	278
7.15	Musik .....	279
7.16	Trittschall .....	279
7.17	Tierhaltung .....	281
7.18	Tauben füttern .....	282
7.19	Parabolantenne .....	283
7.20	Videoüberwachung .....	284
7.21	Parken auf Gemeinschaftsflächen .....	288
7.22	Abwehrrechte der Grundstücksnachbarn .....	288
7.23	Besonderheiten in Zweiergemeinschaften .....	289
<b>8</b>	<b>Ansprüche und Rechte bei Störungen des nachbarschaftlichen Miteinanders .....</b>	<b>291</b>
8.1	Ansprüche des Mieters .....	291
8.2	Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft .....	292
8.3	Ansprüche einzelner Wohnungseigentümer .....	293
8.4	Ansprüche des Vermieters gegen einen Störer .....	297
8.5	Ansprüche unter Grundstücksnachbarn .....	297
<b>9</b>	<b>Das Schlichtungsverfahren .....</b>	<b>299</b>
9.1	Wie man einen Streit vermeidet .....	299
9.2	Wer ist Schlichter? .....	300
9.3	Durchführung des Verfahrens .....	300
<b>10</b>	<b>Konfliktvermeidung durch Nachbarschaftspflege .....</b>	<b>303</b>
	Die Autorinnen .....	305
	Stichwortverzeichnis .....	307



## Vorwort

Jedes Jahr landen rund 10.000 Streitfälle unter Nachbarn vor Gericht. Die strittigen Themen sind vielfältiger Natur: bellende Hunde, kreischende Kinder, das Grillfest mit Freunden, das Wirtshaus gegenüber mit lärmenden Gästen, die Ballettschule, der Neubau auf dem Nachbargrundstück, überhängende Zweige, übermäßiger Laubfall etc. In jedem Fall gibt es Menschen, die sich in ihrer Lebensführung und ihrer Lebensqualität beeinträchtigt fühlen, ja manchmal sogar in ihrer Gesundheit bedroht. Da liegen die Nerven schnell blank, Anwälte und Richter bekommen Arbeit. Fatal daran ist aber nicht nur die Tatsache, dass ein Streit vor Gericht Zeit und Geld kostet. Vielmehr gehen die streitigen Parteien nicht im Frieden auseinander, obwohl sie es als Nachbarn womöglich noch jahrelang miteinander aushalten müssen. Ein Schlichtungsverfahren kann hier die bessere Alternative sein, einen Streit beizulegen.

Laut einer Studie des Forsa-Instituts für die Gothaer Versicherung sind die Menschen hierzulande entweder gelassener geworden oder sie schlucken den Ärger eher hinunter, als sich zu beschweren. Sagten 2017 noch 46% der Befragten, sie hätten sich bereits mindestens einmal bei Nachbarn über deren Verhalten beklagt, waren es in der Folgebefragung 2020 nur noch 32%. Allerdings hatten immerhin 9% der Befragten schon einmal einen Nachbarschaftsstreit, der rechtliche Folgen nach sich zog. Am stärksten empfanden die Betroffenen Lärm, das waren 53%. Ein Drittel der Befragten fand falsch geparkte Autos nervig, knapp ein weiteres Drittel regte sich am meisten über Zigarettenrauch auf, der in die eigene Wohnung zog. Haustiere oder die Nichteinhaltung der Hausordnung bzw. der Nachbarschaftspflichten wären für jeweils 15% ein Grund zur Beschwerde. Auf den folgenden Plätzen liegen Unfreundlichkeit, zugestellte Flure oder Gemeinschaftsräume sowie zu ausladende Dekoration. Rund ein Viertel der Bundesdeutschen nimmt laut der europäischen Statistikbehörde Eurostat Lärm von anderen Menschen oder der Straße wahr. Damit gehört Deutschland zu den lautesten Nachbarschaften Europas.

In diesem Ratgeber erfahren Sie nicht nur zum Schlichtungsverfahren alles Wissenswerte. Es werden zudem so grundsätzliche Fragen beantwortet wie die, wer oder was eigentlich ein Nachbar ist und was nachbarrechtlich gilt. Sich auf diesem Rechtsgebiet auszukennen ist nicht einfach, gibt es doch nicht nur zahlreiche landesrechtliche Nachbarschaftsgesetze, sondern auch viele unterschiedliche Rechtsquellen. Zudem haben Tausende von Fällen die Gerichte beschäftigt und dienen als Präzedenzfälle, an denen sich wieder andere Gerichte orientieren. Im Einzelfall gilt es also herauszufinden, ob es ähnliche Fälle wie den eigenen schon einmal gegeben hat und wie diese entschieden wurden. Letztlich jedoch muss jeder Einzelfall gesondert betrachtet werden. Patentrezepte gibt es nicht.

Dieser Ratgeber stellt Gerichtsentscheidungen vor und gibt Hinweise für die Praxis, wie sich nachbarschaftliche Problemfälle am besten lösen lassen. Auch Musterbriefe, Abmahnschreiben und Kündigungsmuster sollen dem Leser Orientierung geben. Dabei geht es um das Nachbarrecht unter Mietern, zwischen Vermieter und Mieter, zwischen den Grundstücksnachbarn sowie zwischen Hauseigentümern und öffentlichen Anlagen und Betrieben. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Mit der Reform, die am 1.12.2020 in Kraft trat, fand ein Systemwechsel statt: Die Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft wurden völlig neu geordnet. Nun ist gesetzlich geregelt, dass die zentrale Figur der Verband ist, also die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, was natürlich Auswirkungen auf Streitigkeiten in einer Wohnungseigentumsanlage hat.

Nachdem es erklärtes Ziel der Bundesregierung ist, Energie einzusparen, gibt es nun eine Diskussion darüber, ob Mieter oder Wohnungseigentümer ein sogenanntes Balkonkraftwerk auf ihrem Balkon errichten können, um den dadurch gewonnenen Strom zur Energienutzung zu gewinnen. Seit dem 25.5.2023 liegt der Referentenentwurf zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten vor. Er sieht unter anderem vor, dass die Installation von Steckersolargeräten in der Regel zu einer baulichen Veränderung führt, für die ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer erforderlich ist. Deshalb sollen Steckersolargeräte in den Katalog der nach § 20 Abs. 2 WEG privilegierten baulichen Veränderungen aufgenommen werden. Wohnungseigentümer können damit künftig die Gestattung der Installation eines Steckersolargeräts von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen. Wie die Installation erfolgt, haben die Eigentümer im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen.

Wollen Mieter ein Balkonkraftwerk installieren, so benötigen sie dafür regelmäßig die Erlaubnis des Vermieters. Deshalb soll die Aufzählung der baulichen Maßnahmen in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB, auf deren Gestattung Mieter einen Anspruch haben, um Steckersolargeräte erweitert werden. Mieter sollen demnach künftig von ihrem Vermieter verlangen können, dass ihnen eine bauliche Veränderung zum Anschluss eines Steckersolargeräts gestattet wird. Sie sollen dann auf eigene Kosten und Gefahr solche Steckersolargeräte installieren dürfen.

Die Ansprüche der Wohnungseigentümer auf Barrierefreiheit hat der Bundesgerichtshof (BGH) ebenfalls in neuen Urteilen bekräftigt: Der Anbau von Aufzügen und Rampen an Terrassen sei grundsätzlich eine angemessene bauliche Veränderung im Sinne der Barrierefreiheit – sie dürften errichtet werden (BGH, 9.2.2024, V ZR 244/22 und V ZR 33/23). Nur ganz ausnahmsweise lassen sich solche Maßnahmen verhindern. Für einzelne Wohnungseigentümer wird es also künftig einfacher werden, barrierefreie Maßnahmen durchzusetzen.

Auch die neuen Ansprüche von Mietern und Wohnungseigentümern auf Elektromobilität werden in dieser Neuauflage ausführlich behandelt.

Viel Erfolg wünschen Ihnen

*Kathrin Gerber und Andrea Nasemann*  
*München, im Mai 2024*



# Abkürzungsverzeichnis

AG	Amtsgericht
AGBGB	Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs
AgrarR	Agrarrecht (Zeitschrift)
AVBEltV	Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Elektrizität
BauGB	Baugesetzbuch
BauR	Baurecht (Zeitschrift)
BayAGBGB	Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Bayerischen Rechtssammlung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayVBl	Bayerische Verwaltungsblätter
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BBergG	Bundesberggesetz
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BT-Drucks.	Bundestagsdrucksache
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DWE	Der Wohnungseigentümer (Zeitschrift)
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
EEG	Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien, Erneuerbare-Energien-Gesetz
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EnEV	Energieeinsparverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
GarVO	Garagenverordnung
GBBerG	Grundbuchbereinigungsgesetz
GBO	Grundbuchordnung
GE	Das Grundeigentum (Zeitschrift)
Justiz	Die Justiz (Zeitschrift)
KG	Kammergericht
LG	Landgericht
LNRG	Landesnachbarrechtsgesetz
LuftVG	Luftverkehrsgesetz

MaStR	Marktstammdatenregister
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MM	Mietermagazin
NachbG Bln	Berliner Nachbarrechtsgesetz
NachbG HE	Hessisches Nachbarrechtsgesetz
NJW	Neue Juristische Wochenzeitschrift
NJWE-MietR	NJW-Entscheidungsdienst Mietrecht (Zeitschrift)
NJWE-VHR	NJW-Entscheidungsdienst Versicherungs- und Haftungsrecht (Zeitschrift)
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungsreport Zivilrecht (Zeitschrift)
NRG	Nachbarrechtsgesetz
NuR	Natur und Recht (Zeitschrift)
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
OLG	Oberlandesgericht
OLGR	OLG-Report
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBefG	Personenbeförderungsgesetz
RdL	Recht der Landwirtschaft (Zeitschrift)
RE	Rechtsentscheid
Rpfl	Der Deutsche Rechtspfleger (Zeitschrift)
RuS	Recht und Schaden (Zeitschrift)
StVZO	Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung
TGK	Telekommunikationsgesetz
VersR	Versicherungsrecht (Zeitschrift)
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
VG	Verwaltungsgericht
VRR	Arbeitszeitschrift für das gesamte Straßenverkehrsrecht
WE	Wohnungseigentum (Zeitschrift)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEMoG	Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WM	Wertpapiermitteilungen (Zeitschrift)
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerungsgesetz
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht

---

# 1 Überblick: Die wichtigsten Fragen und Antworten

## **Wer haftet bei Sturmschäden?**

Richten vom Sturm entwurzelte oder geknickte Bäume Schäden auf dem Nachbargrundstück an, haftet der Eigentümer nur unter der ganz bestimmten Voraussetzung, dass er diese nachweislich verschuldet hat. Dies setzt voraus, dass es für ihn hätte erkennbar sein müssen, dass der Baum den nächsten Sturm nicht überstehen wird. Die Gerichte verlangen in diesem Fall, dass der Eigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommt, indem er seinen Baumbestand regelmäßig auf Krankheiten und Schäden überprüft. Näheres lesen Sie in Kapitel 3.20.

## **Was ist bei Zäunen und Hecken zu beachten?**

Grundsätzlich kann niemand von Ihnen verlangen, dass Sie Ihr Grundstück einfrieden. Es ist allein Ihre Sache, wie Sie mit diesem verfahren. Ein Zaun darf ohne Abstand zum Nachbargrundstück direkt an der Grenze, aber noch auf eigenem Grund stehen. Nach den Bauordnungen der Länder ist ein Grenzabstand nur bei der Errichtung eines Gebäudes einzuhalten. Etwas anderes gilt jedoch, wenn eine Hecke zum Nachbarn gepflanzt werden soll (siehe Kapitel 5).

## **Haben Nachbarn ein grundsätzliches Geh- und Fahrtrecht auf meinem Grundstück?**

Ob dies der Fall ist, richtet sich danach, ob für den hinterliegenden Nachbarn ein Geh- und Fahrtrecht als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde. Dann darf dieser Nachbar das andere Grundstück nicht nur befahren, sondern auch begehen, um zu seinem Grundstück zu gelangen. Ein Geh- und Fahrtrecht berechtigt allerdings nicht dazu, auf der in Anspruch genommenen Strecke ein Fahrzeug abzustellen, sei es zum Parken, Be- und Entladen, Reparieren oder Waschen. Ebenso wenig dürfen Gegenstände dort abgestellt werden. Mehr dazu lesen Sie in Kapitel 3.8.

## **Wie verhalte ich mich, wenn der Nachbar bauen möchte?**

Viele Nachbarn fühlen sich unter Druck gesetzt, wenn der Nachbar seine Baupläne zum Unterschreiben vorlegt. Sie wollen das gutnachbarliche Verhältnis nicht belasten und unterschreiben deshalb blind. Häufig sind sie sich dabei nicht darüber im Klaren, dass sie sich später nicht mehr wehren können, wenn der bauende Nachbar die Abstandsflächen nicht einhält oder sich der Bau nicht in die vorhandene Bebauung einfügt und sie stört. Wie Sie taktisch klüger vorgehen und welche Auswirkungen es hat, wenn Sie nicht unterschreiben, erfahren Sie in Kapitel 4.

**Was tun bei Lärm und Hellhörigkeit?**

Ab wann sind Geräusche Lärm? Ab wann werden sie zu einer Beeinträchtigung, die man als Mieter eines Altbaus nicht mehr hinnehmen muss? Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden. Grundsätzlich kommt es darauf an, wie stark der Lärm ist. Auch auf die subjektive Empfindung und Empfindlichkeit des Nachbarn kommt es an sowie darauf, ob der Altbau genügend Schallschutz bietet oder nicht. Das wiederum hängt davon ab, ob zumindest die Schallschutzwerte eingehalten wurden, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes vorgeschrieben waren. Alle Antworten zum Thema Lärm finden Sie in Kapitel 6.

**Wie oft darf man im Monat feiern?**

Grundsätzlich gibt es kein verbrieftes Recht des Nachbarn, einmal im Monat lautstark zu feiern, immer aber muss auf die Nachtruhe der Nachbarn Rücksicht genommen werden. Wann Nachbarn feiern dürfen und was erlaubt und verboten ist, erfahren Sie in Kapitel 6.4.

**Darf auf dem Balkon gegrillt werden?**

Die meisten Gerichte halten das Grillen auf dem Balkon für unzulässig. Wohnungseigentümer können es wegen der starken Geruchs- und Rauchentwicklung verbieten, zum Beispiel im Rahmen der Hausordnung. Ist das Grillen auf dem Balkon erlaubt, muss man, egal ob im Mietshaus oder in der Eigentumswohnanlage, auf die Nachbarn Rücksicht nehmen. So dürfen Sie etwa einmal pro Monat in einem Mehrfamilienhaus auf dem Balkon grillen, wenn die anderen Mieter 48 Stunden vorher darüber informiert wurden. Alles über das Grillen erfahren Sie in Kapitel 6.12.1.

**Darf man Haustiere halten?**

Das kommt ganz darauf an, wie die Juristen sagen. Grundsätzlich dürfen Haustiere gehalten werden, wenn dazu im Mietvertrag kein Passus enthalten ist. Bei ungewöhnlichen oder exotischen Tieren kann der Spaß aber aufhören: Sie müssen nicht gestattet werden. Ein generelles Verbot der Haltung von Haustieren ist dagegen nicht wirksam: Kleintiere, die weder Geräusche noch Gerüche produzieren, muss der Vermieter immer erlauben (mehr darüber in Kapitel 6.10).

**Rechtsstreit oder Schlichtung – was ist besser?**

Eine Streitschlichtung ist immer besser, da kosten-, zeit- und nervenschonender. In manchen Bundesländern ist sie sogar obligatorisch vor Anrufung des Gerichts vorgeschrieben. Alternative Streitlösungen bieten den Vorteil, dass es keine Gewinner und Verlierer gibt, sich also niemand bevorzugt oder zurückgesetzt fühlen kann. Bei einer Schlichtung besteht die Chance einer endgültigen Lösung, gerade weil beide Seiten daran mitarbeiten und ihnen diese nicht vom Richter aufgezwungen wird. Außerdem ist eine Einigung im Schiedsverfahren 30 Jahre gültig und wie ein Gerichtsurteil vollstreckbar. Alles andere zum Thema Schlichtungsverfahren finden Sie in Kapitel 9.

## 2 Ihre Rechte als Nachbar

Es gibt viele Gründe, sich über seine Rechte als Nachbar zu informieren. Allerdings sind die Fragen zum Nachbarrecht nicht in einem einzigen Gesetzbuch zusammengefasst, denn das Nachbarrecht ist vielseitig, was allein schon die Frage nach der Definition des Nachbarn deutlich macht. So kann ein Nachbar nämlich nicht nur der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks sein, sondern zum Beispiel auch ein Bewohner in einem Mietshaus oder ein Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentumsanlage oder ein Gewerbebetrieb.

### 2.1 Privates Nachbarrecht

Seit Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) im Jahr 1900 gilt das Nachbarrecht hauptsächlich als privates Recht. Einschlägige Vorschriften finden sich im BGB vor allem in den §§ 903 bis 924 und in § 1004. Viele Regelungsbereiche wurden dem Landesgesetzgeber überlassen. Dieser hat auch in fast allen Bundesländern, außer in Bremen, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern, von seiner Regelungsbefugnis Gebrauch gemacht und ergänzende Nachbarrechtsgesetze erlassen, wobei in Bayern die Besonderheit gilt, das dort das Nachbarrecht in Art. 43 bis 54 AGBGB geregelt ist. Zum privaten Nachbarrecht zählt zum Beispiel der Fall des Nachbarn, der sich durch den Lärm der lautstarken Grillparty nebenan gestört fühlt.

#### Hinweis

Eine Linkliste zu den Nachbarrechtsgesetzen steht als Digitales Extra zur Verfügung.

DIGITALE  
EXTRAS

### 2.2 Richterrecht

Weder im BGB noch in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer sind allerdings sämtliche in der Praxis auftauchenden nachbarrechtlichen Fragen abschließend geregelt. So entscheiden die Gerichte im Einzelfall über nachbarrechtliche Rechtsstreitigkeiten. Dieses Verfahren wird Rechtsfortbildung genannt, weil so durch Richter und Gerichte Lücken in der Gesetzgebung geschlossen werden. Deshalb spricht man hierbei auch vom Richterrecht.

Um Konflikte zu lösen, die gesetzlich nicht geregelt sind, haben die Gerichte im Rahmen der Rechtsfortbildung das »nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis« entwickelt. Es beruht auf dem Grundsatz von Treu und Glauben, was bedeutet, dass Nachbarn auch dann aufeinander Rücksicht nehmen müssen, wenn dies nicht ausdrücklich gesetzlich vorgeschrieben ist.

Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis kann zum Beispiel für das Hammerschlags- und Leiterrecht gelten. Dieses erlaubt einem Eigentümer, das Nachbargrundstück zu betreten, um Reparaturarbeiten am eigenen Haus durchzuführen. Das Hammerschlags- und Leiterrecht ist in den Nachbarrechtsgesetzen der meisten Bundesländer ausdrücklich geregelt. Wo gesetzliche Regelungen fehlen, wie in Bremen und Mecklenburg-Vorpommern, ergibt es sich aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis. Danach darf ein Nachbar auf dem benachbarten Grundstück ein Baugerüst aufstellen, um das eigene Gebäude auszubessern, zu verputzen oder zu streichen, wenn er andernfalls die Arbeiten nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand durchführen könnte (OLG Hamm, 2.12.1965, 5 U 132/65, NJW 1966, 599).

Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis wird zum Beispiel auch zur Klärung der Frage herangezogen, ob fremde Katzen auf dem eigenen Grundstück zu dulden sind (Näheres hierzu siehe Kapitel 6.10.4).

#### **Hinweis**

Für privatrechtliche Streitigkeiten im Nachbarrecht sind die Zivilgerichte zuständig, also die Amtsgerichte (AG), Landgerichte (LG), Oberlandesgerichte (OLG) und der Bundesgerichtshof (BGH).

## **2.3 Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Für die Beziehungen von Wohnungseigentümern untereinander gelten die Bestimmungen des BGB und der Nachbarrechtsgesetze grundsätzlich nicht, sondern die speziellen Regelungen des WEG. Allerdings sagen die Vorschriften des WEG nichts über die zulässige Höhe von Bäumen, Sträuchern und Hecken. In diesem Fall wenden die Gerichte die landesrechtlichen Regelungen über Abstände und Höhen an (BGH, 28.9.2007, V ZR 276/06, MDR 2008, 135).

## **2.4 Öffentliches Nachbarrecht**

Auch das öffentliche Recht gewinnt im Nachbarrecht immer mehr an Bedeutung. Öffentlich-rechtliche Vorschriften dienen nicht nur dem Schutz der Allgemeinheit, sondern haben vielfach auch nachbarschützenden Charakter. Hierunter fallen zum Beispiel baurechtliche Vorschriften, die für Bauvorhaben einen Abstand zum Nachbargrundstück vorschreiben (siehe hierzu im Einzelnen Kapitel 4).

Für öffentlich-rechtliche Nachbarstreitigkeiten sind die Verwaltungsgerichte zuständig.

## 2.5 Polizei

Grundsätzlich ist es nicht Sache der Polizei, Ihre privaten Rechte durchzusetzen. Diese müssen Sie notfalls vor Gericht einklagen. Aufgabe der Polizei ist es, für die öffentliche Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Werden zum Beispiel Hausbewohner durch Lärm beeinträchtigt, weil ein Nachbar mitten in der Nacht die Musikanlage auf volle Lautstärke dreht, kann die Polizei einschreiten, weil Lärmbelästigung der Nachbarschaft eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann (Näheres zu Lärmbelästigung in Kapitel 6.1).

Bahnt sich ein Konflikt mit dem Nachbarn an, sollten Sie zunächst versuchen, die Angelegenheit in einem sachlichen Gespräch zu klären. Ein solches Gespräch kann aber nur erfolgreich sein, wenn beide Nachbarn an einer konstruktiven Lösung interessiert sind. Sie sollten natürlich Ihre Interessen wahrnehmen, aber nicht in jedem Fall auf Ihr Recht pochen. Ein kleines Entgegenkommen beider Seiten an der richtigen Stelle kann möglicherweise einen langwierigen und unter Umständen kostspieligen Nachbarrechtstreit vermeiden.



## 3 Mein Grundstück – dein Grundstück

Zentrale Bedeutung im Nachbarrecht hat das Grundstück. In diesem Kapitel erfahren Sie, welche Rechte und Pflichten Sie rund ums Grundstück haben. Unter Grundstück versteht man einen abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch unter einer bestimmten Nummer eingetragen ist. Das Recht des Eigentümers an seinem Grundstück erstreckt sich dabei nicht nur auf den katastermäßig abgegrenzten Teil der Bodenoberfläche, sondern auch auf den Raum über und unter dieser (§ 905 Satz 1 BGB). Das Grundstück ist deshalb mehr als die reine Fläche, es ist eher ein Körper mit einem bestimmten Volumen, dessen Spitze unterhalb der Oberfläche mit dem Erdmittelpunkt zusammenfällt und das auch den Luftraum über der Erde erfasst.

### 3.1 Das Eigentum am Grundstück

Eigentum nennt man das umfassende Recht, das die Rechtsordnung an einer Sache, zum Beispiel einem Grundstück, zulässt. Sie können als Eigentümer mit Ihrem Grundstück nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen, soweit dem nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen (§ 903 Satz 1 BGB). Sie können also Ihr Grundstück grundsätzlich nach Belieben veräußern oder belasten sowie bepflanzen und bebauen.

Grundsätzlich erstreckt sich das Eigentum auch auf den Erdkörper unter der Erdoberfläche. Allerdings sind folgende Dinge davon ausgenommen:

- Grundwasser: Das Eigentum des Grundstückseigentümers am Erdkörper unter der Oberfläche umfasst nicht das Quell- und Grundwasser. Die Nutzungsbefugnisse bestimmen sich vielmehr nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den Landeswassergesetzen. Wollen Sie zum Beispiel Grundwasser zum Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe zum Heizen nutzen, benötigen Sie eine wasserrechtliche Erlaubnis. Gleiches gilt für Brunnenbohrungen.
- Bergfreie Bodenschätze: Die in § 3 Bundesberggesetz (BbergG) aufgezählten bergfreien Bodenschätze gehören ebenfalls nicht dem Grundstückseigentümer. Hierzu gehören unter anderem Kohle- und Erdölvorkommen sowie wertvolle Minerale wie Gold, Silber, Eisen und Kupfer. Wer solche Bodenschätze auf seinem Grundbesitz findet und abbauen will, benötigt eine bergrechtliche Bewilligung.

Der Grundsatz, dass Sie mit Ihrem Eigentum machen können, was Sie wollen, und jedes Einwirken darauf verbieten können, besteht allerdings nicht schrankenlos. Unter bestimmten Voraussetzungen müssen Sie Einwirkungen dulden, beispielsweise in folgenden Fällen.

### 3.1.1 Luftverkehr

In § 1 Abs. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ist der Grundsatz der Freiheit des Luftraums geregelt. Sie sind somit als Eigentümer nicht berechtigt, das Überfliegen Ihres Grundstücks durch Luftfahrzeuge zu verbieten.

### 3.1.2 Hinweisschilder und Straßenbeleuchtung

§ 126 Baugesetzbuch (BauGB) begründet die gesetzliche Duldungspflicht des Eigentümers für das Anbringen technischer Vorrichtungen für Straßenbeleuchtung sowie Hinweis- und Straßenschilder auf seinem Grundstück.

### 3.1.3 Straßenbahnoberleitungen

Ebenfalls muss der Eigentümer es dulden, dass technische Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Bau von Straßenbahnen auf seinem Grundstück errichtet werden (§ 32 Personenbeförderungsgesetz (PBefG)).

### 3.1.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sie müssen als Anschlussnehmer das Verlegen von Ver- und Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Fernwärme durch Ihr Grundstück nach folgenden Verordnungen dulden:

- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung, NAV),
- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung, NDAV),
- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV),
- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV).

#### Hinweis

Die Duldungspflicht besteht nur zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Eigentümer, wenn dieser selbst als Kunde auftritt. Ihr Nachbar kann dagegen für sich kein Recht aus den Verordnungen herleiten, dass Leitungen über Ihr Grundstück bis zu ihm verlegt werden dürfen.

### 3.1.5 Kranausleger

Sie können sich als Eigentümer grundsätzlich sowohl gegen Beeinträchtigungen des Luftraums über Ihrem Grundstück als auch des Erdreichs darunter zur Wehr setzen, es sei denn, die Einwirkungen erfolgen in solcher Höhe oder Tiefe, dass Sie praktisch nicht beeinträchtigt werden. Bei der Frage, ob eine nicht zu duldenende Beeinträchtigung vorliegt, kommt es auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an. Dabei spielen auch die örtlichen Verhältnisse eine Rolle (OLG Düsseldorf, 26.2.2007, 9 W 105/06, NJW 2007, 582).

Das OLG Düsseldorf entschied, dass der Nachbar das Überschwenken eines Kranauslegers, der vorübergehend für auf dem angrenzenden Grundstück durchzuführende Arbeiten benötigt wird, nicht verbieten kann. Für eine Beeinträchtigung reicht zwar aus, dass durch das Überschwenken des Auslegers der Berechtigte sich gefährdet oder belästigt fühlen kann. Solch eine subjektive Einschätzung einer Gefahr ist aber nicht gegeben, wenn mit dem Schwenkarm keine Lasten über das Nachbargrundstück transportiert werden. Allein den Schwenkarm als Gefahrenquelle zu betrachten genügt laut OLG Düsseldorf nicht (26.2.2007, 9 W 105/06, NJW 2007, 582).

Hingegen muss der Nachbar nach einer früheren Entscheidung des OLG Düsseldorf nicht dulden, dass ein Bauunternehmer einen auf seinem Betriebsgrundstück dauerhaft installierten Baukran gewerblich nutzt und mit dessen Ausleger ständig Lasten über das Nachbargrundstück in einer Höhe bis zu 4,95 m transportiert (9.8.1989, 9 U 36/89, NJW-RR 1989, 1421).

Ist erkennbar, dass der Kran als solcher mangels hinreichender technischer Absicherung eine Gefahrenquelle darstellt, wird der Nachbar selbst dann Unterlassung verlangen können, wenn keine Lasten transportiert werden. In diesem Fall kommt es auf die vom Kran selbst ausgehende Gefahr an.

Wird ein Kran zu Bau-, Reparatur- oder Renovierungsarbeiten vorübergehend eingesetzt, kann dies durch das sogenannte Hammerschlags- und Leiterrecht (siehe Kapitel 3.11) erlaubt sein.

#### Beispiel

Bei in Hanglage gelegenen benachbarten Grundstücken mussten Betonanker zur statischen Sicherung einer tiefer gelegenen Baugrube unterhalb der Grundstücksfläche des höher gelegenen Grundstücks verlegt werden und sollten auf Dauer dort bleiben. Die Betonanker befanden sich circa 13 bis 16 m unterhalb der Bodenplatte des höher gelegenen Hauses. Dies konnte nach Meinung des OLG Stuttgart keine Auswirkungen auf die Grundstücksnutzung haben, weshalb dann auch keine unstatthafte Beeinträchtigung vorlag (2.12.1993, 7 U 23/93, NJW 1994, 739).

### 3.1.6 Telekommunikationsleitungen

Spezielle Leitungsrechte zum Zwecke der Kommunikation regelt das Telekommunikationsgesetz (TKG). Die umfassende Novelle des Telekommunikationsgesetzes trat am 1.12.2021 in Kraft. Angesichts der zunehmenden Digitalisierung soll das modernisierte Telekommunikationsgesetz den Ausbau der digitalen Infrastruktur im Festnetz- und Mobilfunkbereich schneller voranbringen.

Mit dem neu gefassten Telekommunikationsgesetz soll der flächendeckende Ausbau der Glasfaserversorgung erleichtert und beschleunigt werden. Regelungen über die Pflichten zur Duldung der Benutzung privater Grundstücke und der damit zusammenhängenden Ausgleichs- und Schadensersatzansprüche finden sich in dem neu gefassten § 134 TKG.

#### Duldungspflicht

Als Grundstückseigentümer dürfen Sie nach § 134 Abs. 1 Nr. 1 TKG die Errichtung, den Betrieb und die Erneuerung von Telekommunikationslinien auf Ihrem Grundstück sowie den Anschluss der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude an Netze mit sehr hoher Kapazität insoweit nicht verbieten,

- als auf dem Grundstück einschließlich der Gebäudeanschlüsse eine durch ein Recht gesicherte Leitung oder Anlage auch für die Errichtung, den Betrieb und die Erneuerung einer Telekommunikationslinie genutzt und
- hierdurch die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht dauerhaft zusätzlich eingeschränkt wird.

Die Duldungspflicht besteht auch, wenn das Grundstück einschließlich der Gebäude durch die Benutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird (§ 134 Abs. 1 Nr. 2 TKG).

#### Hinweis

Unter »Telekommunikationslinien« versteht man unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen einschließlich ihrer zugehörigen Schalt- und Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Kabelkanalrohre sowie weitere technische Einrichtungen, die für das Erbringen öffentlich zugänglicher Telekommunikationsdienste erforderlich sind (§ 3 Nr. 64 TKG).

#### Überfahrten

Der Eigentümer eines Grundstücks muss auch Überfahrten dulden, wenn sie zur Errichtung, zum Betrieb und zur Erneuerung von Telekommunikationslinien auf einem anderen Grundstück notwendig sind (§ 134 Abs. 2 TKG).

**Anspruch auf angemessenen Ausgleich in Geld**

Hat der Grundstückseigentümer eine Einwirkung nach § 134 Abs. 1 oder Abs. 2 TKG zu dulden, so kann er grundsätzlich einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn durch die Errichtung, die Erneuerung sowie Wartungs-, Reparatur- oder vergleichbare mit dem Betrieb der Telekommunikationslinie unmittelbar zusammenhängende Maßnahmen eine Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt wird (§ 134 Abs. 3 Satz 1 TKG).

Für eine erweiterte Nutzung zu Zwecken der Telekommunikation kann darüber hinaus ein einmaliger Ausgleich in Geld verlangt werden, sofern bisher keine Leitungswege vorhanden waren, die zu Zwecken der Telekommunikation genutzt werden konnten (§ 134 Abs. 3 Satz 2 TKG). Der Anspruch auf einmaligen Geldausgleich besteht jedoch nicht, wenn die erweiterte Nutzung ausschließlich zum Anschluss von Gebäuden auf dem genutzten Grundstück erfolgt.

**Schadensersatz**

Wird das Grundstück oder sein Zubehör durch die Ausübung der aus dieser Vorschrift folgenden Rechte beschädigt, hat der Betreiber oder der Eigentümer des Leitungsnetzes auf seine Kosten den Schaden zu beseitigen. § 840 Abs. 1 BGB ist anzuwenden.

**Hinweispflicht**

Der Betreiber der Telekommunikationslinie oder der Eigentümer des Leitungsnetzes hat den Eigentümer des Grundstücks auf die Pflicht zur Duldung vor Einwirkung nach § 134 Abs. 1 oder Abs. 2 TKG hinzuweisen.

**Verjährung**

Die Verjährung der insbesondere auf § 134 TKG beruhenden Ansprüche richtet sich nach den Regelungen über die regelmäßige Verjährung nach dem BGB (§ 135 TKG in Verbindung mit §§ 195, 199 BGB). Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre. Sie beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen können (§ 199 Abs. 1 BGB).

## 3.2 Grundstücksgrenzen und Grenzverläufe

Will ein Grundstückseigentümer einen Zaun errichten oder eine Garage an die Grenze bauen, taucht nicht selten die Frage auf, wo genau diese Grenze verläuft. Schließlich hängen hiervon Umfang und wirtschaftlicher Wert des Grundstücks ab. Unter Grundstücksgrenzen versteht man gedachte Linien, die ein Grundstück als einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche von einem anderen trennen.

### 3.2.1 Das Liegenschaftskataster

Zentrale Bedeutung bei der Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen sowie deren Abmarkung mit Grenzzeichen kommt dem Liegenschaftskataster zu. Jedes Bundesland verfügt über ein solches Kataster. Darin sind sämtliche Grundstücke und Gebäude des Bundeslandes im automatisierten Liegenschaftsbuch beschrieben und in der digitalen Flurkarte grafisch dargestellt. Es dient zugleich für die Grundbücher als amtliches Grundstücksverzeichnis. Zuständig für die Führung des Liegenschaftskatasters sind die Kataster- und Vermessungsbehörden der Länder. Der Grundbesitz ist im Liegenschaftskataster in Flurstücken, auch Katastergrundstück oder Parzelle genannt, erfasst. Die Grenzen eines Flurstücks entsprechen nicht notwendigerweise den Grundstücksgrenzen. Ein Grundstück kann sowohl aus einem als auch aus mehreren Flurstücken bestehen. Alle Flurstücke sind im Liegenschaftskataster mit einer Flurstücknummer registriert. Das Liegenschaftskataster ist ferner nach Gemarkungen gegliedert. Flurstücknummer und Gemarkungsbezeichnung jeden Grundstücks finden sich auch im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts.

#### Hinweis

Nachdem Sie Flurstücknummer und Gemarkungsbezeichnung aus dem Grundbuch erfahren haben, können Sie anhand dieser Daten Lage und Grenzverlauf Ihres Grundstücks im Liegenschaftskataster feststellen.

### 3.2.2 Grenzabmarkung

Finden Sie an Ihrer Grundstücksgrenze Grenzsteine nicht mehr und wollen Sie die Grenze wieder dokumentieren lassen, muss sich Ihr Nachbar an den hierfür anfallenden Kosten beteiligen. Er kann nicht einwenden, die Wiederherstellung der Grenzzeichen sei überflüssig, weil der Grenzverlauf ohnehin bekannt und unstrittig ist. Denn bei der Abmarkung geht es gerade nicht um die Ermittlung einer strittigen Grenze, sondern lediglich um die Sicherung eines unstreitigen Grenzverlaufs durch die Errichtung oder Wiederherstellung von Grenzzeichen. Diese können zum Beispiel durch Bodenbewegungen verrückt oder im Lauf der Zeit unkenntlich geworden sein (§ 919 Abs. 1 BGB). Als Grenzabmarkungen verwendet werden Grenzsteine, Kunststoffmarken, Eisenrohre, Metallbolzen, Meißelzeichen, Grenznägel und Grenzpfähle. So sind die Grenzen des Ortes für jeden klar erkennbar. Herrscht dagegen Streit über die Grenzverhältnisse, müssen diese erst durch eine Grenzscheidungsklage geklärt werden (siehe unten).

**Achtung**

Entspricht die abgemarkte Grenze nicht den wirklichen Eigentumsverhältnissen, bewirkt dies keine Änderung des Umfangs Ihres Eigentums. Die Abmarkung schafft aber ein Beweismittel für den korrekten Grenzverlauf. Wer sich darauf beruft, dass die Grenze falsch abgemarkt ist, muss selbst sein Eigentum an dem von ihm beanspruchten Grenzstreifen beweisen.

**Privatrechtlicher Abmarkungsanspruch**

Jeder Eigentümer eines Grundstücks kann vom Eigentümer des benachbarten Grundstücks verlangen, dass er bei der Abmarkung oder Wiederherstellung von Grenzzeichen mitwirkt (§ 919 Abs. 1 BGB).

**Öffentlich-rechtliche Abmarkungspflicht**

Nicht immer bleibt es allerdings den Eigentümern überlassen, ob sie die Abmarkung der Grenze durchführen. In den Kataster-, Vermessungs- bzw. Abmarkungsgesetzen einiger Bundesländer sind besondere Abmarkungspflichten geregelt. Besteht eine solche Abmarkungspflicht, kann die Abmarkung bereits durch Antrag eines Grundstückseigentümers an die Vermessungsbehörde eingeleitet und auch gegen den Widerspruch des Nachbarn durchgeführt werden.

**Abmarkungsverfahren und -protokoll**

Art und Verfahren der Abmarkung richten sich nach den Landesgesetzen der Bundesländer oder, fehlen solche, nach der Ortsüblichkeit (§ 919 Abs. 2 BGB). Zuständig für die Abmarkung sind die Vermessungsbehörden. In vielen Fällen wird auf Antrag eines Grundstückseigentümers in einem allen Beteiligten vorher angekündigten Ortstermin der Grenzverlauf vor Ort eingemessen, mit Grenzzeichen markiert und in einem Abmarkungsprotokoll dokumentiert, das beide Grundstückseigentümer zu unterschreiben haben.

Die gegenüber der Vermessungsbehörde anfallenden Kosten richten sich nach den Kostenregelungen der jeweiligen Bundesländer.

**Achtung**

Durch Ihre Unterschrift unter das Abmarkungsprotokoll erkennen die Grundstückseigentümer in der Regel nicht nur die Ordnungsmäßigkeit des Abmarkungsprotokolls an, sondern einigen sich auch auf einen bestimmten Grenzverlauf. Das Abmarkungsprotokoll hat die Wirkung eines Grenzfeststellungsvertrags (siehe unten).

**Duldungspflicht des Eigentümers**

Grundstückseigentümer oder diejenigen, denen die Nutzung des Grundstücks überlassen ist, nämlich Mieter oder Pächter, müssen die zur Abmarkung notwendigen Maßnahmen dulden, zum Beispiel das Betreten des Grundstücks. Sie tragen auch da-

für Sorge, dass Grenzzeichen erhalten bleiben. Wer Grenzzeichen vorsätzlich beseitigt, an eine andere Stelle verrückt oder beschädigt, macht sich strafbar oder begeht zumindest eine Ordnungswidrigkeit.

### **Wer trägt die Kosten?**

Sowohl beim privatrechtlichen Abmarkungsanspruch als auch bei einer öffentlich-rechtlichen Abmarkungspflicht, haben die Nachbarn die Kosten zu gleichen Teilen zu tragen, wenn keine besonderen Gründe für eine abweichende Kostenregelung vorliegen (§ 919 Abs. 3 BGB). Solche besonderen Gründe können zum Beispiel abweichende vertragliche Vereinbarungen sein. Ferner muss der Nachbar die Kosten etwa dann alleine tragen, wenn er das Grenzzeichen vorsätzlich oder fahrlässig entfernt oder verrückt hat (§ 823 BGB).

Hiervon zu unterscheiden ist die Verpflichtung zur Kostenübernahme gegenüber dem Vermessungsamt. Diese trifft meistens den Antragsteller, der die Abmarkungsarbeiten veranlasst hat. Dieser kann sich dann aber in der Regel die Hälfte der Kosten vom Nachbarn wiederholen.

### **Grenzverlauf**

Sind Nachbarn unterschiedlicher Meinung, wo genau die Grenze verläuft, stehen ihnen verschiedene Möglichkeiten offen, sich zu einigen. So kann ein Grenzfeststellungsvertrag geschlossen werden oder man geht vor Gericht, wo es zu einer Eigentums- bzw. Grenzscheidungsklage kommt.

#### **Hinweis**

Sie können einen Streit über den Grenzverlauf endgültig beilegen, wenn Sie sich mit Ihrem Nachbarn über den Grenzverlauf in einem Grenzfeststellungsvertrag gütlich einigen. Dazu erkennen Sie eine vom Vermessungsamt ermittelte Grenze als bindend an. So lässt sich ein langwieriger und kostspieliger Rechtsstreit vermeiden. Ein solcher Vertrag kann bereits dadurch zustande kommen, dass alle beteiligten Nachbarn das Abmarkungsprotokoll als Ergebnis eines behördlichen Abmarkungsverfahrens unterschreiben und dadurch die Grenzen anerkennen. Werden mit dem Grenzfeststellungsvertrag Eigentumsflächen übertragen, muss der Vertrag zusätzlich notariell beurkundet werden (§ 311b Abs. 1 BGB).

### **Eigentumsklage**

Beansprucht ein Eigentümer einen vom Nachbarn genutzten Grenzstreifen, kann er Klage auf Herausgabe der strittigen Fläche erheben (§ 985 BGB) und die Unterlassung der Nutzung dieser Fläche verlangen (§ 1004 Abs. 1 BGB). Voraussetzung ist allerdings, dass er sein Eigentum an der strittigen Fläche beweisen kann. Gute Karten hat er dann, wenn sich die von ihm behauptete Grenzlinie aus dem Liegenschaftskataster ergibt. In diesem Fall nehmen die Gerichte zunächst an, dass diese richtig ist (§ 891 BGB). Übrigens auch dann, wenn Zaungrenzen tatsächlich anders verlaufen (BGH, 2.12.2005, V ZR 11/05, MDR 2006, 923; OLG Hamm, 5.6.2014, I-5 U 207/13, MDR 2014, 1251).

### Grenzscheidungsklage

Ist der Grenzverlauf streitig, beansprucht also jeder Nachbar das Eigentum an einem strittigen Grenzstreifen für sich, ohne dass einer von ihnen sein Eigentum daran nachweisen könnte, bleibt die Grenzscheidungsklage. Man spricht in diesem Fall von Grenzverwirrung (§ 920 BGB). Eine solche Klage zielt auf richterliche Feststellung des Grenzverlaufs ab. Bei der Bestimmung der Grundstücksgrenze orientiert sich der Richter vor allem daran, wer die streitige Grundstücksfläche bisher tatsächlich genutzt hat (BGH, 24.1.2008, IX ZR 216/06, NJW-RR 2008, 610).

## 3.3 Grenzeinrichtungen

Erstrecken sich Zäune, Zufahrten oder andere Dinge, die zum Vorteil beider Grundstücke dienen, ganz oder zumindest teilweise über die Grenze zweier Grundstücke, spricht man von Grenzeinrichtungen (§ 921 BGB).

### 3.3.1 Kosten

Die Nachbarn dürfen die Grenzeinrichtung gemeinsam nutzen und müssen natürlich auch die Kosten gemeinsam tragen, um diese in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten (§ 922 BGB). Dies gilt etwa für das Verputzen einer Mauer, das Pflegen einer Hecke oder das Mähen eines Grenzrains. Entstehen Aufwendungen allerdings ausschließlich infolge der Benutzung durch einen Nachbarn, muss dieser die Kosten alleine tragen. Dies gilt ebenfalls für Reparaturkosten, die anfallen, wenn ein Nachbar die Einrichtung beschädigt hat.

### 3.3.2 Einverständnis beider Nachbarn

Eine Grenzeinrichtung kann überhaupt nur mit Zustimmung des Nachbarn entstehen. Die wird allerdings schon dann als gegeben angesehen, wenn sich der Nachbar an der Errichtung oder Nutzung der Grenzeinrichtung beteiligt hat. Kann nach Jahrzehnten nicht mehr festgestellt werden, wer die Grenzanlage errichtet hat, nehmen die Gerichte zunächst einmal an, dass beide Nachbarn damals einverstanden waren. Verlangt der Nachbar nun die Beseitigung, muss er beweisen, dass das Gegenteil der Fall war.

#### Achtung

Eine Grenzeinrichtung darf grundsätzlich nur mit Einverständnis beider Nachbarn verändert oder beseitigt werden.

Beispiele für gemeinschaftliche Grenzeinrichtungen sind:

- Nachbarwand, auch Giebel- oder Kommunmauer genannt (Näheres hierzu in Kapitel 3.4),
- auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze stehende Zäune, Gartenmauern oder Anpflanzungen wie Hecken,
- auf der Grenze liegende Zufahrtswege zur Garage,
- gemeinsame Dachrinnen und Dachtraufen,
- Sichtblenden im Terrassenbereich auf den Grundstücksgrenzen zwischen Doppel- und Reihenhäusern,
- Zwischenräume zwischen zwei benachbarten Gebäuden, sogenannte enge Reihen,
- Gräben und Wälle,
- Raine zwischen benachbarten Äckern.

Es reicht schon aus, wenn sich die Einrichtung nur zum Teil über die Grenze erstreckt. So ist zum Beispiel eine Mauer insgesamt als Grenzeinrichtung anzusehen, wenn sie nur mit etwa der Hälfte ihrer Länge von der Grenzlinie geschnitten wird und im Übrigen vollständig auf einem der aneinandergrenzenden Grundstücke verläuft (LG Aachen, 20.3.1998, 5 S 330/97, MDR 1998, 591). Eine Hecke ist insgesamt eine Grenzeinrichtung, wenn nur einige Stämme der Heckenpflanzen dort, wo sie aus dem Boden heraustreten, von der Grenze durchschnitten werden (BGH, 15.10.1999, V ZR 77/99, WM 2000, 146).

Wird die Genehmigung eines Bauvorhabens vom Einverständnis des Nachbarn mit einer gemeinsamen Zufahrt abhängig gemacht und haben die Nachbarn die betreffenden Planzeichnungen unterschrieben, gilt dies als vertragliche Vereinbarung über die Anlage einer gemeinsamen Zufahrt auf der Grundstücksgrenze. Damit ist eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung entstanden (LG Zweibrücken, 26.9.1995, 3 S 205/95, MDR 1996, 46).

Eine Grenzanlage liegt vor, wenn sich die Anlage zumindest teilweise über die Grenze zweier Grundstücke erstreckt und funktionell beiden Grundstücken dient. Eine grenzscheidende Wirkung braucht der Anlage nicht zuzukommen (BGH, 7.3.2003, V ZR 11/02, MDR 2003, 681).

Anders verhält es sich mit Zäunen, die nicht einmal teilweise auf der Grenzlinie stehen, sondern lediglich entlang der Grenze, aber ganz auf eigenem Grund. Dann handelt es sich um keine Grenzanlage. Entfernt der Eigentümer irgendwann den Zaun, so hat der Nachbar keinen Anspruch auf dessen Wiederherstellung (LG Bochum, 17.3.1992, 9 S 497/91, MDR 1992, 677). Allerdings kann sich eine Verpflichtung zur Einfriedung aus dem Nachbarrecht der Bundesländer ergeben (siehe auch Kapitel 3.6).

### 3.3.3 Vorteilhafte Grenzeinrichtung

Es handelt sich nur dann um eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung, wenn sie für beide Grundstücke vorteilhaft ist. Ein solcher Vorteil kann zum Beispiel in der Sichtschutzfunktion einer Hecke liegen oder in der Möglichkeit, einen gemeinsamen Weg als Zufahrt zu verwenden. Gebraucht nur einer der Nachbarn eine auf beiden Grundstücken befindliche Fläche als Zufahrt, der andere jedoch gar nicht oder nicht in relevantem Umfang, dient die Fläche nur dem Vorteil desjenigen, der sie als Zufahrt nutzt. In diesem Fall verliert die Einrichtung ihren Status als gemeinschaftliche Grenzeinrichtung (OLG Saarbrücken, 15.3.2006, 1 U 311/05, MDR 2006, 1166).

### 3.3.4 Beseitigung

Ein Nachbar darf eine Grenzeinrichtung nicht ohne Zustimmung des anderen beseitigen oder verändern. Dies gilt auch für Teile der Grenzeinrichtung, die sich nur auf seinem eigenen Grundstück befinden (§ 922 Satz 3 BGB). Tut er es trotzdem, kann der andere Nachbar die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen (§ 1004 Abs. 1 BGB). So darf zum Beispiel ein Grundeigentümer nicht die nur auf seinem Grund und Boden stehenden Pflanzen einer als Grenzanlage angelegten Thujenhecke entfernen (LG Gießen, 13.7.1994, 1 S 163/94, MDR 1995, 41).

#### Beispiele

Es darf kein zweiter Zaun vor dem Grenzzaun errichtet werden, wenn dadurch dessen Erscheinungsbild verändert wird (BGH, 20.10.2017, V ZR 42/17).

#### Fall 1

Zwei benachbarte Grundstücke werden durch einen Maschendrahtzaun mit einer Höhe von etwa 1 m getrennt, der in seinem Verlauf die Grundstücksgrenze schneidet. Der Mieter des beklagten Grundstückseigentümers errichtete unmittelbar hinter dem Maschendrahtzaun ohne Zustimmung der Nachbarn einen Holzflechtzaun mit einer Höhe von 1,80 m. Dieser stand vollumfänglich auf dem Grundstück des Beklagten und hatte keine Verbindung zum Maschendrahtzaun. Der Holzflechtzaun muss beseitigt werden (§ 922 Satz 3, § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB), entschied der BGH. Denn bei dem Maschendrahtzaun handelt es sich um eine Grenzeinrichtung im Sinne von §§ 921, 922 BGB, die nicht ohne Zustimmung des Nachbarn verändert werden darf. Dies gilt auch dann, wenn lediglich das Erscheinungsbild der Grenzeinrichtung verändert wird. Mit dem niedrigen Maschendrahtzaun ist eine verhältnismäßig unauffällige Art der Markierung der Grundstücksgrenze verbunden, während sich der nun unmittelbar anschließende 1,80 m hohe Holzflechtzaun auf dem Grundstück des Beklagten als eine besonders markante Abgrenzung darstellt.

**Fall 2**

Ebenso verurteilte das LG Darmstadt einen Grundstückseigentümer zum Rückbau des neu errichteten Metallzauns. Er hatte auf seinem Grundstück ohne Zustimmung des Nachbarn in etwa 10 cm Entfernung zu dem seit 1972 vorhandenen 85 cm hohen Maschendrahtzaun einen neuen 2 m hohen Metallzaun errichtet. Außerdem hatte er über eine Länge von 6 m eine Kunststoffplane am neuen Zaun befestigt. Der streitgegenständliche Metallzaun beeinträchtigte den Maschendrahtzaun als Grenzeinrichtung jedenfalls in optisch-ästhetischen Gesichtspunkten wesentlich. Im Gegensatz zum dem niedrigen Maschendrahtzaun stelle der 2 m hohe Metallzaun eine besonders markante Abgrenzung zum Grundstück des Nachbarn dar, wie sich insbesondere auch aus den vorgelegten Lichtbildern ergebe. Der Metallzaun nehme dem Maschendrahtzaun seine Grenzscheidefunktion, der Maschendrahtzaun werde praktisch funktionslos. Deshalb müsse der neue Metallzaun entfernt werden (LG Darmstadt, 16.11.2020, 26 O 214/20).

### 3.4 Nachbarwand (Kommunmauer)

Mit Nachbarwand, auch halbscheidige Giebel- oder Kommunmauer genannt, bezeichnet man eine auf der Grundstücksgrenze errichtete gemeinsame Wand, die den auf diesen Grundstücken errichteten oder noch zu errichtenden Bauwerken als Abschlusswand dient oder dienen soll.

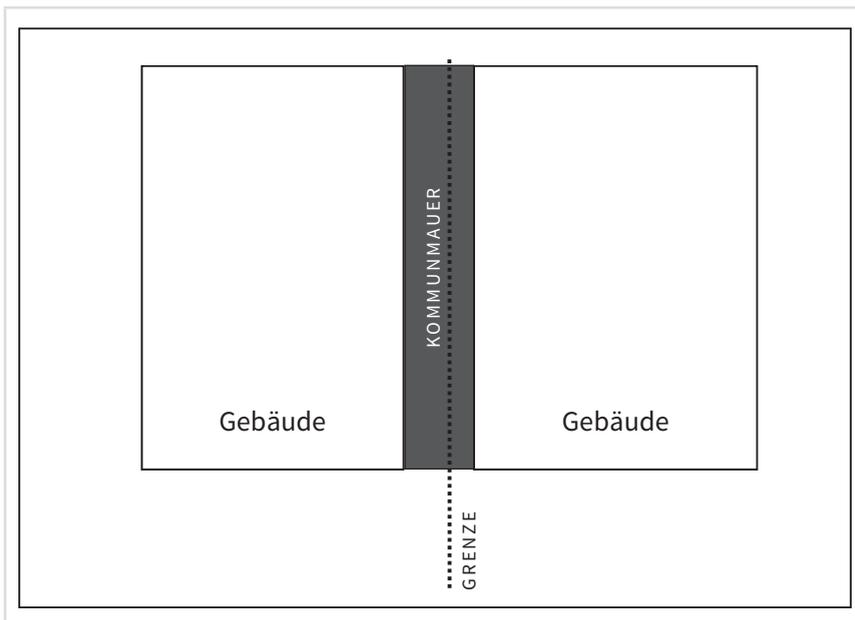


Abb. 1: Beispiel für eine Nachbarwand oder Kommunmauer

In den Nachkriegsjahren wurden vielfach zwei benachbarte Häuser mangels Baumaterial mit einer auf der Grenze stehenden gemeinsamen Nachbarwand erbaut. Die Hausmauer des zuerst Bauenden wurde meist hälftig auf dem angrenzenden Grundstück errichtet. Bei späterer Bebauung des Nachbargrundstücks konnte der Nachbar sein Bauwerk unmittelbar an die vorhandene Wand anfügen. Diese Bautechnik wird heute praktisch nicht mehr angewendet.

Vorschriften über Nachbarwände finden sich in den Nachbarrechtsgesetzen folgender Länder:

- Berlin,
- Brandenburg,
- Hessen,
- Niedersachsen,
- Nordrhein-Westfalen,
- Rheinland-Pfalz,
- Saarland,
- Sachsen-Anhalt,
- Schleswig-Holstein und
- Thüringen.

Keine oder nur lückenhafte Regelungen existieren in

- Baden-Württemberg,
- Bayern,
- Bremen,
- Hamburg,
- Mecklenburg-Vorpommern und
- Sachsen.

### 3.4.1 Zustimmungspflicht des Nachbarn

Weil die Nachbarwand teilweise auf dem angrenzenden Grundstück steht, darf sie nur gebaut werden, wenn der Nachbar zustimmt. Wird dieser nicht gefragt, handelt es sich um einen Grenzüberbau mit den in den §§ 912 ff. BGB geregelten Rechtsfolgen, sodass unter Umständen der Rückbau gefordert werden kann (siehe hierzu Kapitel 4.4). Sind mehrere Personen Eigentümer des Nachbargrundstück, müssen alle zustimmen.

#### **Achtung**

Halten Sie die Zustimmung beider Nachbarn über die Errichtung einer Nachbarwand immer schriftlich fest, um eventuelle spätere Streitigkeiten schnell beilegen zu können. Gesetzlich bestimmt ist dies nur in den Nachbarrechtsgesetzen von Berlin, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein, jedoch nicht in Hessen, Niedersachsen,

Rheinland-Pfalz, dem Saarland und Thüringen. In deren Nachbarrechtsgesetzen werden an die nachbarliche Zustimmung keine besonderen Formerfordernisse gestellt.

Nutzung und Unterhalt der Wand richten sich nach den jeweiligen Eigentumsverhältnissen. Dabei ist zwischen dem Zeitraum vor und nach dem Anbau des zweiten Hausbauers zu unterscheiden.

### **3.4.2 Lage vor Anbau des zweiten Hauses**

Wer als Erster das Gebäude mit der Nachbarwand mit Zustimmung des Nachbarn errichtet, wird automatisch deren Alleineigentümer. In diesem Fall ist und bleibt die Mauer wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (BGH, 23.2.1990, V ZR 231/88, NJW 1990, 1791). Das Gleiche gilt, wenn der Nachbar zwar nicht gefragt wurde, aber der Ersterbauer die Wand nur unbeabsichtigt oder lediglich leicht fahrlässig auch auf fremden Grund gesetzt hat. In diesem Fall spricht man von einem entschuldigten Überbau (BGH, 22.2.1974, V ZR 103/73, NJW 1974, 794).

Weil dem Ersterbauer die Nachbarwand gehört, sind sowohl die Kosten der Errichtung als auch die Unterhaltung seine Sache. Deshalb darf er die Mauer auch alleine nutzen und etwa als Reklamefläche vermieten.

### **3.4.3 Lage nach Anbau des zweiten Gebäudes**

Baut der Nachbar an die Nachbarwand an, erwirbt er Miteigentum. Die Mauer wird durch die Einbeziehung in den Bau des Nachbarn wesentlicher Bestandteil des angebauten Gebäudes, wodurch ein sogenanntes ideelles Miteigentum nach Bruchteilen entsteht (BGH, 22.2.1974, V ZR 103/73, NJW 1974, 794). Wenn an die ganze Mauer angeschlossen wird, wird jeder Nachbar Miteigentümer zur Hälfte. Erfolgt der Anbau jedoch nur teilweise, wird der anbauende Nachbar zum entsprechenden Teil Miteigentümer (OLG Karlsruhe, 25.4.1990, 6 U 233/89, NJW-RR 1990, 1164).

Mit dem Anbau wird die Nachbarwand eine Grenzeinrichtung (§ 921 BGB): Sie dient nun dem Vorteil beider Grundstücke. Es gelten dadurch die Regeln für gemeinschaftliche Grenzeinrichtungen, womit auch die Aufteilung aller anfallenden Kosten gemeint ist. Entsprechend ihren Miteigentumsanteilen dürfen die Nachbarn die Wand nun gemeinsam nutzen, und zwar so, dass sie den anderen nicht beeinträchtigen. Das gilt auch dann, wenn es darum geht, Strom-, Gas- und Wasserleitungen in der Wand zu verlegen oder Kamine einzubauen.

Eine Nachbarwand kann von jedem der beiden Nachbarn in Richtung auf sein eigenes Grundstück benutzt werden; deshalb darf ein freiliegender Teil in Richtung auf das eigene Grundstück beispielsweise gestrichen, bepflanzt oder zur Verlegung von Leitungen genutzt werden, soweit die Mitbenutzung durch den anderen Nachbarn nicht beeinträchtigt wird (BGH, 12.11.2021, V ZR 25/21).

#### Hinweis

Hat der Nachbar mit seinem Gebäude an die Nachbarwand angeschlossen, ist er dem Ersterbauer zur Zahlung eines Ausgleichs in Höhe des anteiligen Verkehrswerts der Wand, den diese zum Zeitpunkt des Anbaus hatte, verpflichtet (§ 812 BGB).

Wird ein Grundstück so geteilt, dass eine Giebelmauer, an die von beiden Seiten angebaut ist, auf der neuen Grundstücksgrenze steht, wird die Mauer hierdurch im Zweifel eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung im Sinne von § 921 BGB, das stellte der BGH klar (22.1.2021, V ZR 12/19).

#### Beispiel

Brennt ein an eine gemeinsame Giebelmauer (Nachbarwand) angebautes Gebäude ab, sodass die Mauer freigelegt und in ihrer Funktionstüchtigkeit als Abschlusswand des Nachbargebäudes beeinträchtigt wird, hat der Nachbar einen Anspruch gegen den Eigentümer des vom Brand betroffenen Grundstücks auf Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit der Nachbarwand (§ 1004 Abs. 1 Satz 1 analog in Verbindung mit § 922 Satz 3 BGB). Ob und ggf. in welchem Maß die Wand zu dämmen ist, hängt davon ab, ob und in welchem Umfang sie vor ihrer Freilegung auch die Funktion hatte, das Nachbargebäude vor Wärmeverlust zu schützen (BGH, 22.1.2021, V ZR 12/19).

### 3.4.4 Was gilt nach Abriss eines Gebäudes?

Jeder Eigentümer darf sein an die gemeinsame Nachbarwand gebautes Haus ohne Rücksprache mit dem Nachbarn abrechen, soweit die Wand selbst nicht beeinträchtigt wird.

Folge: Der abreißende Nachbar muss die durch den Abriss freigelegte gemeinsame Nachbarwand vor Witterungseinflüssen wie eindringender Feuchtigkeit schützen oder dem Eigentümer des anderen Gebäudes die Kosten erstatten, die dieser in der Folge für Schutzmaßnahmen aufzuwenden hat (§§ 812, 1004 BGB; OLG Köln, 29.6.1995, 5 U 5/95, ZMR 1996, 139).

Nach dem OLG Köln bleibt die Giebelmauer jedenfalls dann nach dem Abriss eines der Häuser im Miteigentum, wenn ein neuer Anbau an die Giebelmauer beabsichtigt ist oder

sie sich in anderer Weise – etwa durch Vermietung zu Reklamezwecken – weiter nutzen lässt. Jeder Nachbar darf die seinem Grundstück zugewandte Außenfläche der Nachbarwand dann alleine nutzen (OLG Köln, 23.5.2006, 3 U 203/05, OLGR Köln 2006, 784).

Eine ausdrückliche gesetzliche Verpflichtung, die freigelegte Nachbarwand »in einen für eine Außenwand geeigneten Zustand zu versetzen«, gibt es in den Nachbarrechtsgesetzen von Berlin, Brandenburg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, dem Saarland, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen.

### 3.5 Grenzwand

Setzt der Bauherr die Abschlusswand seines Gebäudes unmittelbar an die Grundstücksgrenze, aber ausschließlich auf eigenen Grund, spricht man von einer Grenz wand. Besonders innerhalb von Städten ist es üblich, Häuser in geschlossener Bauweise zu errichten, sodass zwei auf verschiedenen Grundstücken stehende Häuser aneinandergrenzen. Typischer Fall ist die geschlossene Bebauung ganzer Straßenzüge in Städten sowie Doppel- und Reihenhäuser in eher ländlichen Gebieten. Heute wird in der Regel die zweischalige Bauweise mit getrennten Hausabschlusswänden gewählt. Dazwischen liegen – wegen der Anforderungen an Brand- und Schallschutz – eine Dämmschicht und eine Dehnungsfuge. Hierbei sind die Abschlusswände der jeweils auf eigenem Grund stehenden Häuser Grenz wände. Bei der zwischen den Gebäuden auf der Grenzlinie liegenden Dämmschicht samt Dehnungsfuge handelt es sich um eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung.

Werden Reihen- oder Doppelhäuser durch einen zweischaligen Wandaufbau geschieden, also durch zwei separate Wände, handelt es sich auch dann nicht um eine Nachbarwand, sondern um zwei Grenz wände, wenn die Grundstücksgrenze eine oder beide Wände schneidet und insoweit ein Überbau vorliegt. Für die sachenrechtliche Beurteilung ist zudem unerheblich, ob die Wände in einer solchen Stärke und Ausführung errichtet wurden, dass sie jeweils für sich genommen den bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder anerkannten Regeln der Technik für eine freistehende Gebäudeaußenwand genügen (BGH, 12.11.2021, V ZR 25/21).

#### Hinweis

Vorschriften über Grenz wände finden sich in den Nachbarrechtsgesetzen vieler Bundesländer.

Die Grenz wand steht im Alleineigentum des Erbauers. Daran ändert sich auch nichts, wenn der Nachbar an die Grenz wand anbaut oder wenn das zuerst errichtete Gebäude abgerissen oder zerstört wird und die Grenz wand als Teil des Anbaus stehen bleibt (OLG Düsseldorf, 25.10.1995, 11 U 8/94, DWW 1997, 306).

Will der Nachbar die Grenzwall mitbenutzen, etwa durch Anbringen einer Spaliervorrichtung, rankende Pflanzen oder als Abschlusswall seines Gebäudes, muss er die Zustimmung des Eigentümers der Grenzwall einholen. Nutzt der Nachbar die Grenzwall unerlaubt, kann der Eigentümer Beseitigung der Störung und das Unterlassen weiterer Störungen verlangen (§ 1004 Abs. 1 BGB).

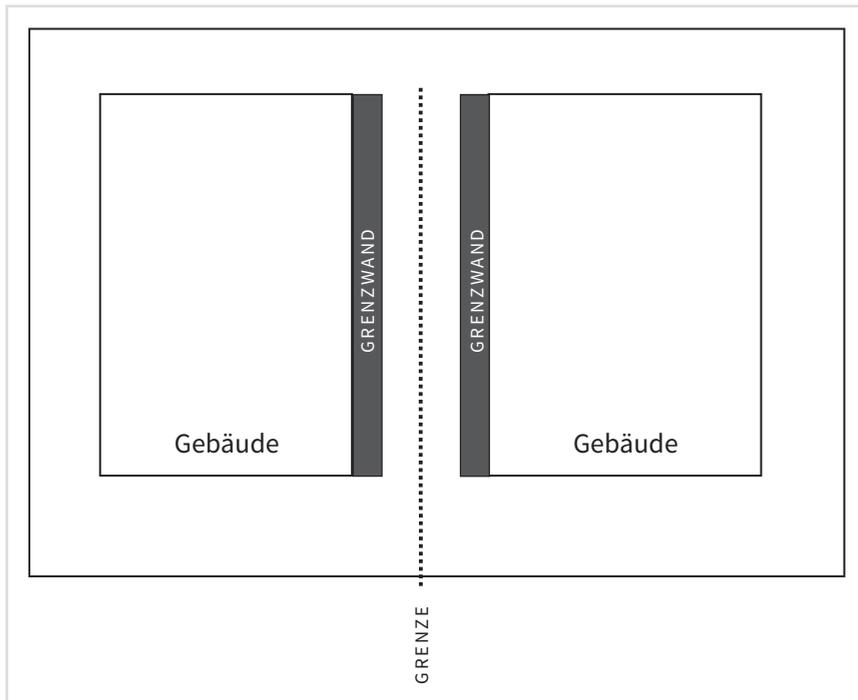


Abb. 2: Beispiel für eine Grenzwall

Wurden auf Nachbargrundstücken zwei parallel verlaufende Grenzwalls errichtet, braucht ein Eigentümer, der sein an die Grenze gebautes Gebäude abreißt und dadurch die angrenzende Wall des Nachbarn freilegt, diese nicht gegen Witterungseinflüsse zu schützen. Denn den Vorteil, der sich daraus ergibt, dass eine Grenzwall solange keinen oder keinen vollständigen Witterungsschutz benötigt, wie dieser Schutz durch eine parallel errichtete Grenzwall des Nachbargrundstücks geboten wird, schützt das BGB nicht (BGH, 16.4.2010, V ZR 171/09, NZM 2010, 486; BGH, 18.2.2011, V ZR 137/10, NZM 2011, 758; OLG Hamburg, 5.9.2014, 9 U 121/13).

Nur in Sachsen-Anhalt schreibt das Nachbarrechtsgesetz nicht nur für Nachbarwalls bzw. Kommunmauern, sondern auch für Grenzwalls vor, dass der sein Gebäude abbrechende Eigentümer die freigelegte Wall in »einen für eine Außenwall geeigneten Zustand« versetzen muss. Das kann etwa das Aufbringen von Außenputz bedeuten. In den übrigen Nachbarrechtsgesetzen gibt es für diese Fälle keine Vorschriften.

Hat ein Grundstückseigentümer einen Anbau an einer direkt an der Grundstücksgrenze entlang verlaufenden nachbarlichen Grenzwall errichtet, haftet er für Schäden, die durch den Abriss des Anbaus an der Grenzwall des Nachbarn entstehen, zum Beispiel Putz- und Mauerwunden. Dies gilt auch dann, wenn die Beschädigungen unvermeidliche Folge des Abrisses sind. Unerheblich ist hierbei, ob der Nachbar der Errichtung des Anbaus zugestimmt hat (BGH, 18.12.2015, V ZR 55/15).

### 3.6 Einfriedungen

Innerhalb bebauter Ortsteile ist es üblich, den eigenen Grund von dem des Nachbarn durch Zäune oder andere Einfriedungen abzugrenzen. Grundsätzlich darf jeder sein Grundstück einzäunen, ohne dass der Nachbar dies verhindern könnte, denn ein Eigentümer kann mit seinem Grund und Boden nach Belieben verfahren (§ 903 BGB). Allerdings besteht dieses Recht nicht uneingeschränkt. So sind zum Beispiel Einfriedungen außerhalb von Ortschaften in der freien Landschaft baurechtlich und naturschutzrechtlich nicht erlaubt.

Unter »Einfriedung« versteht man einen Zaun, eine Mauer, eine Hecke oder eine andere Anlage auf oder an der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück oder Teile davon gegenüber der Außenwelt schützen und ein Hindernis für alles sein soll, was von außen her den Frieden des Grundstücks stören und dessen Nutzung beeinträchtigen könnte (LG Gießen, 21.9.1994, 1 S 173/94, NJW-RR 1995, 271).

Unterschieden werden zum einen die sogenannten toten Einfriedungen, zum Beispiel Gartenmauern und Gartenzäune, zum anderen die lebenden Einfriedungen in Form von Gartenhecken. Für diese sind die landesrechtlichen Vorschriften über die Einhaltung von Grenzabständen für Bäume und Sträucher zu beachten (siehe Kapitel 5).

Enthält das Nachbarrechtsgesetz Ihres Bundeslands spezielle Vorschriften über Einfriedungen, müssen Sie diese beachten. In welchen Bundesländern dies der Fall ist, können Sie der folgenden Übersicht entnehmen.

Übersicht: Rechtsvorschriften über Einfriedungen in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer	
Bundesland	Rechtsvorschrift
Baden-Württemberg	§ 7 und § 11 NRG
Berlin	§§ 21 ff. NachbG Bln
Brandenburg	§§ 28 ff. BbgNRG
Hessen	§§ 14 ff. NachbG HE

Bundesland	Rechtsvorschrift
Niedersachsen	§§ 27 ff. NNachbG
Nordrhein-Westfalen	§§ 32 ff. NachbG NRW
Rheinland-Pfalz	§§ 39 ff. LNRG
Saarland	§§ 43 ff. NachbG SL
Sachsen	§§ 4 ff. SächsNRG
Sachsen-Anhalt	§§ 22 ff. NbG
Schleswig-Holstein	§§ 28 ff. NachbG Schl.-H.
Thüringen	§§ 39 ff. ThürNRG

Keine speziellen Vorschriften über Einfriedungen bestehen dagegen in den Nachbarrechtsgesetzen folgender Bundesländer: Bayern, Bremen, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern. Hier sind jedoch wie in den anderen Bundesländern die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten, soweit sie Einfriedungen regeln.

### 3.6.1 Grenzabstandsvorschriften

Ein Zaun darf grundsätzlich ohne Abstand zum Nachbargrundstück direkt an der Grenze, aber noch auf eigenem Grund stehen. Nach den Bauordnungen der Länder ist ein Grenzabstand nur für die Errichtung von Gebäuden einzuhalten. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn es sich um Einfriedungen wie Hecken handelt, für die die landesrechtlichen Vorschriften über die Einhaltung von Grenzabständen für Bäume und Sträucher zu beachten sind (siehe Kapitel 5). Anders ist dies auch, wenn es nicht um die Abzäunung einer Grenze zum Nachbarn, sondern zu einer öffentlichen Straße geht. In diesem Fall sind landesrechtliche Bestimmungen zu beachten, die im Hinblick auf die Verkehrssicherheit erlassen wurden.

Eine allgemein für die Innenortslage und den Außenbereich geltende Regelung von Grenzabständen für sogenannte tote Einfriedungen wie Zäune und Gartenmauern gibt es nur in Baden-Württemberg. Danach ist mit Einfriedungen – außer Drahtzäunen und Schranken – ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten, die über 1,50 m hinausgeht. So muss zum Beispiel mit einer 1,90 m hohen Gartenmauer ein Grenzabstand von 0,40 m zum Nachbargrundstück eingehalten werden.

Neben diesem allgemeinen Grenzabstand gilt nach dem dortigen Nachbarrechtsgesetz ein besonderer Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken, er muss mindestens 0,50 m betragen.

In einigen Bundesländern ist nur ein Grenzabstand von im Allgemeinen 0,50 m (in Niedersachsen sowie Sachsen von 0,60 m) gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu beachten. Dies gilt in:

- Hessen,
- Niedersachsen,
- Nordrhein-Westfalen,
- Rheinland-Pfalz,
- Saarland,
- Sachsen,
- Sachsen-Anhalt und
- Thüringen.

Die Nachbarrechtsgesetze der folgenden Bundesländer regeln keine Grenzabstände für Einfriedungen wie Zäune und Gartenmauern:

- Berlin,
- Brandenburg und
- Schleswig-Holstein.

### **3.6.2 Zaun als Grenzeinrichtung**

Wurde die Einfriedung mit Einverständnis des Nachbarn auf der Grundstücksgrenze errichtet, also teilweise auf fremdem Grund, handelt es sich um eine Grenzeinrichtung (§ 921 BGB). Unter diesen Umständen sind die Nachbarn gemeinsam zur Benutzung berechtigt und müssen den Zaun natürlich auch gemeinsam unterhalten. Der eine Grundstückseigentümer darf die Anlage nicht mehr ohne das Einverständnis des anderen verändern oder beseitigen. Entfernt ein Nachbar dennoch eigenmächtig den Zaun, kann der andere die Errichtung eines neuen, artgleichen Zauns verlangen (BGH, 23.11.1984, V ZR 176/83, NJW 1985, 1458).

### **3.6.3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Wer sein Grundstück mit einem Zaun oder einer Gartenmauer einfrieden will, muss in jedem Fall die bauordnungsrechtlichen Vorschriften seines Bundeslandes beachten. So kann schon für einen Zaun oder eine Mauer als sogenannte bauliche Anlage eine Baugenehmigung erforderlich sein, wenn dies die Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes verlangt. Keine Baugenehmigung ist zum Beispiel in Innerortslage in Bayern für Gartenmauern und Gartenzäune bis 2 m Höhe erforderlich (Art. 57 BayBO).

Bei Einfriedungen ist immer auch das in den Bauordnungen der Länder geregelte Verunstaltungsverbot zu beachten. Im Klartext: Einfriedungen sind nach Material, Bauart und Höhe so zu errichten, dass sie das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten, sondern sich in diese einfügen. So sind Einfriedungen im Außenbereich baurechtlich und naturschutzrechtlich nur ausnahmsweise zulässig (VGH Bayern, 27.10.1995, 2 B 93.2417, BayVBl 1997, 693). Gemeindliche Bebauungspläne und örtliche Satzungen enthalten ebenfalls häufig nähere Vorgaben zu Beschaffenheit, Bauart und Höhe von Einfriedungen, die beachtet werden müssen.

### Beispiel

Nach der Einfriedungssatzung der Stadt München dürfen Einfriedungen maximal 1,50 m hoch sein. Sie sind offen herzustellen. Das bedeutet, dass sie nicht als geschlossene Wand wirken dürfen. Dies gilt für die Straßenseite ebenso wie für die übrigen Grundstücksgrenzen. Zulässig sind zum Beispiel Lattenzäune, Jägerzäune und Maschendrahtzäune. Nicht zulässig sind Mauern, geschlossene Holzflechtzäune, geschlossene Lattenzäune sowie Zäune über 1,50 m.

#### 3.6.4 Straßen- und Wegerecht

Für Einfriedungen von Grundstücken an Bundesfernstraßen, Landes- und Kreisstraßen sind neben den baurechtlichen Bestimmungen die straßenrechtlichen Vorschriften zu beachten. Diese dienen der Verkehrssicherheit und erfüllen somit einen übergeordneten Zweck.

#### 3.6.5 Naturschutzrecht

Liegen Grundstücke in der freien Natur, so sind die landesrechtlichen Einfriedungsverbote in den Landschaftspflegegesetzen der Bundesländer einzuhalten. Einfriedungen wie Zäune und Mauern gelten nach Naturschutzrecht als sogenannte Sperrungen und sind in der freien Natur grundsätzlich nicht zulässig.

#### Tipp

Bevor Sie ans Werk gehen, sollten Sie sich beim örtlichen Bauamt erkundigen, welche Bestimmungen Sie für Einfriedungen Ihres Grundstücks beachten müssen. Andernfalls entspricht die von Ihnen errichtete Einfriedung möglicherweise nicht den Vorschriften und Sie müssen sie wieder entfernen. Das kann Sie viel Zeit und Geld kosten.

### 3.6.6 Zäune in Wohnungseigentumsanlagen

Die nachbarrechtlichen und baurechtlichen Bestimmungen für Einfriedungen sind nicht auf Gartenflächen innerhalb von Wohnungseigentumsanlagen anzuwenden. Hier gelten vielmehr die Regelungen des WEG (Näheres hierzu in Kapitel 7). Verläuft neben einer Wohnanlage ein Bach, kann die Wohnungseigentümergeinschaft zur Anlage eines kindersicheren Zauns sogar verpflichtet sein (BayObLG, 17.2.2000, 2 Z BR 180/99, WuM 2001, 91).

### 3.6.7 Muss ich mein Grundstück einfrieden?

Grundsätzlich kann niemand von Ihnen verlangen, dass Sie Ihr Grundstück einzäunen. Es ist allein Ihre Sache, wie Sie es nutzen. Eine Verpflichtung kann sich allerdings aus den Nachbarrechtsgesetzen der Länder ergeben. So müssen Sie in Baden-Württemberg (nur im Außenbereich), Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen Ihr Grundstück einzäunen, wenn der Nachbar dies verlangt und es zum Schutz des Nachbarn vor wesentlichen Beeinträchtigungen erforderlich ist. Zur Begründung einer Einfriedungspflicht genügt es beispielsweise nicht, wenn gelegentlich Rehe über das Grundstück des Nachbarn auf das eigene Grundstück gelangen, dort den Rasen zertrampeln und Rosen abfressen (LG Saarbrücken, 7.3.2023, 13 S 108/23).

In Berlin und Brandenburg müssen Sie Ihr Grundstück generell einfrieden, wenn der Nachbar dies verlangt und es ortsüblich ist. In Hessen, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein müssen auf Verlangen des Nachbarn bebaute oder gewerblich genutzte Grundstücke in Innerortslage umzäunt werden.

Übersicht: Einfriedungspflicht der Bundesländer		
Generelle Einfriedungspflicht, wenn ortsüblich	Einfriedungspflicht zum Schutz des Nachbarn	Einfriedungspflicht in Innerortslage für bebaute oder gewerblich genutzte Grundstücke
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berlin</li> <li>• Brandenburg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baden-Württemberg (nur im Außenbereich)</li> <li>• Rheinland-Pfalz</li> <li>• Saarland</li> <li>• Sachsen-Anhalt</li> <li>• Thüringen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hessen</li> <li>• Nordrhein-Westfalen</li> <li>• Niedersachsen</li> <li>• Schleswig-Holstein</li> </ul>

**Tipp**

In den vorgenannten Bundesländern entsteht eine Pflicht zur Einfriedung erst, wenn der Nachbar dies verlangt. Dafür ist zwar keine bestimmte Form vorgeschrieben, aber Sie sollten das Einfriedungsverlangen immer schriftlich abfassen, um spätere Beweisschwierigkeiten von vornherein zu vermeiden.

### 3.6.8 Wer ist für die Errichtung und Reparatur des Zauns zuständig?

Wer den Zaun errichten und renovieren muss, hängt von dem jeweiligen Bundesland ab. Besteht in einem Bundesland eine Einfriedungspflicht, gibt es bezüglich der Frage, wer für die Errichtung und Renovierung dieser Einfriedung aufkommen muss, in der Regel zwei unterschiedliche gesetzliche Regelungen, und zwar das System der gemeinsamen Einfriedung und das System der Rechtseinfriedung. Auch diese Regelungen sind von Bundesland zu Bundesland verschieden.

In den meisten Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer finden sich Vorschriften zur **gemeinsamen Einfriedung**. Diese sehen vor, dass die Nachbarn die Kosten für einen Zaun zu gleichen Teilen tragen.

Das System der **Rechtseinfriedung** sorgt dafür, dass für möglichst viele Einfriedungen nur jeweils ein Nachbar zuständig ist. Damit sollen Streitigkeiten vermieden werden, die bei gemeinsamer Einfriedungspflicht über die Errichtung und den laufenden Unterhalt der Einfriedung häufig entstehen können.

Geht es um die **Einfriedung zwischen zwei Nachbargrundstücken**, gelten folgende Regeln: Liegen zwei Grundstücke unmittelbar nebeneinander an derselben Straße oder demselben Weg, so hat der Eigentümer des Grundstücks, das von der Straße oder dem Weg aus gesehen links liegt, zum rechten Nachbargrundstück hin einzufrieden, wenn der Nachbar dies verlangt. Er hat auch allein die Kosten der Errichtung und des Unterhalts dieses Zauns zu tragen. Mit rechtem Nachbargrundstück ist hierbei dasjenige gemeint, das von der Straße aus betrachtet rechts liegt. Hierbei ist unerheblich, ob die Grundstücke dieselbe Straßenbezeichnung tragen. Maßgebend ist, ob zwei Grundstücke an einer Straße eine gemeinsame Grenze haben. Dies spielt in erster Linie bei Eckgrundstücken eine Rolle.

Fehlt ein von der Straße aus gesehen rechtes Grundstück, etwa bei den rückwärtigen nicht an einer Straße gelegenen Grundstücksgrenzen, sind beide Nachbarn gemeinsam für die Einfriedung verantwortlich.

Übersicht: Gemeinsame Einfriedung und Rechtseinfriedung in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer	
<b>System der gemeinsamen Einfriedung</b> an oder auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze	<b>System der Rechtseinfriedung</b> Der Eigentümer des Grundstücks, das von der Straße aus gesehen links liegt, hat zum rechten Nachbargrundstück hin einzufrieden, wenn der Nachbar dies verlangt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baden-Württemberg (hier nur zum Schutz landwirtschaftlicher Kulturen im Außenbereich)</li> <li>• Hessen</li> <li>• Nordrhein-Westfalen</li> <li>• Rheinland-Pfalz</li> <li>• Saarland</li> <li>• Sachsen-Anhalt</li> <li>• Schleswig-Holstein</li> <li>• Thüringen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berlin</li> <li>• Brandenburg</li> <li>• Niedersachsen</li> </ul>

Keine nachbargesetzliche Regelung über eine Einfriedungspflicht gibt es in

- Baden-Württemberg für Innerortslagen,
- Bayern,
- Bremen,
- Hamburg,
- Mecklenburg-Vorpommern und
- Sachsen.

In diesen Ländern können Sie selbst entscheiden, ob Sie auf Ihrem Grundstück einen Zaun errichten wollen. Unerheblich ist hierbei, ob der Nachbar dies möchte oder nicht. Sie können Einfriedungen direkt an die Grenze zum Nachbarn oder mit Zustimmung des Nachbarn auf die gemeinsame Grundstücksgrenze setzen, soweit dies baurechtlich zulässig ist. Im letzteren Fall entsteht eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung. Allerdings kann sich auch in diesen Bundesländern eine Verpflichtung zur Einfriedung aus örtlichen Bauvorschriften oder Bebauungsplänen ergeben.

#### Tipp

Für die Klärung der Frage, wer für einen Gartenzaun oder eine andere Art der Einfriedung bezahlen muss, kommt es auf die Rechtslage in Ihrem Bundesland an. Regelungen hierzu können sich im dortigen Nachbarrechtsgesetz sowie der Bauordnung des betreffenden Bundeslandes finden. Auch sind ggf. Vorgaben der örtlichen Baubehörde sowie einer gemeindlichen Einfriedungssatzung zu beachten.

### 3.6.9 Ortsübliche Einfriedung

Nachbarn haben oft unterschiedliche Vorstellungen davon, wie eine Einfriedung aussehen soll. Regelungen hierüber finden sich in den Nachbarrechtsgesetzen von Berlin, Brandenburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen. Nach diesen Vorschriften muss die Grundstückseinfriedung ortsüblich sein, also den näheren örtlichen Verhältnissen entsprechen.

Andernfalls kann die Beseitigung oder Abänderung einer bereits vorhandenen Einfriedung verlangt werden, wenn sich nur unter dieser Voraussetzung der nachbarrechtliche Anspruch auf eine ortsübliche Einfriedung verwirklichen lässt (BGH, 21.9.2018, V ZR 302/17). Dies ist nach dem BGH zum Beispiel der Fall bei einer aus dem Rahmen fallenden Einfriedung aus senkrecht aneinandergereihten Eisenbahnschwellen (23.3.1979, V ZR 106/77, NJW 1979, 1409). Das Gleiche gilt bei einer 2 m hohen Gartenmauer anstelle der ortsüblichen Einfriedung mit 1 m hohen Hecken (BGH, 22.5.1992, V ZR 93/91, NJW 1992, 2569). Ferner hat der Nachbar einen Beseitigungsanspruch, wenn die Einfriedung höher ist als vorgeschrieben (BGH, 11.11.1977, V ZR 149/75, MDR 1978, 564). Ebenso kann ein Grundstückseigentümer die Beseitigung einer in einem relativ kurzen Abstand zur Grenze auf dem Nachbargrundstück parallel zur Grenze errichteten Mauer von dem Nachbarn verlangen, weil diese Mauer das Erscheinungsbild der Einfriedung wesentlich stört. Dagegen hat ein Grundstückseigentümer gegenüber seinem Nachbarn keinen Anspruch auf Beseitigung eines vermeintlich »hässlichen«, das heißt ästhetisch nicht mehr ganz so schönen Zauns und die Errichtung einer neuen ortsüblichen Einfriedung, wenn der ältere Zaun immer noch ausreichend die Funktion einer Einfriedung erfüllt (AG Brandenburg, 29.11.2019, 31 C 121/18).

Ist eine Ortsüblichkeit nicht feststellbar, weil es in dem betreffenden Gebiet zahlreiche äußerst unterschiedliche Einfriedungen gibt, sind in den Bundesländern mit entsprechenden Bestimmungen folgende Einfriedungen vorgeschrieben:

Bundesland	Vorgaben zur Einfriedung
Berlin	Circa 1,25 m hoher Maschendrahtzaun
Brandenburg	Circa 1,25 m hoher Maschendrahtzaun
Hessen	Circa 1,20 m hoher verzinkter Maschendrahtzaun
Niedersachsen	Bis zu 1,20 m hoher Zaun aus Holz oder Metall
Nordrhein-Westfalen	Circa 1,20 m hohe Einfriedung, Zaun oder Mauer
Rheinland-Pfalz	1,20 m hoher Zaun aus festem Maschendraht
Saarland	1,20 m hoher Zaun aus festem Maschendraht
Sachsen-Anhalt	Circa 1,20 m hoher Zaun aus Holz oder Metall

Bundesland	Vorgaben zur Einfriedung
Schleswig-Holstein	Circa 1,20 m hoher Maschendrahtzaun
Thüringen	1,20 m hoher Zaun aus festem Maschendraht

Tab. 1: Regelungen zu Einfriedungen in verschiedenen Bundesländern

Lässt sich eine Ortsüblichkeit nicht feststellen, kann die Beseitigung einer Einfriedigung, deren Beschaffenheit den Vorschriften des Landesnachbarrechts entspricht, selbst dann nicht verlangt werden, wenn die Art der Einfriedigung ästhetisch unschön und sonst nirgendwo vertreten ist (BGH, 17.1.2014, V ZR 292/12, MDR 2014, 460).

### Beispiel

Ein Grundstückseigentümer darf über die nachbarrechtlich zulässige Höhe von Zaun und Hecke hinaus einen Zaun errichten und die Hecke wachsen lassen, wenn sich der Nachbar selbst nicht an die von ihm verlangten Höhen hält, entschied das LG Koblenz (10.7.2020, 13 S 6/20).

### Der Fall

Eine Grundstückseigentümerin in der Pfalz hatte an der Grundstücksgrenze über 1,80 m hohe Zäune anbringen lassen, von ihrem Nachbarn jedoch den Rückbau von dessen über 2 m hohen Zaun auf die als ortsüblich geltenden 1,20 m und den Rückschnitt der Hecke auf eine Höhe von 1,50 m verlangt. Das Gericht verurteilte den Nachbarn lediglich zu einem Rückbau des Zauns auf die gleiche Höhe wie die angrenzenden Zäune der klagenden Grundstückseigentümerin und den Rückschnitt der Hecke auf Höhe des zurückgebauten Zauns, sodass sie nicht hinter dem Zaun herausragt und sichtbar wird.

Die Nachbarn sind aufgrund des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Diese Pflicht kann aber zur Beschränkung bis hin zum Ausschluss bestehender nachbarrechtlicher Rechte führen, wenn die widerstreitenden Interessen dies gebieten. Dies sei hier der Fall, da die Zäune der klagenden Grundstückseigentümerin den Zaun der Nachbarin im Fall des geforderten Rückbaus auf 1,20 m um mehr als 60 cm überragen würden. Ein schützenswertes Eigeninteresse der Grundstückseigentümerin an der Schaffung eines solchen Zustands war für das Landgericht nicht erkennbar.

Ein Grundstückseigentümer in Hessen, der nach § 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 NachbG HE einen Anspruch auf Mitwirkung an der Errichtung der ortsüblichen Einfriedung auf der Grenze hat, kann von dem Grundstücksnachbarn die Beseitigung einer bereits vorhandenen Einfriedung verlangen, wenn und soweit dies zur Erfüllung seines gesetzlichen Einfriedungsanspruchs erforderlich ist (BGH, 21.9.2018, V ZR 302/17).

### 3.6.10 Das können Sie tun: Aufforderung zur Beseitigung einer unzulässigen Einfriedung

Stört die unzulässige Einfriedung des Nachbarn, sollten Sie zunächst versuchen, im Rahmen eines persönlichen Gesprächs mit dem Nachbarn zu einer gemeinsamen Lösung zu gelangen. Führt das Gespräch zu keinem akzeptablen Ergebnis, sollten Sie den Nachbarn unter Setzung einer angemessenen Frist zur Beseitigung seiner unzulässigen Einfriedung auffordern. Lässt der Nachbar die Frist ungenutzt verstreichen, bleibt Ihnen der Rechtsweg. Es empfiehlt sich, zuvor eine Rechtsberatung im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen landesrechtlichen Regelungen einzuholen. Für das Schreiben mit Aufforderung zur Beseitigung einer unzulässigen Einfriedung können Sie nachfolgenden Musterbrief verwenden.

#### MUSTER: AUFFORDERUNG ZUR BESEITIGUNG EINER UNZULÄSSIGEN EINFRIEDUNG

DIGITALE  
EXTRAS

[Absender]

Heinz Müller  
Blumengasse 7  
21212 Musterstadt

[Datum]

#### Minderung der Mauerhöhe

Sehr geehrter Herr Müller,

mein Grundstück ..... [Straße] ..... [Hausnummer] grenzt im hinteren Gartenbereich auf einer Länge von circa 25 m unmittelbar an Ihr Grundstück Blumengasse 7 an. Beide Grundstücke waren seit ihrer Bebauung mit Einfamilienhäusern im Jahr ..... nicht durch eine feste Einrichtung getrennt. Während meines Urlaubs haben Sie ohne Ankündigung auf Ihrem Grundstück in einem Abstand von circa 20 cm und parallel zur Grenzlinie eine circa 2,70 m hohe Mauer errichtet. Die Höhe der Einfriedung ist nicht ortsüblich, denn in der gesamten näheren Umgebung ist keine Einfriedung höher als 1,50 m. Deshalb fordere ich Sie auf, die Mauer auf die Höhe von 1,50 m zu begrenzen. Hierfür setze ich Ihnen eine Frist bis zum ..... [Datum].

Mit freundlichen Grüßen

.....

[Unterschrift Absender]

### 3.6.11 Der kindersichere Gartenteich

Ein Teich ist zwar dekorativ, kann aber auch eine Gefahrenquelle darstellen, zum Beispiel für spielende Kinder. Der Eigentümer ist für sein Grundstück verkehrssicherungspflichtig, muss also Gefahren, die sich aus dem Zustand seines Grundstücks für Dritte ergeben können, abwenden und die nötigen Sicherungsmaßnahmen treffen. Das kann eben bedeuten, dass die Wasserfläche eingefriedet werden muss, um sie kindersicher zu machen. Alternativ kann der Eigentümer sein Grundstück so einzäunen und absichern, dass fremde Kinder es nicht betreten und zum Teich gehen können, oder die Wasseroberfläche mit Gitterrosten abdecken, um ein Hineinfallen zu verhindern. Ist das Grundstück gegen mögliche Unfälle nicht ausreichend abgesichert, kann der Nachbar Sicherungsmaßnahmen verlangen.

#### Achtung

Bei Mietgrundstücken kann der Eigentümer die Pflicht, den Teich kindersicher zu machen, durch entsprechende mietvertragliche Vereinbarung auf den Mieter übertragen. Trotzdem enthebt ihn das nicht seiner Aufsichtspflicht. Er muss regelmäßig kontrollieren, ob der Mieter seinen Pflichten nachkommt. Andernfalls haftet unter Umständen auch er.

Bei Kleinkindern kommt allerdings der Aufsichtspflicht der Eltern eine ganz erhebliche Bedeutung zu. So bedürfen Kleinkinder ständiger Aufsicht, damit sie sich nicht Gefahren in ihrer Umgebung aussetzen, die sie aufgrund ihrer Unerfahrenheit und Unbesonnenheit noch nicht erkennen und beherrschen können. Der Grundstückseigentümer muss sich darauf verlassen können, dass die Nachbarn ihrer Aufsichtspflicht nachkommen (BGH, 20.9.1994, VI ZR 162/93, NJW 1994, 3348; OLG Hamm, 23.5.2001, 13 U 253/00, NJW-RR 2002, 233; LG Bonn, 16.5.2008, 3 O 503/07).

Die Aufsichtspflicht geht der Verkehrssicherungspflicht in der Regel vor, sodass die Verkehrssicherungspflicht nur dann Bedeutung erlangt, wenn die Eltern ihre Aufsichtspflicht nicht verletzt haben. Dies gilt etwa dann, wenn auch bei altersbedingter Sorgfaltspflicht ein Kind ohne Verschulden der Aufsichtspflichtigen das Grundstück des Nachbarn betritt und dort in den Teich fällt. In diesem Fall drohen dem verkehrssicherungspflichtigen Eigentümer Ansprüche auf Schadensersatz (§ 823 BGB) und Schmerzensgeld sowie strafrechtliche Konsequenzen. Auch wenn dieser haftpflichtversichert ist, muss er unter Umständen selbst für den Schaden aufkommen. Das tritt ein, wenn die Haftpflichtversicherung von ihrer Leistungspflicht aufgrund eines grob fahrlässigen Verhaltens des Verkehrssicherungspflichtigen befreit ist. Diese Erwägungen gelten nicht nur für Gartenteiche, sondern auch für Swimmingpools.

Die Eltern haben bei der Ausübung der elterlichen Sorge dem Kind gegenüber nur für die Sorgfalt einzustehen, die sie in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegen (§ 1664 Abs. 1 BGB). Sie haften dann nur bei grober Fahrlässigkeit (§ 277 BGB).

Eine analoge Anwendung dieser Regelung auf andere Personen als die Eltern kommt wegen des familienrechtlich geprägten Ausnahmecharakters dieser Vorschrift nicht in Betracht. Deshalb kann eine Pflegemutter diesen besonderen Sorgfaltsmaßstab nicht für sich in Anspruch nehmen (OLG Köln, 13.8.2015, 8 U 67/14).

### 3.6.12 Stacheldrahtzaun

Stellen Stacheldrahtzäune eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar, weil sie zum Beispiel spielende Kinder und andere Personen, aber auch Tiere gefährden, muss der Grundstückseigentümer den Draht entfernen. Andernfalls riskiert er eine Haftung für Unfälle wegen schuldhafter Verletzung seiner Verkehrssicherungspflicht.

Dementsprechend entschied der BGH, dass ein Radfahrer grundsätzlich nicht mit einem quer über einen Feldweg gespannten, ungekennzeichneten Stacheldraht rechnen muss und es deshalb kein Mitverschulden an einem Unfall darstellt, wenn er seine Fahrgeschwindigkeit auf ein solches Hindernis nicht einstellt und deshalb zu spät davor bremst (BGH, 23.4.2020, III ZR 250/17 und III ZR 251/17).

In einem vom VG Koblenz zu entscheidenden Fall hatten Grundstückseigentümer ihr Grundstück mit einem Lamellenzaun abgegrenzt, auf dem sich zur Seite der Nachbarn ein Stacheldraht befand. Die Stadt verlangte von den Grundstückseigentümern, den Stacheldraht zu entfernen. Die städtische Verfügung sei rechtmäßig, entschied das Gericht. Denn der Stacheldraht stelle eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar, da er trotz einer Höhe von 1,80 m über dem Erdboden für Kinder ohne Weiteres zu erreichen sei und die sich also beim Klettern auf dem Lamellenzaun verletzen könnten (VG Koblenz, 28.11.2005, 7 K 2595/05, vgl. auch zum Beispiel VG Minden, 11.7.2003, 11 L 603/03).

### 3.6.13 Sichtschutzzaun

Sichtschutzzäune und -wände wie Strohmatten oder Holzpaneelen verhindern die Einsicht in das eigene Grundstück und erfüllen damit eine Funktion, die teilweise der von Einfriedungen gleichkommt. Dennoch sind sie wegen ihrer massiven Bauart den Einfriedungen nicht gleichzusetzen, sondern als bauliche Anlagen baugenehmigungspflichtig, wenn sie nicht in der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes ausdrücklich von der Baugenehmigungspflicht freigestellt sind. Dasselbe gilt grundsätzlich für Sichtblenden im Terrassenbereich zwischen Doppel- und Reihenhäusern. Auch diese sind bauliche Anlagen, die nur dann direkt an die Grundstücksgrenze oder mit Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gesetzt werden dürfen, wenn dies baurechtlich zulässig ist.

Sind alle baurechtlichen Bedenken ausgeräumt und setzen Sie die Sichtblende mit Zustimmung des Nachbarn auf die Grundstücksgrenze, entsteht eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung. Nun können Sie die Sichtblende nicht mehr ohne Erlaubnis des Nachbarn verändern oder gar entfernen. Allerdings muss sich Ihr Nachbar auch an den Unterhaltungskosten, etwa für einen Anstrich, beteiligen. Wollen Sie das vermeiden, können Sie die Sichtblende natürlich auch auf Ihr Grundstück direkt an die Grenze setzen, selbst dann, wenn dies dem Nachbarn die freie Aussicht nimmt (BVerwG, 9.2.1995, 4 NB 17/94, NVwZ 1995, 895). In Bayern beispielsweise benötigen Sie für eine Sichtblende im Terrassenbereich keine Baugenehmigung, wenn sie nicht höher als 2 m ist (Art. 57 BayBO).

#### **3.6.14 Stützmauer**

Stützmauern sichern Hanggrundstücke oder aufgeschüttete Grundstücke gegen das Abrutschen von Erdreich. In der Regel benötigen Sie für die Errichtung einer Stützmauer, weil sie als bauliche Anlage gilt, eine Baugenehmigung. Womöglich müssen Sie auch baurechtlich vorgeschriebene Grenzabstände zu benachbarten Grundstücken einhalten. Ferner dürfen Sie die Stützmauer nur in Absprache mit dem Nachbarn auf dessen Grund oder direkt auf die Grenze bauen.

### **3.7 Grunddienstbarkeiten**

Grunddienstbarkeiten werden in der Praxis in erster Linie dazu verwendet, die Rechtsbeziehungen zwischen Nachbarn individuell zu gestalten. Das kann sich entweder auf Geh- und Fahrrechte beziehen oder auf Leitungsrechte für Wasser, Abwasser, Strom und Gas. Unter einer Grunddienstbarkeit versteht man die im Grundbuch eingetragene Belastung eines Grundstücks, des sogenannten dienenden Grundstücks, zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks, des sogenannten herrschenden Grundstücks.

Erwerben Sie zum Beispiel ein Hinterliegergrundstück ohne eigenen Zugang zur Straße, wird vielfach schon zu dessen Gunsten ein Überfahrtsrecht über das straßenseitige Grundstück als Grunddienstbarkeit im Grundbuch vermerkt sein. Im Unterschied zu einer bloßen vertraglichen Vereinbarung wirkt eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit auch für und gegenüber Rechtsnachfolgern wie Erwerbenden des belasteten und begünstigten Grundstücks. Denn als wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks (§ 96 BGB) geht die Grunddienstbarkeit bei dessen Übertragung mit auf den neuen Eigentümer über. Im Klartext: Sie können sich sowohl gegenüber Ihrem jetzigen Nachbarn als auch gegenüber einem etwaigen Erwerber seines Grundstücks auf Ihr Überfahrtsrecht berufen. Der praktische Nutzen liegt auf der Hand: Probleme, die

sich aus der Lage eines Grundstücks ergeben, können durch eine Grunddienstbarkeit auf Dauer gelöst werden.

Ist noch keine Grunddienstbarkeit vorhanden, können Sie mit Ihrem Nachbarn über die Einräumung eines solchen Rechts verhandeln. Haben Sie sich darüber geeinigt, muss das Recht noch ins Grundbuch eingetragen werden, und zwar in Abteilung II auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks. Dies setzt voraus, dass der davon Betroffene, meistens der Eigentümer des belasteten Grundstücks, damit einverstanden ist und dies durch eine sogenannte Eintragungsbewilligung zum Ausdruck bringt. Die Eintragungsbewilligung muss öffentlich beglaubigt oder notariell beurkundet werden. Wird in der Eintragungsbewilligung die Grunddienstbarkeit genauer beschrieben, kann bei der Eintragung auf diese verwiesen werden. Näheres über Inhalt und Umfang ergibt sich aus der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung.

#### Hinweis

Kommt eine Einigung über die Einräumung einer Grunddienstbarkeit nicht zustande, kann womöglich das Notwegrecht weiter helfen.

Eine Grunddienstbarkeit kann als Gesamtbelastung auch für mehrere Grundstücke begründet werden, wenn sich die Ausübung der Dienstbarkeit notwendigerweise auf diese Grundstücke erstreckt und die Belastung dort die gleiche Benutzung sichert (BGH, 13.9.2018, V ZB 2/18).

### 3.7.1 Inhalt einer Grunddienstbarkeit

Es kommen ausschließlich die folgenden drei in § 1018 BGB genannten Belastungsarten infrage:

- Der Berechtigte darf das belastete Grundstück in bestimmter Weise nutzen (§ 1018 BGB 1. Alternative), etwa wenn folgende Rechte berührt werden:
  - Geh- und Fahrtrechte,
  - Kfz-Stellplatzrechte,
  - das Recht zur Unterhaltung und Nutzung von Bauwerken und technischen Anlagen, zum Beispiel Rohrleitungen für Wasser, Abwasser, Gas und Ähnliches, sowie einer Netzstation, einer Gleisanlage oder eines Kellers,
  - das Recht, Wasser oder Bodenbestandteile wie Kies, Sand oder Torf zu entnehmen,
  - Weide- und Forstrechte,
  - das Recht, ein Gewerbe zu betreiben, zum Beispiel eine Gaststätte oder Tankstelle.
- Auf dem Grundstück dürfen bestimmte Handlungen nicht vorgenommen werden (§ 1018 BGB 2. Alternative). Hierunter fällt etwa die Verpflichtung des Eigentümers,

auf seinem Grundstück keinen Gewerbebetrieb zu errichten oder ein bestimmtes Gewerbe nicht auszuüben. Es kann verboten werden, das Grundstück überhaupt zu bebauen, oder die Bebauung auf gewisse Ausmaße beschränkt werden. So können die zulässige Gebäudehöhe und der einzuhaltende Grenzabstand festgelegt werden. Auf diese Weise kann sich der Nachbar für alle Zeiten eine unverbaute Aussicht sichern.

- Der Verpflichtete darf gegenüber dem Berechtigten bestimmte Rechte nicht ausüben (§ 1018 BGB 3. Alternative), etwa wenn der Eigentümer des belasteten Grundstücks darauf verzichtet, folgende Eigentumsrechte geltend zu machen:
  - sein Abwehrrecht gegenüber übermäßigen Immissionen nach § 906 BGB,
  - sein Recht auf Einhaltung nachbarschützender Vorschriften wie etwa Abstandsvorschriften,
  - seinen Anspruch auf Beseitigung eines unentschuldigten Überbaus oder einer Anlage, von der Gefahr drohen könnte.

Auch eine Photovoltaikanlage kann Gegenstand einer Grunddienstbarkeit sein. Damit kann zum Beispiel das Recht zur Nutzung von Dächern für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage gesichert werden (OLG Rostock, 5.10.2020, 3 W 98/20). Die Nutzung einer Photovoltaikanlage kann jedoch nur dann Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein, wenn ein technischer Eigenverbrauch des erzeugten Stroms auf dem begünstigten Grundstück stattfindet (OLG Hamm, 23.12.2014, I-15 W 256/14).

Durch eine Grunddienstbarkeit kann der Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht zu einem aktiven Handeln verpflichtet werden. Niemand kann von ihm verlangen, dass er sein Grundstück bebauen oder einfrieden muss. Zudem muss jede Grunddienstbarkeit für die Benutzung des Grundstücks des Berechtigten einen Vorteil bieten (§ 1019 BGB). Dieser kann zum Beispiel darin bestehen, dass in der Nähe eines Mietshausgrundstücks für die Bewohner per Dienstbarkeit abgesicherte Kfz-Stellplätze zur Verfügung stehen.

### **Eintrag ins Grundbuch**

Welchen Inhalt und Umfang das eingetragene Recht genau hat, bestimmt sich nach Wortlaut und Sinn des Grundbucheintrags selbst und der Eintragungsbewilligung, sofern darin auf sie verwiesen wurde. Auch Lagepläne, Karten, Zeichnungen oder Abbildungen können herangezogen werden, wenn sie der Bewilligungsurkunde als Anlage beigelegt sind (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Beurkundungsgesetz (BeurkG)). Umstände außerhalb der Urkunde dürfen nur dann berücksichtigt werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall für jeden ohne Weiteres erkennbar sind, etwa die Lage oder Verwendungsart des herrschenden Grundstücks (BGH, 8.2.2002, V ZR 252/00, NJW 2002, 1797).

**Hinweis**

Der Inhalt des Rechts muss nicht für alle Zeiten feststehen. Ist der Umfang nicht abschließend fixiert, kann er sich entsprechend den Bedürfnissen des begünstigten Grundstücks ändern (siehe hierzu Kapitel 3.8.3).

Die Art der Dienstbarkeit muss sich schlagwortartig aus der Grundbucheintragung selbst ergeben. Nicht ausreichend sind Bezeichnungen wie »Benützungsbefugnis« oder »Verfügungsbefugnis« (OLG Hamm, 13.10.1994, 5 U 68/94, NJW-RR 1995, 914). Dagegen genügt etwa der Eintrag als »Wegerecht« oder »Wasserleitungsrecht«. Ist das Recht nicht ausreichend bezeichnet, ist es laut OLG Hamm unwirksam und von Amts wegen zu löschen (§ 53 Abs. 1 Satz 2 Grundbuchordnung (GBO); OLG Hamm, 8.9.1997, 15 W 191/97, ZfIR 1998, 52).

Das an einem unter Verwendung der Flurstücksbezeichnung konkret benannten Grundstück bewilligte Geh- und Fahrrecht ist durch entsprechende Eintragung im Grundbuch nur zulasten dieses Grundstücks entstanden, selbst wenn das Recht, das nach dem Wortlaut der Bewilligung zur Sicherung eines in einer Vorurkunde zu einem bestimmten Zweck »eingräumten« Geh- und Fahrrechts bestellt wird, diesen Zweck aufgrund der Lage des dienenden Grundstücks nicht (vollständig) erreichen kann (OLG München, 31.7.2017, 34 Wx 36/17).

### 3.7.2 Nießbrauch ist keine Grunddienstbarkeit

Während der Nießbrauch einzelnen Personen ein umfassendes Nutzungsrecht an einem Grundstück gewährt, erlaubt die Grunddienstbarkeit nur einzelne Nutzungen oder schließt bestimmte Handlungen oder Rechte aus. Im Unterschied zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wird sie nicht nur zugunsten einzelner Personen, sondern zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt.

**Hinweis**

Während die Grunddienstbarkeit die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Nachbarn regelt, beinhaltet die Baulast die öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Eigentümers gegenüber der Baubehörde.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks darf den Berechtigten bei der Ausübung der Dienstbarkeit nicht beeinträchtigen. Dieser hingegen muss auf den Eigentümer Rücksicht nehmen (§ 1020 Satz 1 BGB).

### 3.7.3 Kostenteilung

Betreibt der Berechtigte auf dem Grundstück des Nachbarn zur Ausübung seiner Grunddienstbarkeit eine Anlage wie eine Versorgungsleitung oder einen Weg, muss er diese in ordnungsgemäßem Zustand erhalten (§ 1020 Satz 2 BGB). Benutzt allerdings neben dem Inhaber der Dienstbarkeit auch der Eigentümer die Anlage, sind beide anteilig zur Unterhaltung, Instandsetzung und Verkehrssicherung verpflichtet, im Zweifel jeweils zur Hälfte. Weigert sich der Dienstbarkeitsberechtigte, eine erforderliche Unterhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme durchzuführen, kann der Eigentümer diese vornehmen und vom Berechtigten im Umfang seiner Kostenbeteiligung Erstattung der Kosten als Schadensersatz verlangen (BGH, 12.11.2004, V ZR 42/04, MDR 2005, 385).

#### Hinweis

Hievon abweichende Vereinbarungen sind zulässig (§ 1021 Satz 2 BGB) und müssen ins Grundbuch eingetragen werden, um auch gegenüber Rechtsnachfolgern zu wirken.

### 3.7.4 Verlegung der Grunddienstbarkeit

Wird die Grunddienstbarkeit nur auf einem Teil des belasteten Grundstücks ausgeübt und ist der Nachbar hierdurch besonders beeinträchtigt, kann dieser verlangen, dass die Grunddienstbarkeit auf einem anderen Teil des belasteten Grundstücks ausgeübt wird (§ 1023 BGB).

### 3.7.5 Behinderungen beim Ausüben der Grunddienstbarkeit

Wird der Berechtigte in der Ausübung seiner Grunddienstbarkeit behindert, ist er wie ein Eigentümer geschützt (§ 1027 BGB). So kann er verlangen, dass Störungen beseitigt oder unterlassen werden (§ 1004 BGB). Er kann auch Schadensersatzansprüche stellen. Eine Beeinträchtigung liegt zum Beispiel dann vor, wenn

- bei einem Wegerecht die Zufahrt verengt oder die Überfahrt in anderer Weise behindert wird,
- der festgelegte Grenzabstand nicht eingehalten wird,
- bei einem Stellplatzrecht der Eigentümer selbst dort parkt.

Der Eigentümer kann zum Beispiel auch dazu verpflichtet sein, einen Anbau, der den Berechtigten an der Ausübung seiner Dienstbarkeit hindert, zu beseitigen (BGH, 12.10.1990, V ZR 149/89, NJW-RR 1991, 457).

Auch wenn eine Grunddienstbarkeit bereits bei Bestellung durch eine auf dem belasteten Grundstück vorhandene Anlage beeinträchtigt wird, begründet dies, vorbehaltlich einer schuldrechtlich vereinbarten Duldungspflicht, einen Beseitigungsanspruch des Berechtigten (BGH, 28.4.2023, V ZR 258/21).

#### Hinweis

Überschreitet andererseits der Dienstbarkeitsberechtigte seine Befugnisse, drohen ihm Ansprüche des Eigentümers des belasteten Grundstücks auf Beseitigung bzw. Unterlassung (§ 1004 BGB) sowie bei schuldhaftem Verhalten Schadensersatzansprüche.

### 3.7.6 Verjährung von Ansprüchen aus Grunddienstbarkeiten

Nach § 902 BGB unterliegen die Ansprüche aus eingetragenen Rechten nicht der Verjährung. Im Hinblick auf die Unverjährbarkeit eingetragener Rechte stellt sich für Beseitigungsansprüche des Berechtigten aus einer Grunddienstbarkeit nach §§ 1027, 1004 BGB die grundsätzliche Frage, ob diese der Verjährung unterliegen. Hierzu differenziert der BGH wie folgt: Geht es um die Verwirklichung der Grunddienstbarkeit selbst und nicht nur um eine Störung in der Ausübung der Grunddienstbarkeit, ist der Anspruch unverjährbar (BGH, 22.10.2010, V ZR 43/10).

#### Beispiel

In einem vom BGH entschiedenen Fall (22.10.2010, V ZR 43/10) war die Verjährung ausgeschlossen. Die Nachbarn stritten um die Ausübung eines seit 1980 bestehenden, im Grundbuch eingetragenen Wegerechts. Der Wegeberechtigte verlangte von der Eigentümerin des belasteten Grundstücks die Duldung einer bestimmten Zuwegung. Diese erhob die Einrede der Verjährung, jedoch ohne Erfolg.

Die Vorenthaltung des Grundstücks, auf dem die Dienstbarkeit lastet, stelle eine Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit dar, begründete der BGH. Der Dienstbarkeitsberechtigte kann die Beseitigung bzw. die Unterlassung einer solchen Beeinträchtigung verlangen (§ 1004 Abs. 1 BGB). Dieser Anspruch diene der Verwirklichung des Rechts, das sich aus dem Grundbuch ergibt. Nach § 902 Abs. 1 Satz 1 BGB unterliege er dann nicht der Verjährung. Versagte man ihn aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Verjährung, wäre die Ausübung des Rechts insgesamt ausgeschlossen oder beschränkt. Die Grundbucheintragung erweise sich als bloße rechtliche Hülse, die nicht mit Leben gefüllt werden könne.

### **Verjährungsfrist bei beeinträchtigender Anlage im Sinne von § 1028 Abs. 1 Satz 1 BGB**

Die Regelung in § 1028 BGB enthält eine Ausnahme von der Unverjährbarkeit eingetragener Rechte nach § 902 BGB. Nach dieser Ausnahmegvorschrift unterliegt der Anspruch des Berechtigten einer Grunddienstbarkeit auf Beseitigung einer Beeinträchtigung des Rechts, die durch eine Anlage auf dem belasteten Grundstück verursacht wird, auch dann der Verjährung, wenn die Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist.

Der Anspruch auf Beseitigung einer Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit, die durch eine Anlage auf dem dienenden Grundstück verursacht wird, verjährt in entsprechender Anwendung von § 197 Nr. 2 BGB erst in 30 Jahren, wenn es um die Verwirklichung des Rechts selbst und nicht nur um eine Störung in der Ausübung geht. Die kurze Verjährungsfrist von drei Jahren nach § 195, 199 BGB gilt nur für bloße Störungen in der Ausübung der Grunddienstbarkeit (BGH, 18.7.2014, V ZR 151/13; Fortführung BGH, 22.10.2010, V ZR 43/10).

#### **Beispiel**

Wurde auf dem Grundstück eine Anlage errichtet, durch die die Grunddienstbarkeit beeinträchtigt wird, kann der Anspruch des Berechtigten auf Beseitigung verjähren (§ 1028 Abs. 1 Satz 1 BGB; BGH, 18.7.2014, V ZR 151/13).

#### **Der Fall**

Zulasten des Grundstücks der Beklagten und zugunsten des dem Kläger gehörenden Grundstücks ist im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit des Inhalts eingetragen, dass ein Fahrweg jederzeit begangen und mit Fuhrwerken jeder Art befahren werden kann, um das klägerische Grundstück zu erreichen. Im Bereich des Fahrtwegs befinden sich zwei mindestens 20 Jahre alten Fichten; sie stehen der Nutzung des Weges mit einem mehrspurigen Fahrzeug entgegen. Daher verlangt der Kläger von der Beklagten die Beseitigung der Fichten. Die Beklagte beruft sich auf Verjährung, jedoch ohne Erfolg.

Der BGH entschied zugunsten des Klägers. Der Anspruch auf Beseitigung der Beeinträchtigung durch die Fichten sei nicht verjährt. Denn es gelte eine Verjährungsfrist von 30 Jahren. Die Beeinträchtigung durch die Fichten führe dazu, dass das durch die Grunddienstbarkeit eingeräumte Recht, den Weg auch mit mehrspurigen Fahrzeugen zu befahren, nicht mehr ausgeübt werden könne. Damit ziele der Beseitigungsanspruch auf die Verwirklichung des Rechts.

Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass dem Gesetzgeber bei der Überarbeitung des Verjährungsrechts die Folgen der Anwendung der neuen regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren im Rahmen des § 1028 Abs. 1 BGB bewusst waren und er gleichwohl deren Geltung auch in diesem Regelungszusammenhang anordnen wollte, so hielt es der BGH fest. Die mit der Verkürzung der regelmäßigen Verjährungsfrist von 30 auf drei Jahre einhergehenden Folgen seien in diesem Zusammenhang derart gravierend, dass eine Begründung zu erwarten gewesen wäre, wenn der Gesetzgeber auch diese gewollt hätte. Vor diesem Hintergrund sei von einer durch die Überarbeitung des Verjährungsrechts nachträglich entstandenen verdeckten Lücke auszugehen. Sie sei in der Weise zu schließen, dass der Anspruch auf Beseitigung einer Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit, die durch eine Anlage auf dem dienenden Grundstück verursacht wird, in entsprechender Anwendung von § 197 Nr. 2 BGB in 30 Jahren verjährt, wenn es um die Verwirklichung des Rechts selbst und nicht nur um eine Störung in der Ausübung gehe (BGH, 18.7.2014, V ZR 151/13).

### 3.7.7 Erlöschen der Grunddienstbarkeit

Mit der Verjährung des Beseitigungsanspruchs erlischt die Grunddienstbarkeit nach § 1028 Abs. 1 BGB, soweit der Bestand der Anlage mit ihr in Widerspruch steht. Ist die Grunddienstbarkeit wegen der Verjährung des Beseitigungsanspruchs erloschen, hat der Eigentümer des dienenden Grundstücks gegen den Eigentümer des herrschenden Grundstücks einen Anspruch gemäß § 894 BGB auf Zustimmung zur Löschung der Grunddienstbarkeit aus dem Grundbuch (BGH, 28.4.2023, V ZR 258/21).

Die Grunddienstbarkeit erlischt mit der Verjährung des Beseitigungsanspruchs nach § 1028 Abs. 1 BGB nur dann insgesamt, wenn die Ausübung der durch sie gewährten Berechtigung aufgrund der Beeinträchtigung durch die Anlage gar nicht mehr möglich ist. Wird die Dienstbarkeit durch die Anlage dagegen nur teilweise beeinträchtigt, dann erlischt sie lediglich hinsichtlich des von der Beeinträchtigung betroffenen Teils und bleibt im Übrigen bestehen. Dies gilt auch dann, wenn die Grunddienstbarkeit ein Bauverbot zum Inhalt hat, gegen das durch die Errichtung eines Gebäudes verstoßen wurde. Verjährt der Anspruch auf Beseitigung des Gebäudes, erlischt die Dienstbarkeit grundsätzlich nur insoweit, als das Unterlassen der Bebauung mit einem Gebäude entsprechenden Ausmaßes nicht mehr verlangt werden kann. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks kann dann nach § 894 BGB von dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks nur die Bewilligung einer teilweisen Löschung der Grunddienstbarkeit in Form einer Inhaltsänderung (räumliche Einschränkung) verlangen (BGH, 20.1.2023, V ZR 65/22; BGH, 28.4.2023, V ZR 258/21).

Die Grunddienstbarkeit kann unter bestimmten Umständen auch wieder erlöschen, zum Beispiel dann,

- wenn der Dienstbarkeitsberechtigte erklärt, das Recht aufzugeben, und dies im Grundbuch eingetragen wird (§§ 875, 876 BGB),
- wenn der bei ihrer Bestellung bestimmte Endtermin abläuft oder die auflösende Bedingung, unter der sie bestellt wurde, eintritt,
- wenn die Ausübung der Dienstbarkeit aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen dauernd ausgeschlossen ist oder der Vorteil für das herrschende Grundstück endgültig wegfällt (§ 1019 BGB),
- wenn das belastete Grundstück zwangsversteigert wird und die Grunddienstbarkeit nicht im geringsten Gebot berücksichtigt wurde (§§ 59, 91 Abs. 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)),
- wenn die Grunddienstbarkeit länger als zehn Jahre nicht ausgeübt wurde (BayObLG, 16.10.2003, 2 Z BR 187/03, Rpfl 2004, 156).

### 3.7.8 Sonderfall: altrechtliche Grunddienstbarkeiten

Auch heute sind altrechtliche Dienstbarkeiten wie Wege-, Weide-, Keller- und Fischeirechte grundsätzlich zu beachten, selbst wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind. Hierbei handelt es sich um Rechte, die entstanden waren, bevor die Grundbücher angelegt wurden, also um 1900. Deren Begründung richtete sich nach sogenanntem altem Recht, zum Beispiel in einigen Gebieten Bayerns dem Coburger Recht, das vor Inkrafttreten des BGB galt. Diese Dienstbarkeiten mussten damals für ihre Entstehung nicht ins Grundbuch eingetragen werden, um zu entstehen. Grundsätzlich brauchen sie auch nicht nachträglich eingetragen zu werden, um wirksam zu bleiben, wenn nicht der Berechtigte oder der Eigentümer des belasteten Grundstücks dies verlangt (Art. 187 Abs. 1 Satz 2 EGBGB). Ist eine Eintragung ins Grundbuch allerdings nicht erfolgt, kann die altrechtliche Dienstbarkeit gemäß Art. 57 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 56 Abs. 3 AGBGB erlöschen, wenn sie zehn Jahre nicht ausgeübt wurde.

#### Hinweis

In den neuen Bundesländern sind nicht eingetragene altrechtliche Dienstbarkeiten mit Ablauf des 31.12.2000 gemäß § 8 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) erloschen.

## 3.8 Geh- und Fahrrecht

Ist ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen, ergibt sich dessen Inhalt in erster Linie aus dem Wortlaut des Grundbucheintrags selbst und aus der Eintragungsbewilligung, auf die darin verwiesen wird. Die Bezeichnung als Wegerecht erlaubt eine umfassende Benutzung durch Gehen und Fahren sowie im landwirtschaftlichen Bereich durch Reiten und Durchtreiben von Vieh. Bei einem Fahrrecht darf der Nachbar auch auf dem Grundstück gehen. Allerdings berechtigt ein Geh- und Fahrrecht nicht dazu, ein Fahrzeug auf der in Anspruch genommenen Strecke abzustellen, sei es, um dieses zu be- und entladen, zu parken, zu waschen oder zu reparieren (BGH, V ZR 254/74, 12.1.1976, WM 1977, 146; BGH, 30.4.1965, V ZR 17/63, WM 1965, 1009).

### Beispiel

Das durch eine Grunddienstbarkeit gesicherte Recht, ein Grundstück »als Übergang zu benutzen«, berechtigt grundsätzlich auch dazu, dieses mit einem Kraftfahrzeug zu überqueren, entschied der BGH (18.9.2020, V ZR 28/20).

### Der Fall

Die Parteien sind Grundstücksnachbarn. Im Jahr 1936 wurde auf dem einen Grundstück eine Grunddienstbarkeit eingetragen, wonach der jeweilige Eigentümer des heute im Eigentum der beklagten Nachbarn stehenden, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks berechtigt ist, das Grundstück des klagenden Eigentümers »als Übergang zu benutzen«. Dieser verlangt von dem Nachbarn, es zu unterlassen, sein Grundstück mit einem Auto oder einem sonstigen Fahrzeug zu überfahren.

Der BGH entschied zugunsten des beklagten Nachbarn. Die Überfahrt mit einem Fahrzeug ist zulässig. Nach dem Wortlaut der Grundbucheintragung berechtigt die Grunddienstbarkeit dazu, das angrenzende Grundstück »als Übergang zu benutzen«. Richtig ist zwar, dass der Begriff »Übergang« dahingehend verstanden werden kann, dass damit der Vorgang des Überschreitens oder Hinübergehens gemeint ist. Jedoch wird unter ihm auch eine Verbindung von getrennt Liegendem verstanden. Insoweit wird mit ihm eine Stelle, Einrichtung oder Fläche beschrieben, die zum Überqueren oder Passieren dient. Diese Bedeutung kommt etwa in den Begriffen des Grenz- oder Bahnübergangs zum Ausdruck. Mit welchen Mitteln das Überqueren der Fläche des belasteten Grundstücks erfolgen kann, wird mit der verwendeten Formulierung nicht eingegrenzt.

Gebraucht werden dürfen bei einem Fahrrecht für die jeweilige Nutzung des begünstigten Grundstücks übliche Fahrzeuge. Führt der Weg zum Beispiel zu einem Wohngrundstück, sind dies Pkw. Bei landwirtschaftlichen Betrieben dürfen auch landwirtschaftliche Fahrzeuge und bei Gewerbebetrieben gewerbliche Fahrzeuge darauf fahren. Zudem gilt: Nicht nur der Eigentümer des berechtigten Grundstücks selbst darf den Weg beanspruchen, sondern grundsätzlich auch solche Personen, die zu diesem in besonderen Beziehungen stehen. Damit sind Hausgenossen, Mieter, Pächter und Besucher gemeint und bei gewerblicher Nutzung des Grundstücks die Kunden (BGH, 21.5.1971, V ZR 8/69, MDR 1971, 738).

Ist der Umfang des Wegerechts nicht genau fixiert, kann sich dieser nachträglich ändern. Wenn der Nutzungsbedarf des herrschenden Grundstücks, also dem des Dienstbarkeitsberechtigten, aufgrund der normalen technischen und wirtschaftlichen Entwicklung steigt, ist eine stärkere Frequentierung des Weges von der Dienstbarkeit gedeckt. Anders sieht es aus, wenn der Berechtigte die Nutzung seines Grundstücks unvorhersehbar grundlegend ändert. In diesem Fall darf er die Strecke nicht intensiver gebrauchen (BGH, 11.4.2003, V ZR 323/02, MDR 2003, 985). Dies gilt zum Beispiel bei der Umstellung eines landwirtschaftlichen Hofes in einen Handwerksbetrieb oder eine Gaststätte (OLG Karlsruhe, 25.3.1977, 14 U 71/75, OLGZ 1978, 81).

### Beispiel

Ein Wegerecht des Inhalts, das belastete Grundstück zu landwirtschaftlichen Zwecken zu überqueren, erlaubt keine Fahrten von und zu Gewächshäusern und einem Wohnhaus, die der Berechtigte später für einen Gartenbaubetrieb errichtet hat (BGH, 11.4.2003, V ZR 323/02, MDR 2003, 985).

Aus dem als gesetzliche Folge der Bestellung einer Grunddienstbarkeit entstandenen Begleitschuldverhältnis, etwa einem uneingeschränkten Geh- und Fahrrecht, kann sich ergeben, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks eine (deckungsgleiche) Baulast übernehmen muss (BGH, 30.6.2023, V ZR 165/22; zur Baulast siehe Kapitel 3.10).

#### 3.8.1 Wer ist wofür zuständig?

Der Berechtigte muss den Weg unterhalten, Instand setzen und trägt die Verkehrssicherungspflicht, muss also auch räumen und streuen. Benutzt allerdings der Eigentümer den Weg mit, tragen beide die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung anteilig, sofern nichts anderes vereinbart ist. Auch sind in der Regel beide verkehrssicherungspflichtig (BGH, 12.11.2004, V ZR 42/04, MDR 2005, 385).

### 3.8.2 Ausübung des Wegerechts

Einerseits darf der Eigentümer den Berechtigten bei der Nutzung des Weges nicht behindern. Andererseits muss der Inhaber der Dienstbarkeit sein Recht möglichst schonend ausüben und dabei auf die Interessen des Eigentümers Rücksicht nehmen. So muss der Wegeberechtigte es hinnehmen, dass der Eigentümer sein Grundstück, etwa wegen spielender Kleinkinder, einzäunt und mit einem verschließbaren Tor versieht, das nach Gebrauch wieder zu schließen ist (OLG Karlsruhe, 12.9.1990, 6 U 178/89, NJW-RR 1991, 785). Auch darf der Eigentümer ein bereits vorhandenes mechanisch zu öffnendes Zufahrtstor gegen eine moderne Torschließanlage mit elektrischem Schließmechanismus austauschen, ohne dass der Inhaber des Fahrrechts verlangen kann, dass das Tor täglich in der Zeit von 8:00 bis 22:00 Uhr ununterbrochen geöffnet bleibt (OLG Karlsruhe, 23.2.2006, 9 U 132/05, MDR 2006, 1279).

Der Wegeberechtigte ist dann nicht zum nächtlichen Abschließen eines am Wegezugang eingerichteten Tores verpflichtet, wenn keine von seinem herrschenden Grundstück aus zu bedienende Toröffnungsanlage vorhanden ist (OLG Karlsruhe, 25.7.2014, 12 U 155/13, ZfIR 2014, 805). Bei einem Wegerecht ist die Beeinträchtigung der Durchfahrt durch ein Tor nur dann geringfügig und hinzunehmen, wenn es für jedermann möglich ist, das Tor zu öffnen. Ist dies nicht der Fall, muss das Tor zumindest einen Briefkasten, eine beleuchtete Klingel und eine Gegensprechanlage sowie einen elektrischer Türöffner und eine entsprechende Beleuchtung der Schlösser für eine Öffnung bei Nacht aufweisen. Für Notlagen ist die Möglichkeit einer Notöffnung vorzuhalten (OLG Karlsruhe, 9.12.2014, 9a U 8/14).

Der Eigentümer des mit einer Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts belasteten Grundstücks kann von dem Dienstbarkeitsberechtigten das Verschließen eines auf dem Weg angebrachten Tores für die Zeit zwischen 22:00 und 7:00 Uhr verlangen, wenn eine umfassende einzelfallbezogene Abwägung der beiderseitigen Interessen ergibt, dass sein Sicherheitsinteresse überwiegt. Unzulässig ist es, den Anspruch auf Verschließen des Tores mit dem pauschalen Hinweis abzulehnen, dass dadurch zur Nachtzeit die Erreichbarkeit des hinteren Grundstücks insbesondere für Rettungsdienste wie Notarzt und Feuerwehr in unverhältnismäßiger Weise eingeschränkt werde (BGH, 23.1.2015, V ZR 184/14).

Das lediglich allgemeine, von einem konkreten Sicherheitsbedürfnis losgelöste Interesse des Eigentümers, sein mit einem Wegerecht belastetes Grundstück einzufrieden, kann für sich genommen einen Anspruch gegen den dienstbarkeitsberechtigten Nachbarn, ein auf dem Weg an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angebrachtes Tor nach jeder Durchfahrt zu schließen, nicht begründen. Vielmehr sind das Einfriedungsinteresse des Eigentümers und das Interesse des Berechtigten an der ungehinderten Ausübung des Wegerechts unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls gegeneinander abzuwägen (BGH, 16.4.2021, V ZR 17/20).

Soll Inhalt eines durch eine Grunddienstbarkeit gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auch das Recht zum Verweilen im Sinne eines Aufenthalts und eines beliebigen Hin- und Hergehens auf dem dienenden Grundstück sein, muss dies im Grundbuch selbst zumindest schlagwortartig eingetragen werden. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung gemäß § 874 BGB genügt dagegen nicht (BGH, 17.12.2021, V ZR 44/21).

Der Umfang eines Geh- und Fahrrecht muss sich immer am Einzelfall orientieren und besteht unter Umständen nicht uneingeschränkt, zudem muss es schonend ausgeübt werden.

### **Beispiel**

Bezüglich der Zufahrt zu einem Hinterliegergrundstück können Einschränkungen bestehen, so entschied das Pfälzische OLG Zweibrücken (3.5.2022, 7 U 150/20). Gewisse Beeinträchtigungen der Zufahrtsbreite sind hinzunehmen. Darauf hat das Oberlandesgericht in einem sogenannten Hinweisbeschluss hingewiesen.

### **Der Fall**

Ein Mann aus Hochspeyer erwarb ein sogenanntes »Hinterliegergrundstück« ohne eigenen Zugang zu einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt zum Anwesen und zu den dazugehörigen fünf Garagen erfolgte ausschließlich über den Hof des benachbarten Grundstücks der Beklagten. Zur Absicherung des Zufahrtsrechts war im Grundbuch des Beklagtengrundstücks ein »Geh- und Fahrrecht« zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Hinterliegergrundstücks eingetragen. Das Hofgelände zwischen den Gebäuden war groß genug, um bequem in alle Garagen hinein- und herauszufahren. Dies änderte sich, als die Beklagten auf ihrem Teil des Hofgrundstücks für ihre Mieter zwei Pkw-Stellplätze entlang der Hauswand einrichteten. Waren die Stellplätze belegt, konnten die Garagennutzer nicht mehr wie gewohnt rangieren. Sie mussten ggf. rückwärts ein- oder ausfahren. Der Nachbar forderte deshalb die Beklagten auf, die Stellplätze zu entfernen und das Geh- und Fahrrecht wieder uneingeschränkt zu gewährleisten. Das in erster Instanz angerufene LG Kaiserslautern wies die Klage ab, da die Garagen des Klägers weiterhin erreichbar waren und es nach Ansicht des Landgerichts keine Beeinträchtigung des Geh- und Fahrrechts gab.

Als Reaktion auf die hiergegen gerichtete Berufung wies das Pfälzische OLG den Kläger in einem sogenannten Hinweisbeschluss darauf hin, dass es beabsichtige, seine Berufung zurückzuweisen, weil sie offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg habe. Daraufhin nahm der Kläger die Berufung zurück.

Zur Begründung führte das Pfälzische OLG aus: Wenn wie hier ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht im Grundbuch nicht näher konkretisiert sei, können auch an-

dere Umstände herangezogen werden, um dessen Umfang festzustellen. Hierzu seien zum Beispiel die Gegebenheiten vor Ort und der Sinn und Zweck des Fahrrechts zu berücksichtigen. Die zwischen den Grundstücken liegende Hofdurchfahrt müsse jedenfalls breit genug sein, um mit einem üblichen Kraftfahrzeug in einer üblichen Bogenfahrt auch die hinterste der Garagen erreichen zu können. Da nach § 32 StVZO die höchstzulässige Breite von Kraftfahrzeugen allgemein 2,55 m betrage, sollte die Zufahrtsbreite mindestens 3 m betragen. In Höhe des Bogens zu den links gelegenen Garagen sollte die Zufahrt etwas breiter sein. Hier orientierte sich das Oberlandesgericht an der Vorschrift des § 2 Abs. 3 Garagenverordnung (GarVO) Rheinland-Pfalz und hielt eine Breite von mindestens 5 m für angemessen. Auch diese Vorgabe war nach den vorgelegten Lichtbildern erfüllt. Das Oberlandesgericht wies zudem darauf hin, dass § 1020 Satz 1 BGB den Berechtigten zur schonenden Ausübung der Grunddienstbarkeit verpflichtet. In diesem Sinne hätte es der Kläger hinzunehmen, dass die Beklagten ihr Eigentumsrecht ausüben und einen Teil ihres Grundstücks als Pkw-Stellfläche nutzen, sofern sein Zufahrtsrecht dadurch nicht mehr als notwendig beeinträchtigt werde. Die damit für ihn und die Garagennutzer verbundene nachteilige Veränderung müsse er hinnehmen.

#### Hinweis

Ist der Verlauf des Weges über fremden Grund nicht fixiert, muss der Berechtigte die Strecke so aussuchen, dass er den Eigentümer so wenig wie möglich beeinträchtigt (BGH, 30.4.1965, V ZR 17/63, WM 1965, 1009).

### 3.8.3 Änderung des Wegerechts

Ist die Strecke über das Nachbargrundstück festgelegt, kann der Nachbar auf seine Kosten die Verlegung des bisherigen Weges an eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle verlangen, wenn dies für ihn weniger störend ist (§ 1023 BGB). Wurde die vorherige Strecke allerdings als Inhalt der Grunddienstbarkeit festgelegt und im Grundbuch eingetragen, stellt deren Verlegung eine Änderung des dinglichen Rechts dar, für die eine Einigung der Beteiligten und die Eintragung im Grundbuch erforderlich ist (BGH, 7.10.2005, V ZR 140/04, NJW-RR 2006, 237). Ist der Wegeberechtigte nicht einverstanden, muss er auf Abgabe einer entsprechenden Willenserklärung verklagt werden.

#### Hinweis

Wird der Berechtigte in seinem Wegerecht behindert, kann er verlangen, Beeinträchtigungen zu beseitigen sowie zu erwartende Störungen zu unterlassen (§ 1004 BGB). Dasselbe Recht hat der Eigentümer, wenn der Wegeberechtigte seine Befugnisse überschreitet, zum Beispiel das Wegerecht nicht schonend ausübt.

### 3.8.4 Gewohnheitsrecht durch jahrzehntelange Duldung?

Im Verhältnis einzelner Grundstücksnachbarn kann ein Wegerecht nicht schon durch ein Gewohnheitsrecht wegen jahrzehntelanger nachbarlicher Übung entstehen. Auf das Überqueren eines fremden Grundstücks kann ein Grundstückseigentümer dagegen bestehen, wenn zu seinen Gunsten ein Wegerecht im Grundbuch eingetragen ist.

#### Beispiel

Außerhalb des Grundbuchs kann ein Wegerecht im Verhältnis einzelner Grundstücksnachbarn nur aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB bestehen (BGH, 24.1.2020, V ZR 155/18).

#### Der Fall

Die Kläger sind Eigentümer dreier Grundstücke, die nebeneinander an einer öffentlichen Straße liegen und mit drei aneinandergrenzenden Häusern bebaut sind. Im rückwärtigen Teil dieser Grundstücke befinden sich Garagen, die baurechtlich nicht genehmigt sind. Die Beklagte ist Eigentümerin von Grundstücken, auf denen sich ein Weg befindet, über den die Kläger die Garagen und die rückwärtigen Bereiche ihrer vorne über die Straße erschlossenen Grundstücke erreichen. Eine Nutzung des Weges wurde seit Jahrzehnten durch frühere Eigentümer der Grundstücke und nach dem Eigentumsübergang auf die Beklagte durch diese selbst geduldet. Dann kündigte die Beklagte den »Leihvertrag über das vor über 30 Jahren bestellte, schuldrechtliche Wegerecht« zum 31.12.2016. Sie beabsichtigte, den Weg zu sperren, und begann mit dem Bau einer Toranlage. Die Kläger, die sich auf ein zu ihren Gunsten bestehendes Wegerecht, hilfsweise auf ein Notwegerecht beriefen, verlangten von der Beklagten, die Sperrung des Weges zu unterlassen.

Das LG Aachen entschied zugunsten der Kläger. Ebenso das OLG Köln, das die Berufung der Beklagten zurückwies. Denn die Kläger seien aufgrund eines zu ihren Gunsten bestehenden Gewohnheitsrechts zur Nutzung des Zuwegs zum rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke berechtigt. Dagegen wehrte sich die Beklagte vor dem BGH und bekam Recht. Der BGH hob das angefochtene Urteil auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurück.

Die Kläger können sich nicht auf Gewohnheitsrecht berufen. Gewohnheitsrecht entsteht durch längere tatsächliche Übung, die dauernd und ständig, gleichmäßig und allgemein ist und von den Beteiligten als verbindliche Rechtsnorm anerkannt wird. Als ungeschriebenes Recht enthält es eine generell-abstrakte Regelung; diese muss über den Einzelfall hinausweisen. Zwar muss Gewohnheitsrecht kein »Jedermann-Recht« sein. In dem Unterfall der sogenannten Observanz, bei der es sich um ein örtlich be-

grenztes Wohnheitsrecht handelt, kann dieses auch im Verhältnis einer begrenzten Zahl von Eigentümern und Pächtern zueinander entstehen, etwa nur für eine Gemeinde oder die Mitglieder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft.

Voraussetzung ist aber auch im Beispielsfall, dass die ungeschriebene Rechtsnorm, die die Beteiligten als verbindlich anerkennen, alle Rechtsverhältnisse einer bestimmten Art beherrscht. Wohnheitsrecht kann als dem Gesetz gleichwertige Rechtsquelle allgemeiner Art nur zwischen einer Vielzahl von Rechtsindividuen und in Bezug auf eine Vielzahl von Rechtsverhältnissen entstehen, nicht aber beschränkt auf ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn. Wie zuvor erwähnt: In einem konkreten Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn kann ein Wegerecht nach dem BGB außerhalb des Grundbuchs nur aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB entstehen, nicht aber durch eine – sei es auch jahrzehntelange – Übung unter Grundstücksnachbarn.

Ob den Klägern im entschiedenen Fall ein Notwegerecht gemäß § 917 Abs. 1 BGB zusteht, hatte nun das Oberlandesgericht zu prüfen, an das der BGH den Rechtsstreit zurückverwiesen hat. Dies wäre nach Ansicht des BGH der Fall, wenn die ordnungsmäßige Benutzung ihrer Grundstücke eine Zufahrt über die Grundstücke der Beklagten erforderlich machte. Soweit die Grundstücke nur zu Wohnzwecken genutzt werden, wird ein Notwegerecht allerdings schon deshalb ausscheiden, weil die im hinteren Bereich der Grundstücke der Kläger befindlichen Garagen baurechtlich nicht genehmigt und mangels Erschließung auch nicht genehmigungsfähig sind.

Soweit die Grundstücke gewerblich genutzt werden, kommt ein Notwegerecht hingegen grundsätzlich in Betracht, da bei einem Gewerbegrundstück etwa Be- und Entladevorgänge sowie das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dem verbindungslosen Grundstücksteil für die ordnungsmäßige Benutzung erforderlich sein könnten und damit für diesen Teil eine Zufahrt erforderlich wäre.

### 3.9 Notwege und Notleitungen

Gehört Ihnen ein Grundstück in zweiter Reihe, kann es sein, dass Sie über das straßenseitige Anwesen müssen, um zur öffentlichen Straße zu gelangen und Ihr Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können. Am günstigsten ist dies für Sie dann, wenn zu Ihren Gunsten ein Geh- und Fahrrecht über das Nachbargrundstück als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Hat der Nachbar die unentgeltliche Überfahrt über sein Grundstück aber womöglich nur jahrelang widerspruchslos geduldet, begründet dies nach der Rechtsprechung nur ein Leihverhältnis, das jederzeit ohne besonderen Grund gekündigt werden kann. Die an sich immer mögliche Kündigung verstößt nur dann ausnahmsweise gegen Treu und Glauben, wenn sie zur Unzeit ausgesprochen wird (OLG Köln, 23.9.1992, 11 U 213/92, NJW-RR 1992, 1497).

Wurde zwischen den Nachbarn, wie früher häufig praktiziert, nur eine mündliche Vereinbarung über ein Überfahrrecht getroffen, lässt sich dies später oft nur schwer beweisen. Wird eine solche Vereinbarung schriftlich abgeschlossen, wirkt sie in der Regel nicht gegenüber Rechtsnachfolgern wie Grundstückserwerbern. Auch hier ist es immer besser, die entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Untersagt der Nachbar dem Eigentümer die Überfahrt über sein Grundstück, bleibt das Notwegrecht: Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie die Nutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden (§ 917 BGB). Das Notwegrecht endet, wenn die Verbindung zum öffentlichen Straßennetz geschaffen wird, zum Beispiel durch Neubau. Können sich die Nachbarn nicht über die Richtung des Notwegs und den Umfang des Benutzungsrechts einigen, wird das Notwegrecht durch Urteil festgelegt (§ 917 Abs. 1 Satz 2 BGB). Ein Notwegrecht kann nicht in das Grundbuch eingetragen werden.

### 3.9.1 Notleitungsrecht

Die Vorschriften für das Notwegrecht gelten entsprechend für das sogenannte Notleitungsrecht. Dieses besteht, wenn einem Grundstück bedingt durch seine Lage die notwendige Verbindung zum öffentlichen Kanal- oder Versorgungsnetz für Strom, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser oder Telefon fehlt und es deshalb nur durch eine Leitung, die über das Nachbargrundstück führt, versorgt werden kann (BGH, 30.1.1981, V ZR 6/80, NJW 1981, 1036). Das Notleitungsrecht kann auch dazu berechtigen, Leitungen durch ein Gebäude zu führen; eine Einschränkung ergibt sich nur aus dem Gebot, die für den Duldungspflichtigen geringstmögliche Belastung zu wählen (BGH, 26.1.2018, V ZR 47/17).

Die Bundesländer Baden-Württemberg, Brandenburg, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen und Thüringen haben in ihre Nachbarrechtsgesetze spezielle Vorschriften über das Notleitungsrecht aufgenommen. Diese genießen dort Vorrang.

#### Beispiel

Führt durch das eigene Grundstück eine Abwasserleitung des Nachbarn, muss diese beseitigt werden, wenn sie einerseits nachträglich zu einer erheblichen Beeinträchtigung des betroffenen Grundstücks führt und andererseits ein anderweitiger Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage möglich ist (OLG Frankfurt/Main, 5.7.2005, 14 U 139/04, OLGR Frankfurt 2005, 934; LG Potsdam, 14.3.2014, 1 S 48/12, GE 2014, 743).

### Der Fall

Ein Eigentümer, der die Inanspruchnahme seines Grundstücks durch einen Nachbarn, hier durch unterirdisch verlegte Leitungen, jahrzehntelang gestattet hat, verliert hierdurch nicht das Recht, die Gestattung zu widerrufen und anschließend seine Ansprüche aus § 1004 BGB geltend zu machen (BGH, 16.5.2014, V ZR 181/13, WM 2014, 1453). In dem vom BGH zu entscheidenden Fall verlegte ein Grundstücksnachbar im Jahr 1979 Stromleitungen über das angrenzende unbebaute Grundstück mit Zustimmung des damaligen Grundstückseigentümers. Eine dingliche Absicherung der Inanspruchnahme dieses Grundstücks durch Leitungen erfolgte nicht. Im Jahr 2011 verkaufte der Eigentümer sein Grundstück und der Käufer verlangte kurz darauf die Entfernung der verlegten Kabel. Der BGH verurteilte den Grundstücksnachbarn, es zu dulden, dass der Grundstückseigentümer die auf seinem Grundstück verlegten Stromleitungen selbst entfernt. Zwar sei der Anspruch auf Beseitigung der Kabel nach § 1004 Abs. 1 BGB durch den Nachbarn verjährt. Der Grundstückseigentümer sei jedoch berechtigt, die Kabel selbst zu beseitigen. Denn die Verjährung des Beseitigungsanspruchs begründe kein Recht des Grundstücksnachbarn auf Duldung nach § 1004 Abs. 2 BGB. Eine Duldungspflicht ergebe sich weder aus dem Gesetz (§ 8 AVBEltV oder § 26 Abs. 1 LNRG RP) noch mangels Bestellung einer Leitungsdienstbarkeit aus einem dinglichen Recht. Ebenfalls läge keine Duldungspflicht aus Vertrag vor. Denn etwaige vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Verkäufer des Grundstücks und dem Grundstücksnachbarn seien für den Käufer nicht verbindlich. Schließlich sei auch keine Verwirkung eingetreten, weil die jahrzehntelange Nutzung des Grundstücks durch den Nachbarn mit Zustimmung des ursprünglichen Grundstückseigentümers erfolgte.

### 3.9.2 Entschädigung

Auch wenn Sie einen Notweg durch Ihr Grundstück dulden müssen, können Sie zumindest eine Entschädigung, eine sogenannte Notwegrente, dafür verlangen. Für die Berechnung der Notwegrente kommt es nicht auf den Vorteil an, den der Berechtigte aus dem Notweg zieht, sondern auf den Umfang der dem verpflichteten Eigentümer aus der Duldungspflicht entstehenden Beeinträchtigung. Maßgeblich ist daher unter Beachtung der Umstände des Einzelfalls die Minderung des Verkehrswerts, den das gesamte Grundstück durch den Notweg erfährt (BGH, 16.11.1990, V ZR 297/89). Insofern hat es sich bewährt, die Verkehrswertminderung durch einen Sachverständigen ermitteln zu lassen und den sich ergebenden Betrag auf die Dauer von 25 Jahren abzuzinsen, also mit 4% (OLG München, 19.2.2014, 7 U 4085/11).

Im Streitfall wird sich die Höhe nur durch einen Sachverständigen ermitteln lassen. Ist keine Beeinträchtigung feststellbar, kann die Rentenzahlung ganz entfallen (LG Aachen, 13.5.1983, 6 S 44/83, ZMR 1983, 382). Zahlt der Notwegberechtigte hingegen nicht, kann ihn der Nachbar an der Ausübung des Notwegrechts auf seinem Grundstück hindern.

### 3.9.3 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Wer einen Notweg auf dem Nachbargrundstück beansprucht, muss diesen auf seine Kosten anlegen und unterhalten (OLG Hamm, 31.3.2014, 5 U 168/13; BGH, 27.9.2019, V ZR 210/18). Benutzt der duldungspflichtige Grundstückseigentümer den Notweg aber mit, muss er sich an den Kosten beteiligen (BGH, 12.12.2008, V ZR 106/07; BGH, 27.9.2019, V ZR 210/18).

### 3.9.4 Anspruch auf einen Notweg

Unter folgenden Voraussetzungen in § 917 Abs. 1 BGB kann ein Grundstückseigentümer einen Notweg über das Nachbargrundstück beanspruchen:

- zwischen Grundstück und öffentlichem Weg fehlt eine Verbindung,
- eine Verbindung ist zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendig,
- der Eigentümer hat vom Nachbarn die Einräumung eines Notwegs verlangt.

#### Hinweis

Der Eigentümer muss vom Nachbarn ausdrücklich verlangen, dass dieser ihm ein Notwegrecht einräumt, andernfalls entsteht kein Notwegrecht. Dieses Verlangen ist zwar an keine bestimmte Form gebunden, es muss aber klar zum Ausdruck bringen, was verlangt wird. Der Anspruch auf Einräumung eines Notwegs unterliegt dabei nicht der Verjährung.

Wird durch den Notweg eine Dienstbarkeit an dem Nachbargrundstück beeinträchtigt, muss der Eigentümer des verbindungslosen Grundstücks die Duldung des Notwegs nicht nur von dem Eigentümer des Nachbargrundstücks, sondern auch von dem Dienstbarkeitsberechtigten verlangen (BGH, 13.5.2022, V ZR 4/21).

Eigentümer sowie Erbbauberechtigte können einen Notweg verlangen, nicht aber Mieter, Pächter, Nießbraucher oder sonstige Grundstücksbesitzer. Diese dürfen den Weg jedoch mitbenutzen (BGH, 5.5.2006, V ZR 139/05, DWW 2006, 288). Bei entsprechender Ermächtigung durch den Eigentümer ist der Mieter allerdings berechtigt, das Notwegrecht für diesen in sogenannter gewillkürter Prozessstandschaft geltend zu machen (BGH, 16.1.2014, V ZB 12/13).

**Achtung**

Hat ein Grundstück mehrere Eigentümer, können die Miteigentümer den Anspruch auf einen Notweg nur gemeinsam geltend machen (BGH, 7.7.2006, V ZR 159/05, ZMR 2007, 46).

**3.9.5 Fehlen einer notwendigen Verbindung**

Eine notwendige Verbindung zu einem öffentlichen Weg fehlt nach der Rechtsprechung nicht nur dann, wenn sie gar nicht vorhanden ist, sondern auch, wenn eine vorhandene Verbindung zur ordnungsgemäßen Benutzung des Grundstücks nicht ausreicht (BGH, 12.12.2008, V ZR 106/07, MDR 2009, 374). Straßen und Wege sind dann öffentlich, wenn sie nach den straßenrechtlichen Bestimmungen des Bundes oder des jeweiligen Bundeslandes dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

**Hinweis**

Welche Art der Benutzung eines Grundstücks im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB ordnungsgemäß ist, bestimmt sich nicht nach den persönlichen Bedürfnissen des Eigentümers des verbindungslosen Grundstücks, sondern danach, was nach objektiven Gesichtspunkten diesem Grundstück angemessen ist und den wirtschaftlichen Verhältnissen entspricht. Zu berücksichtigen sind dabei die Benutzungsart und Größe des Grundstücks, seine Lage und Umgebung sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalls (BGH, 19.11.2021, V ZR 262/20; BGH, 15.4.1964, V ZR 134/62).

Weil Notwege das Eigentum des Nachbarn erheblich einschränken, stellen die Gerichte an die Notwendigkeit eines Notwegs hohe Anforderungen. Es muss eine echte Notlage vorliegen. Der Grundstückseigentümer muss zunächst alle anderen vorhandenen oder möglichen Verbindungen prüfen, auch wenn dies für ihn umständlicher, weniger bequem oder kostspieliger ist als die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks (OLG Karlsruhe, 28.7.2010, 6 U 105/08, Justiz 2010, 399). Die bloße Schwierigkeit oder Unbequemlichkeit der Benutzung einer vorhandenen Verbindung rechtfertigt daher einen Notweganspruch nicht (OLG Frankfurt/Main, 10.3.1981, 8 U 219/80, MDR 1981, 932).

Dasselbe gilt für die bloße Wegverkürzung oder Zeitersparnis durch einen Notweg. So können bloße Zeitverzögerungen bei der Benutzung einer an sich ordnungsgemäßen Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge keinen Anspruch auf einen Notweg begründen. Auch aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis ergibt sich nach dem OLG Köln keine Pflicht, zur Beschleunigung in Notfällen einen Weg über das Nachbargrundstück dauernd freizuhalten (4.11.1991, 2 W 160/91, NJW-RR 1992, 213).

**Beispiel**

Grenzt ein Grundstück an den öffentlichen Straßenraum an, befindet sich die Hauseingangstür jedoch nicht an dieser Seite des Gebäudes, sondern an einer

anderen, dem Grundstück des Nachbarn zugewandten Seite, steht dem Eigentümer ein Notwegrecht nur zu, wenn die Verlegung der Tür technisch unmöglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist (OLG Karlsruhe, 28.7.2010, 6 U 105/08, Justiz 2010, 399).

### **Wenn der Notweg versperrt ist**

Ist ein Notwegrecht im Sinne von § 917 BGB gegeben und hat der Nachbar Hindernisse auf seinem Grundstück errichtet, um die Nutzung des Notwegs zu unterbinden, ergibt sich ein Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB (BGH, 6.5.2022, V ZR 50/21).

### **Beispiel**

Der Eigentümer einer Gartenparzelle muss über das Grundstück der Nachbarin gehen, um zu seinem Garten – ohne Verbindung zur öffentlichen Straße – zu gelangen. Die Nachbarin möchte das nicht und versperrt den Weg mit Pflanzsteinen. Der Eigentümer der Gartenparzelle kann die Entfernung der Pflanzsteine verlangen, entschied das LG Lübeck (18.8.2023, 3 O 309/22). Denn es stellt eine Beeinträchtigung des Eigentums dar, wenn auf die Zuwegung zum Grundstück Pflanzsteine verbracht werden, die das zum Grundstück gehörende Notwegrecht beeinträchtigen. Der Eigentümer der Gartenparzelle müsse ungehindert in seinen Garten gelangen können. Gedeckt vom Notwegrecht sei jedenfalls auch das Begehen des Notwegs mit einer Schubkarre zur Gartenbewirtschaftung. Beeinträchtigungen müsse die Nachbarin hinnehmen.

Bei einer Mehrheit von denkbaren Notwegen im Sinne von § 917 BGB wird den Berechtigten nicht das Recht eingeräumt, einen für sie bequemen Wegverlauf zu wählen (OLG Naumburg, 30.9.2021, 11 U 18/21). Vielmehr ist in solchen Konstellationen zunächst zu prüfen, ob das Notwegrecht nach § 918 Abs. 2 BGB ausgeschlossen ist (siehe hierzu Kapitel 3.9.7), und, sofern dies abzulehnen ist, eine Auswahl aus den verschiedenen Grundstücken zu treffen. Dabei sind insbesondere die historisch gewachsenen lokalen Begebenheiten und die Frage zu beachten, für welchen Nachbarn die geringste Belastung mit einem Notwegrecht einhergeht (LG Lübeck, 18.8.2023, 3 O 309/22).

## **3.9.6 Notwegrecht für Fahrzeuge?**

Das Notwegrecht umfasst das Begehen und eventuell auch das Befahren des Nachbargrundstücks. Nicht zulässig ist allerdings, Fahrzeuge auf dem Nachbargrundstück zu be- und entladen oder abzustellen. Der Nachbar muss dem Eigentümer ein Notwegrecht für Fahrzeuge einräumen, wenn ein Wohngrundstück nur über einen Fuß- und Radweg über eine öffentliche Fläche erreichbar ist – das entschied der BGH. Denn nach Meinung der Bundesrichter gehört es zur ordnungsgemäßen Nutzung eines

Grundstücks, dass es auch angefahren werden kann. Die Erreichbarkeit mit Fahrzeugen sei bei einem Wohngrundstück in der Regel notwendig, zum Beispiel für die Versorgung mit Energie, etwa die Lieferung von Heizöl oder Kohle, für die Anlieferung sperriger Güter oder die Müllentsorgung. Ebenso gehöre zur ordnungsgemäßen Nutzung die Möglichkeit, sein Wohngrundstück mit dem eigenen Auto anzufahren. Dies gelte jedenfalls dann, wenn es, wie hier, nicht lediglich um das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Grundstück, sondern um dessen Erreichbarkeit mit Fahrzeugen geht, so der BGH (12.12.2008, V ZR 106/07, MDR 2009, 374).

An dieser Erreichbarkeit mit einem Kraftfahrzeug fehlt es jedoch nicht bereits dann, wenn das Kraftfahrzeug nicht bis vor den Hauseingangsbereich fahren kann. Vielmehr genügt es, wenn das Kraftfahrzeug unmittelbar an das Wohngrundstück heranfahren kann und der Hauseingangsbereich sich von dieser Stelle aus in zumutbarer Weise – auch mit sperrigen Gegenständen – erreichen lässt. Der Gesichtspunkt, dass das Erreichen des Hauseingangs bei einem Auffahren auf das Grundstück leichter möglich wäre, rechtfertigt kein Notwegrecht (BGH, 24.4.2015, V ZR 138/14; BGH, 18.10.2013, V ZR 278/12; OLG Rostock, 11.6.2020, 3U 24/19; BGH, 6.5.2022, V ZR 50/21).

Kein Notwegrecht erkennt die Rechtsprechung in der Regel dann an, wenn es nicht, wie im entschiedenen Beispielfall, um die Erreichbarkeit eines Wohngrundstücks mit Kraftfahrzeugen geht, sondern ein Eigentümer lediglich zum Zwecke des Abstellens seines Autos direkt vor sein Wohnhaus oder in seine Garage fahren will. So hat ein Eigentümer keinen Notweganspruch, wenn in der Nähe eine Garage angemietet oder das Auto in benachbarten Straßen geparkt werden kann (OLG Schleswig, 9.7.2002, 3 U 131/00, MDR 2003, 25). In diesem Fall muss der Eigentümer des mit dem Notwegrecht belasteten Grundstücks auch Überfahrten der Grundstücksmieter zum Zwecke des Parkens auf dem begünstigten Grundstück nicht dulden (OLG Schleswig-Holstein, 28.1.2021, 11 U 91/20).

Die ordnungsmäßige Benutzung eines Wohngrundstücks, das eine Verbindung mit einem öffentlichen Weg aufweist, erfordert es im Allgemeinen auch dann nicht, dass auf einem verbindungslosen Grundstücksteil mit baurechtlicher Genehmigung errichtete Garagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden können, wenn deren Zufahrt mittels Baulast gesichert ist. Dass die auf dem Grundstück genutzten Bauten baurechtlich genehmigt sind, stellt nur eine notwendige, aber noch keine hinreichende Voraussetzung für ein Notwegrecht dar, stellt der BGH (19.11.2021, V ZR 262/20) klar.

Ebenso kommt ein Notwegrecht nicht in Betracht, wenn der Eigentümer des verbindungslosen Grundstücks eine Zufahrt zu diesem in zumutbarer Weise über ein anderes in seinem Eigentum stehendes Grundstück errichten kann. In diesem Fall kann das Notwegrecht allenfalls befristet und längstens bis zur Herstellung der anderweitigen Verbindung mit dem öffentlichen Weg zugesprochen werden. Erfordert die Errichtung

einer Zufahrt zu dem verbindungslosen Grundstück eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und kommt in Betracht, dass der Eigentümer einen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf deren Erteilung hat, ist es ihm grundsätzlich zuzumuten, diesen gerichtlich durchzusetzen (BGH, 16.4.2021, V ZR 85/20).

Die im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB ordnungsmäßige Benutzung eines Gewerbegrundstücks kann es nach den Umständen des Einzelfalls erfordern, dass auf dem verbindungslosen Grundstücksteil Kraftfahrzeuge be- und entladen sowie ggf. auch abgestellt werden, sodass eine Zufahrt erforderlich ist. Dies setzt aber in der Regel voraus, dass das Grundstück nach seinen konkreten Verhältnissen eine gewerbliche Nutzung größeren Umfangs erlaubt (BGH, 24.1.2020, V ZR 155/18).

Die ordnungsmäßige Nutzung eines Wohngrundstücks setzt dessen Erreichbarkeit mit einem Kraftfahrzeug ausnahmsweise dann nicht voraus, wenn das Grundstück in einem Gebiet liegt, in dem der Kraftfahrzeugverkehr nach der planerischen Konzeption der einzelnen Wohngrundstücke ferngehalten werden soll. Ein Notwegrecht kann dann nicht verlangt werden (BGH, 11.12.2020, V ZR 268/19).

### **3.9.7 Ausschluss des Notwegrechts**

Der Nachbar ist zur Duldung eines Notwegs nicht verpflichtet, wenn die bisherige Verbindung des Grundstücks mit dem öffentlichen Weg durch eine willkürliche Handlung des Eigentümers aufgehoben wird (§ 918 Abs. 1 BGB). Willkürlich ist eine Maßnahme dann, wenn sie der ordnungsgemäßen Grundstücksbenutzung widerspricht und die gebotene Rücksichtnahme auf nachbarliche Interessen außer Acht lässt (BGH, 7.7.2006, V ZR 159/05, ZMR 2007, 46). Meistens ist dies die Bebauung des bisherigen eigenen Weges.

Fehlt einem bebauten Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg deshalb, weil die in der bestandskräftigen Baugenehmigung vorgesehene Zuwegung schon bei der Bebauung technisch nicht herstellbar war oder jedenfalls nicht (mehr) hergestellt werden kann, ist das Notwegrecht nicht gemäß § 918 Abs. 1 BGB ausgeschlossen (BGH, 13.5.2022, V ZR 4/21).

Ein weiterer Ausschluss des Notwegrechts findet sich in § 918 Abs. 2 BGB. Veräußert ein Eigentümer einen Teil seines Grundstücks oder eines von mehreren ihm gehörenden Grundstücken, kann dadurch ein Grundstücksteil bzw. ein Grundstück vom öffentlichen Straßennetz abgeschnitten werden. In diesem Fall gewährt das Gesetz allein ein Notwegrecht über den Grundstücksteil oder das Grundstück, über das bisher die Verbindung führte.

### 3.9.8 Das können Sie tun: Verlangen eines Notwegs

Sie können als Eigentümer eines Grundstücks in zweiter Reihe auf ein Notwegrecht über das straßenseitige Nachbargrundstück zur öffentlichen Straße angewiesen sein. In diesem Fall müssen Sie vom Nachbarn ausdrücklich verlangen, dass er Ihnen einen Notweg einräumt, andernfalls entsteht kein Notwegrecht. Dieses Verlangen ist zwar an keine bestimmte Form gebunden, es muss aber klar zum Ausdruck bringen, was verlangt wird, und sollte schon aus Beweisgründen schriftlich abgefasst werden. Für das Verlangen eines Notwegs können Sie nachfolgenden Musterbrief verwenden.

#### MUSTER: VERLANGEN EINES NOTWEGS

DIGITALE  
EXTRAS

[Absender]

Heinz Müller  
Blumengasse 7  
21212 Musterstadt

[Datum]

#### Einrichtung eines Notwegs

Sehr geehrter Herr Müller,

während Ihr Grundstück unmittelbar an die Blumengasse angrenzt, liegt mein Grundstück in zweiter Reihe und hat keine eigene Anbindung zu einer öffentlichen Straße. Es ist im Süden, Westen und Norden von Ihrem Grundstück und im Osten vom Grundstück ..... [Straße] ..... [Hausnummer] umschlossen. Bisher konnte ich die ..... [Straße] über das im Osten liegende Grundstück ..... [Straße] ..... [Hausnummer] erreichen. Dessen Eigentümer hat aber nun angekündigt, dass er in einem Monat mit dem folgenden bereits genehmigten Bauvorhaben beginnen wird: .....

Dies hat zur Konsequenz, dass ich den Zugang zur ..... [Straße] über dieses Grundstück verlieren werde und dann nur noch über Ihr Grundstück eine öffentliche Straße erreichen kann. Deshalb bin ich gezwungen, von Ihnen zu verlangen, mir einen Notweg über Ihr Grundstück einzuräumen.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
[Unterschrift Absender]

### 3.10 Baulast

Ein Grundstückseigentümer kann sich durch Erklärung freiwillig gegenüber der Baubehörde zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden und Unterlassen verpflichten. Solche als Baulasten bezeichneten öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen sind in den Bauordnungen der meisten Bundesländer mit Ausnahme von Bayern vorgesehen. Sie werden nicht ins Grundbuch, aber ins Baulastenverzeichnis eingetragen und wirken auch gegenüber einem Rechtsnachfolger des Baulastübernehmers wie einem Käufer des belasteten Grundstücks. In der Praxis werden Baulasten in erster Linie eingegangen, um die Erteilung einer sonst nicht zulässigen Baugenehmigung für ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück zu ermöglichen.

#### Regelungen der Bundesländer

Bundesland	Rechtsvorschrift
Bayern	In Bayern gibt es weder landesrechtliche Rechtsvorschriften über eine Baulast noch ein Baulastenverzeichnis. Die Last wird in diesem Bundesland als Grunddienstbarkeit zugunsten des Trägers der Baubehörde in das Grundbuch (Abt. II) eingetragen.
Baden-Württemberg	§ 71 LBO BW, Baulasten
Berlin	§ 84 BauOBln, Baulasten, Baulastenverzeichnis
Brandenburg	§ 84 BbgBO, Baulasten, Baulastenverzeichnis
Bremen	§ 82 BremLBO, Baulasten, Baulastenverzeichnis
Hamburg	§ 79 HBauO, Baulasten, Baulastenverzeichnis
Hessen	§ 85 HBO, Baulasten, Baulastenverzeichnis
Mecklenburg-Vorpommern	§ 83 LBauO M-V, Baulasten, Baulastenverzeichnis
Niedersachsen	§ 81 NbauO, Baulasten, Baulastenverzeichnis
Nordrhein-Westfalen	§ 85 BauO NRW 2018, Baulasten, Baulastenverzeichnis
Rheinland-Pfalz	§ 86 LBO RP, Baulasten
Saarland	§ 83 LBO SL, Baulasten
Sachsen	§ 83 SächsBO, Baulasten, Baulastenverzeichnis
Sachsen-Anhalt	§ 82 BauO LSA, Baulasten, Baulastenverzeichnis
Schleswig-Holstein	§ 83 LBO SH, Baulasten, Baulastenverzeichnis
Thüringen	§ 82 ThürBO, Baulasten, Baulastenverzeichnis

Tab. 2: Übersicht zur Baulast in den Bauordnungen der Bundesländer

Als Beispiele für Baulasten kommen unter anderem folgende Umstände in Betracht.

- Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte: Ein Grundstück in zweiter Reihe hat keine eigene Anbindung zu einer öffentlichen Straße und soll bebaut werden. Die Baugenehmigung setzt voraus, dass die Erschließung dauerhaft gesichert ist. Gestattet der Nachbar die Zufahrt sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen über sein straßenseitiges Grundstück und wird dies durch Baulast öffentlich-rechtlich gesichert, kann die Baugenehmigung erteilt werden.
- Übernahme von Abstandsflächen: Auf dem Baugrundstück kann für das beabsichtigte Bauvorhaben die vorgeschriebene Abstandsfläche nicht eingehalten werden. Der Nachbar kann erlauben, dass sich die fehlende Abstandsfläche auf sein Grundstück erstrecken darf, und eine entsprechende Baulast übernehmen.
- Übernahme von erforderlichen Stellplätzen: Ist der Bauherr nicht in der Lage, auf dem eigenen Grundstück die nötige Anzahl von Kfz-Stellplätzen zu errichten, kann der Nachbar gestatten, die fehlenden Stellplätze auf seinem Grundstück herzustellen, und eine entsprechende Baulast auf sein Grundstück eintragen lassen.

Die Baulast ist die Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber dem Bauamt, aber nicht gegenüber dem begünstigten Nachbarn. Versperrt zum Beispiel der Nachbar die per Baulast gesicherte Zufahrt zum eigenen Grundstück, kann zwar die Baubehörde die Einhaltung der Baulast verlangen und notfalls mit Zwangsmitteln wie Bußgeldandrohung durchsetzen. Bleibt die Behörde aber untätig, kann der Eigentümer selbst das Zufahrtsrecht nicht durchsetzen.

#### Achtung

Baulasten beschränken die Bebaubarkeit eines Grundstücks und können sich deshalb erheblich auf dessen Wert auswirken. Prüfen Sie deshalb vor einem Grundstückskauf – etwa durch Anfrage bei der Baubehörde –, ob Baulasten auf dem Kaufgrundstück bestehen und ins Baulastverzeichnis eingetragen sind. Sie müssen allerdings wissen, dass für die Richtigkeit des Baulastverzeichnisses im Unterschied zum Grundbuch kein öffentlicher Glaube besteht. Im Klartext: Ist im Baulastverzeichnis keine Baulast vermerkt, bedeutet das nicht immer, dass auch keine vorhanden ist.

#### Kein Anspruch aus Baulast auf Bestellung einer inhaltsgleichen Grunddienstbarkeit

Zur Regelung der privatrechtlichen Beziehungen zwischen den Nachbarn ist im Allgemeinen zu empfehlen, eine mit der Baulast inhaltsgleiche Grunddienstbarkeit zu bestellen (Näheres hierzu in Kapitel 3.7). Aus dem Bestehen einer Baulast kann jedoch kein Anspruch auf Bestellung einer inhaltlich entsprechenden Grunddienstbarkeit hergeleitet werden (OLG Bremen, 16.7.2014, 5 U 10/14).

#### Anspruch auf Übernahme einer Baulast als Nebenpflicht aus Grunddienstbarkeit

Umgekehrt gilt dies nicht: Aus dem als gesetzliche Folge der Bestellung einer Grunddienstbarkeit entstandenen Begleitschuldverhältnis kann sich ergeben, dass der

Eigentümer des dienenden Grundstücks auch eine (deckungsgleiche) Baulast übernehmen muss. Eine solche Verpflichtung setzt unter anderem voraus, dass die Grunddienstbarkeit nach ihrem Inhalt und Umfang die von einer Bebauung herrührenden Nutzungen umfasst, was bei einem uneingeschränkten Geh- und Fahrrecht regelmäßig anzunehmen ist. Es ist nicht erforderlich, dass die Grunddienstbarkeit zu dem Zweck bestellt wurde, die Bebauung des herrschenden Grundstücks zu ermöglichen (BGH, 30.6.2023, V ZR 165/22).

### Missverständnis über Baulast für Windkraftanlage

Die Vereinbarung, dass ein Nachbar auf seinem Grundstück eine Baulast für den Bau einer Windkraftanlage auf dem Grundstück des anderen Nachbarn übernehmen soll, kann bezüglich des Begriffs »Baulast« unterschiedliche Bedeutung haben. Wenn die Auslegung der Willenserklärungen der Parteien ergibt, dass er objektiv mehrdeutig ist und von den Parteien unterschiedlich verstanden wurde, ist die Vereinbarung unwirksam. Der Begriff der Baulast ist für sich betrachtet nicht eindeutig, denn es gibt verschiedene Arten von Baulasten, die damit gemeint sein können, zum Beispiel eine Stellplatzbaulast, eine Erschließungsbaulast oder eine Abstandsflächenbaulast (OLG Hamm, 16.5.2017, 10 U 24/16).

## 3.11 Hammerschlags- und Leiterrecht

Können Sie die Grenzwand Ihres Hauses nur vom Nachbargrundstück aus reparieren und neu verputzen, gibt Ihnen das Hammerschlags- und Leiterrecht unter bestimmten Vorgaben die Befugnis, das Nachbargrundstück zu betreten. Ausdrücklich geregelt ist das Hammerschlags- und Leiterrecht außer für Bremen und Mecklenburg-Vorpommern in den Landesnachbarrechtsgesetzen der Bundesländer bzw. für Bayern im Ausführungsgesetz zum BGB (BayAGBGB) und für Hamburg in der dortigen Bauordnung.

Bundesland	Gesetzliche Vorgaben
Baden-Württemberg	§ 7d NRG BW
Bayern	Art. 46b BayAGBGB
Berlin	§§ 17, 18 NachbG Bln
Brandenburg	§§ 23, 24 BbgNRG
Bremen	Keine Regelung
Hamburg	§ 74 HBauO
Hessen	§§ 28, 29 NachbG HE
Mecklenburg-Vorpommern	Keine Regelung
Niedersachsen	§§ 47, 48 NNachbG

Bundesland	Gesetzliche Vorgaben
Nordrhein-Westfalen	§§ 24, 25 NachbG NRW
Rheinland-Pfalz	§§ 21–25 LNRG
Saarland	§§ 24–26 NachbG SL
Sachsen	§§ 24 i. V. m., 27 ff. SächsNRG
Sachsen-Anhalt	§§ 18–20 NbG
Schleswig-Holstein	§§ 17–19 NachbG Schl.-H.
Thüringen	§§ 21–25 ThürNRG

**Tab. 3:** Übersicht zu den Vorschriften über das Hammerschlags- und Leiterrecht in den Bundesländern

Sie müssen im Einzelfall immer die Landesvorschriften Ihres Bundeslandes beachten.

#### Achtung

Wenn eine landesgesetzliche Regelung fehlt wie in Bremen und Mecklenburg-Vorpommern, ergibt sich das Hammerschlags- und Leiterrecht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis.

Einige Landesgesetze der Bundesländer lassen nur Arbeiten an baulichen Anlagen zu und andere am Grundstück allgemein.

#### Hammerschlags- und Leiterrecht für Arbeiten nur an baulichen Anlagen

Die folgende Übersicht zeigt, in welchen Bundesländern die entsprechenden Landesgesetze eine Befugnis zur Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts nur für solche Arbeiten einräumen, die sich auf bauliche Anlagen beziehen.

Bundesland	Wortlaut	Landesvorschrift
Baden-Württemberg	»eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige bauliche Anlage«	§ 7d NRG BW
Bayern	»zwecks Errichtung, Veränderung, Instandhaltung oder Beseitigung einer baulichen Anlage«	Art. 46 b BayAGBGB
Hamburg	»zur Errichtung, Änderung oder Unterhaltung von baulichen Anlagen«	§ 74 HBauO
Hessen	»zwecks Errichtung, Veränderung, Unterhaltung oder Beseitigung einer baulichen Anlage«	§§ 28, 29 NachbG HE
Rheinland-Pfalz	»zwecks Errichtung, Veränderung, Reinigung, Unterhaltung oder Beseitigung einer baulichen Anlage«	§§ 21–25 LNRG
Sachsen	»zur Errichtung, Veränderung, Reinigung, Unterhaltung oder Beseitigung einer baulichen Anlage«	§ 24 SächsNRG

Bundesland	Wortlaut	Landesvorschrift
Thüringen	»zwecks Errichtung, Veränderung, Reinigung, Unterhaltung oder Beseitigung einer baulichen Anlage«	§§ 21–25 ThürNRG

**Tab. 4:** Übersicht zu den Vorschriften über das Hammerschlags- und Leiterrecht in den Bundesländern für bauliche Anlagen

Das Hammerschlags- und Leiterrecht kann für Bau-, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten an eigenen baulichen Anlagen wie Wohnhäusern, Grenzgaragen oder Einfriedungsmauern in Anspruch genommen werden. In der Praxis geht es dabei meistens um das Ausbessern, Verputzen und Malern einer Grenzwand.

Während Reinigungsarbeiten an Fassaden zur Gebäudeunterhaltung gehören, sind routinemäßige Reinigungsarbeiten wie Fensterputzen nur dann vom Hammerschlags- und Leiterrecht gedeckt, wenn sie in den Landesgesetzen, wie in Rheinland-Pfalz, Sachsen und Thüringen der Fall, ausdrücklich genannt sind.

#### **Hammerschlags- und Leiterrecht für Arbeiten am Grundstück allgemein**

Das Hammerschlags- und Leiterrecht gilt nach den Landesgesetzen folgender Bundesländer nicht nur für Arbeiten, die sich auf bauliche Anlagen beziehen, sondern auch für andere Arbeiten auf dem eigenen Grundstück, zum Beispiel für einen grenzseitigen Heckenschnitt oder das Fällen von Bäumen.

Bundesland	Wortlaut	Landesvorschrift
Berlin	»Grundstück einschließlich der Bauwerke«	§§ 17, 18 NachbG Bln
Brandenburg	»Grundstück einschließlich der Bauwerke«	§§ 23, 24 BbgNRG
Niedersachsen	»das Grundstück (...) vorübergehend betreten und benutzt wird«	§§ 47, 48 NNachbG
Nordrhein-Westfalen	»Grundstück einschließlich der baulichen Anlagen«	§§ 24, 25 NachbG NRW
Saarland	»Grundstück einschließlich der Bauwerke«	§§ 24–26 NachbG SL
Sachsen-Anhalt	»Grundstück einschließlich der Bauwerke«	§§ 18–20 NbG
Schleswig-Holstein	»Grundstück einschließlich der Bauwerke«	§§ 17–19 NachbG Schl.-H.

**Tab. 5:** Übersicht zu den Vorschriften über das Hammerschlags- und Leiterrecht in den Bundesländern für andere Arbeiten auf dem Grundstück

Zur Durchführung der Arbeiten darf der Bauherr auf dem Nachbargrundstück Leitern und Gerüste aufstellen sowie Baumaterialien und Baugeräte über das Nachbargrundstück transportieren. Für den An- und Abtransport darf er das Nachbargrundstück ggf. auch mit Fahrzeugen befahren. Ebenso ist das zeitweise Herübereagern des Schwenk- auslegers eines Drehkrans vom Hammerschlags- und Leiterrecht umfasst (OLG Karlsruhe, 11.12.1991, 6 U 121/91, NJW-RR 1993, 91).

### **Baumaterialien und Baumaschinen**

Die Landesvorschriften einiger Bundesländer sehen vor, dass der Bauherr während der Bauarbeiten unter Umständen auf dem Nachbargrundstück auch Materialien lagern sowie Baumaschinen abstellen darf. Dies gilt in

- Bayern,
- Hessen,
- Niedersachsen,
- Nordrhein-Westfalen,
- Saarland und
- Schleswig-Holstein.

Im Unterschied hierzu ist nach den Landesgesetzen einiger Bundesländer nur das Aufstellen von Baumaschinen, aber nicht das Lagern von Baumaterial gestattet. Dies gilt in folgenden Bundesländern:

- Baden-Württemberg,
- Berlin,
- Brandenburg und
- Sachsen-Anhalt.

Beschränken die Landesvorschriften das Hammerschlags- und Leiterrecht dahingehend, dass neben dem Betreten des Nachbargrundstücks und dem Aufstellen von Leitern und Gerüsten Baumaterialien, Baumaschinen und sonstige für die Bauarbeiten benötigten Geräte nur über das Nachbargrundstück transportiert werden dürfen, umfasst diese Befugnis insoweit nicht die Berechtigung, dort auch Baumaschinen aufzustellen oder Baumaterialien zu lagern. Dies ist in folgenden Bundesländern der Fall:

- Hamburg,
- Rheinland-Pfalz,
- Sachsen und
- Thüringen.

### **Baugrubenaushub**

Auch kann ein Recht zum Ausheben einer Baugrube über die Grundstücksgrenze hinweg auf dem Nachbargrundstück infrage kommen, etwa um eine Grenzwand zu errichten oder zu isolieren (BGH, 13.3.1980, III ZR 156/78; OLG Düsseldorf, 31.7.1991, 9 W 79/91, MDR 1992, 53).

Hierzu treffen die Landesgesetze keine klare Regelung. Erlauben Landesvorschriften neben dem Betreten des Grundstücks auch dessen Benutzung, wird teilweise die Ansicht vertreten, dass die Berechtigung zur »Benutzung« auch den Erdaushub umfasst. Allerdings ist dies in der Rechtsprechung umstritten. Folgende Landesgesetze gestatten neben dem Betreten des Grundstücks auch dessen Benutzung:

- Berlin,
- Brandenburg,
- Niedersachsen,
- Nordrhein-Westfalen,
- Saarland,
- Sachsen-Anhalt und
- Schleswig-Holstein.

### Beispiel

Das Recht zur Benutzung des Nachbargrundstücks nach § 24 NachbG im Rahmen des Hammerschlags- und Leiterrechts ist nicht beschränkt auf Handlungen rein im oberirdischen Raum (OLG Köln, 20.5.2021, 18 U 17/20).

### Der Fall

Die Parteien sind Nachbarn in Nordrhein-Westfalen. An das Wohnhaus der Kläger ist zum Grundstück der Beklagten grenzständig eine Garage angebaut. Die Kläger beabsichtigen, das Fundament ihrer Garage zu unterfangen, um ein Absacken und eine weitere Rissbildung an ihrer Garage dauerhaft zu vermeiden. Sie begehren von den Beklagten unter Inanspruchnahme des Hammerschlags- und Leiterrechts, es zu dulden, dass sie diese Arbeiten inklusive Aushub einer Baugrube von deren Grundstück aus durchführen können. Die Beklagten lehnen eine Benutzung ihres Grundstücks ab, die Aushubarbeiten seien bereits in rechtlicher Hinsicht nicht vom Hammerschlags- und Leiterrecht nach § 24 NachbG NRW gedeckt.

Das OLG Köln entschied zugunsten der Kläger und verurteilte die Beklagten zur Duldung der von den Klägern beabsichtigten Arbeiten mit Baugrubenaushub auf ihrem Grundstück. Die von den Klägern beabsichtigten Arbeiten im Erdreich seien nicht bereits grundsätzlich von § 24 NachbG NRW ausgenommen. Zur Durchführung der Arbeiten erlaube § 24 NachbG NRW das Betreten und Benutzen des Nachbargrundstücks. Dabei könne das (weit formulierte) Recht zur Benutzung nach der vorzugswürdigen herrschenden Meinung grundsätzlich auch den Raum unterhalb der Erdoberfläche und damit die Befugnis zum Ausheben von Erdreich erfassen (BGH, 13.3.1980, III ZR 156/78).

Aus Wortlaut und Inhalt des § 24 NachbG NRW folgen jedenfalls keine Beschränkungen auf Handlungen rein im oberirdischen Raum. Auch Sinn und Zweck der Vorschrift ge-

biete keine restriktive Auslegung. Dass eine Nutzung des Grundstücks Beeinträchtigungen und Beschädigungen verursachen kann, werde dadurch aufgefangen, dass im konkreten Einzelfall die Interessen der Nachbarn nach Maßgabe des insoweit näher ausgestalteten § 24 Abs. 1 Nr. 1 bis 4, Abs. 2 NachbG NRW gegeneinander abzuwägen seien. Zudem bestehe nach § 24 Abs. 3, 17 NachbG NRW ein verschuldensunabhängiger Schadensersatzanspruch, für den eine vorherige Sicherheitsleistung verlangt werden könne.

### 3.11.1 Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts

Das Betreten und Benutzen des Nachbargrundstücks im Rahmen des Hammerschlags- und Leiterrechts unterliegt regelmäßig folgenden Voraussetzungen:

- Die bauliche Anlage, die errichtet, repariert oder instand gehalten werden soll, muss baurechtlich zulässig sein. Deshalb gibt es zum Beispiel kein Betretungsrecht für Schwarzbauten oder bauliche Anlagen, die vorgeschriebene Abstandsflächen nicht einhalten.
- Die beabsichtigten Arbeiten können anders nicht zweckmäßig oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden. Unzweckmäßig ist eine Maßnahme nicht schon dann, wenn sie für den Bauherrn unbequemer ist. Vielmehr ist maßgeblich, ob sich eine andere Ausführungsart technisch vertreten lässt. Unverhältnismäßig sind die Kosten, wenn sie bei Ausführung der Arbeiten vom Nachbargrundstück aus wesentlich niedriger sind und ein grobes Missverhältnis zwischen den Kosten besteht, sodass die andere Ausführungsart wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist (OLG Köln, 20.5.2021, 18 U 17/20).
- Die mit der Ausübung des Betretungs- und Benutzungsrechts für den Nachbarn verbundenen Nachteile und Belästigungen dürfen nicht unverhältnismäßig sein.
- Der Berechtigte muss sein Vorhaben dem betroffenen Nachbarn vorher anzeigen. Die Anzeige muss Angaben zu dem voraussichtlichen Umfang der geplanten Arbeiten, zu deren Beginn und Dauer sowie zu Art und Umfang der geplanten Benutzung des Nachbargrundstücks enthalten (BGH, 14.12.2012, V ZR 49/12).

#### Anzeigefrist

Dem Nachbarn soll durch die Ankündigung des Vorhabens Gelegenheit gegeben werden, schadensmindernde Vorkehrungen zu treffen und etwaige Einwände vorzubringen. Die Landesgesetze schreiben hier unterschiedliche Mindestfristen vor, zwei Wochen vor Beginn der geplanten Arbeiten in Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland und Thüringen. Dagegen hat die Anzeige in Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt mindestens einen Monat und in Brandenburg und Schleswig Holstein sogar mindestens zwei Monate vor Beginn der beabsichtigten Arbeiten zu erfolgen.

Anzeigefrist	Zwei Monate	Ein Monat	Zwei Wochen
Bundesland	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brandenburg</li> <li>• Schleswig-Holstein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bayern</li> <li>• Berlin</li> <li>• Niedersachsen</li> <li>• Nordrhein-Westfalen</li> <li>• Sachsen</li> <li>• Sachsen-Anhalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baden-Württemberg</li> <li>• Hamburg</li> <li>• Hessen</li> <li>• Rheinland-Pfalz</li> <li>• Saarland</li> <li>• Thüringen</li> </ul>

Tab. 6: Übersicht über die Anzeigefristen beim Hammerschlags- und Leiterrecht

#### Tipp

Auch wenn nicht alle Landesgesetze für die Anzeige die schriftliche Form vorschreiben, sollten Sie diese aus Beweisgründen immer bevorzugen.

## Anzeigepflicht des Bauherrn

### Beispiel

Die mündliche Erlaubnis eines Nachbarn, mit einem Baukran den Luftraum über dessen Grundstück nutzen zu dürfen, ist eine reine Gefälligkeit und begründet keinen einklagbaren Anspruch, entschied das LG Coburg (27.9.2017, 23 O 477/17).

### Der Fall

Nach einem Brandschaden war das Dach des im Eigentum der Kläger stehenden Einfamilienhauses zu reparieren. Einer der Kläger hatte deswegen mit den späteren Beklagten besprochen, dass hierzu ein Kran den Luftraum über dem Grundstück der Beklagten nutzen darf. Dies wurde bei den provisorischen Dacharbeiten zunächst auch so praktiziert, bevor die Nachbarn miteinander in Streit gerieten und sich die Beklagten daraufhin an ihre Absprache nicht mehr gebunden fühlten. Ein Kläger behauptete, ohne die Benutzung des Grundstücks der Beklagten würden erheblich höhere Kosten entstehen, weil dann entweder ein größerer und teurer Kran an anderer Stelle aufgestellt werden oder am Grundstück der Kläger eine vorhandene Mauer teilweise abgerissen und später wieder neu errichtet werden müsse. Die Verweigerung der Zustimmung durch die Beklagten geschehe zudem aus reiner Schikane. Das LG Coburg entschied zugunsten der Beklagten und wies die Klage ab.

Zur Begründung: Die frühere mündliche Zusage der Beklagten stelle eine bloße unverbindliche Gefälligkeit dar, aus welcher der Kläger keinen Anspruch herleiten könne. Außerdem hätte der Kläger zwar behauptet, dass die Alternativen eines größeren Krans an anderer Stelle oder des teilweisen Abrisses der eigenen Mauer deutlich höhere Kosten verursachen würden, einen Nachweis dafür jedoch nicht erbracht.

Schließlich lägen auch die Voraussetzungen für das sogenannte Hammerschlags- und Leiterrecht nach den Regelungen zum Bayerischen Nachbarrecht nicht vor. Hierfür hätte der Kläger gegenüber beiden Beklagten unter anderem die beabsichtigten Arbeiten in ihrer konkreten Art und Weise wie auch deren voraussichtliche Dauer mindestens einen Monat vor Arbeitsbeginn anzeigen müssen, was nicht geschehen war. Außerdem erkannte das Gericht keinen Verstoß gegen das Schikaneverbot. Das wäre dann der Fall gewesen, wenn die Beklagten ihr Recht nur ausgeübt hätten, um dem Kläger zu schaden. Weil die Beklagten aber noch Restarbeiten im betroffenen Bereich ihres eigenen Grundstücks vornehmen lassen mussten, lag ein berechtigter Grund vor, die Benutzung des Luftraums durch den Kläger zu verweigern.

Das OLG Stuttgart untersagte Bauherren in Baden-Württemberg, die ihrer Anzeigepflicht nicht nachgekommen waren, das Schwenken des Baukrans über das Nachbargrundstück bei Androhung eines Ordnungsgeldes für jeden Fall der Zuwiderhandlung. Denn die Bauherren hätten das in § 7d Abs. 2 NRG BW auch für das Einschwenken eines Baukrans in den nachbarlichen Luftraum vorgesehene Verfahren nicht eingehalten. Daher könnten sie sich nicht auf das sogenannte Hammerschlags- und Leiterrecht nach § 7d NRG BW und eine entsprechende Duldungspflicht des Nachbarn berufen. Nach den gesetzlichen Vorgaben hätten sie das Benutzen des Nachbargrundstücks durch Überschwenken des Krans – mit oder ohne Lasten – zwei Wochen vor der Benutzung anzeigen müssen, was unstreitig nicht erfolgt war. Hätte der Nachbar dem Überschwenken dann nicht zugestimmt, so hätten die Bauherren erst Duldungsklage erheben müssen und auch dann nicht ihr vermeintliches Recht im Wege der Selbsthilfe durchsetzen können (OLG Stuttgart, 31.8.2022, 4 U 74/22).

### **Duldungsklage gegen Nachbarn bezüglich Betreten und Benutzen des Grundstücks**

Sind die Voraussetzungen des Hammerschlags- und Leiterrechts erfüllt, muss der Nachbar das Betreten und Benutzen seines Grundstücks hinnehmen. Die Duldungspflicht trifft neben dem Eigentümer auch Nutzungsberechtigte des Nachbargrundstücks wie etwa Mieter oder Pächter. Verweigert der Nachbar unberechtigt den Zutritt, dürfen Sie sein Grundstück allerdings nicht einfach gegen seinen Willen betreten. Vielmehr müssen Sie Ihr Recht gerichtlich durchsetzen, indem Sie einen Duldungstitel gegen ihn erwirken. Andernfalls droht Ihnen eine Klage des Nachbarn auf Unterlassung der Besitzstörung.

### **Beispiel**

Verweigert der Nachbar das Schwenken eines Baukrans über sein Grundstück, muss der Berechtigte zur Durchsetzung seines Hammerschlags- und Leiterrechts eine Duldungsklage erheben, entschied das OLG München (15.10.2020, 8 U 5531/20).

### Der Fall

Auf einem Grundstück in Bayern sollte ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage errichtet werden. Dazu war es notwendig, dass ein Baukran aufgestellt wird, der über ein Nachbargrundstück schwenkt. Die beabsichtigten Arbeiten wurden der Nachbarin angezeigt. Sie akzeptierte jedoch nicht, dass der Kran über ihr Grundstück schwenken sollte. Der Bauherr ignorierte dies und ließ den Kran trotzdem ohne Ladung über ihr Grundstück schwenken. Daraufhin verlangte die Nachbarin im Eilverfahren von dem Bauherrn und der Baufirma, dies zu unterlassen.

Das OLG München entschied zugunsten der Nachbarin. Diese habe einen Anspruch auf Unterlassung. Das Schwenken des Baukrans über das Grundstück der Nachbarin falle – sowohl mit Last als auch ohne – unter das Hammerschlags- und Leiterrecht gemäß Art. 46b Abs. 1 BayAGBGB. Der Bauherr und die Baufirma seien nach Verweigerung des Überschwenkens durch die Nachbarin nicht zur eigenmächtigen Selbsthilfe berechtigt gewesen. Vielmehr hätten sie zur Durchsetzung des Hammerschlags- und Leiterrechts Duldungsklage erheben müssen und das Nachbargrundstück erst aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung in Anspruch nehmen dürfen. Andernfalls läge verbotene Eigenmacht vor.

### Hinweis

Der Bauherr muss sein Recht möglichst schonend ausüben. So hat er die Arbeiten zügig durchzuführen und darf nicht zur Unzeit arbeiten. Von einer Unzeit wäre etwa dann auszugehen, wenn der Nachbar den beanspruchten Platz für eigene Bauarbeiten benötigt oder dort gerade ein Gemüsebeet angepflanzt hat. Bei verfeindeten Nachbarn kann es zur schonenden Ausübung gehören, dass das Recht nicht persönlich, sondern durch einen Dritten ausgeübt wird (AG Ludwigsburg, 3.2.2010, 1 C 2138/09, DWW 2010, 191).

### 3.11.2 Schadensersatz und Nutzungsentschädigung

Entstehen durch die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks Schäden, muss der Verursacher diese dem Nachbarn ersetzen. So hat er das in Anspruch genommene Grundstück wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen und auch Folgeschäden zu erstatten. Machen Mieter des Nachbarn wegen der Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten Mietminderung geltend, muss der Bauherr zudem die Mietausfälle erstatten. Der Schadensersatzanspruch besteht unabhängig von einem Verschulden des bauenden Nachbarn.

Die Landesgesetze sehen vor, dass der duldungspflichtige Nachbar vor Beginn der Arbeiten eine Sicherheit verlangen kann, das könnte eine Bankbürgschaft sein. Erst nach Erbringung der Sicherheit muss der Nachbar die Bauarbeiten auf seinem Grundstück dulden.

Bei längerer Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks im Rahmen des Hammerschlags- und Leiterrechts sehen die meisten Landesgesetze eine Nutzungsentschädigung vor. Wie die Landesgesetze dies regeln, können Sie nachfolgender Übersicht entnehmen.

Bundesland	Ab dieser Dauer der Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks sehen die Landesgesetze eine Nutzungsentschädigung vor
• Sachsen	Ab dem ersten Tag
• Bayern	Länger als eine Woche
• Niedersachsen	Länger als zehn Tage
• Berlin • Brandenburg • Rheinland-Pfalz • Saarland • Sachsen-Anhalt • Schleswig-Holstein • Thüringen	Länger als zwei Wochen
• Nordrhein-Westfalen	Länger als ein Monat

**Tab. 7:** Übersicht zur Nutzungsentschädigung beim Hammerschlags- und Leiterrecht in den Bundesländern

### 3.11.3 Das können Sie tun: Anzeige des Hammerschlags- und Leiterrechts

Können Bauarbeiten auf Ihrem Grundstück nur unter Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks durchgeführt werden, sollten Sie sich auf das Hammerschlags- und Leiterrecht berufen. Sie müssen dem Nachbarn Ihre Absicht, von dem Hammerschlags- und Leiterrecht Gebrauch zu machen, sowie Art und Dauer der Arbeiten in der Regel mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten nach den Vorgaben des jeweiligen Landesnachbarrechtsgesetzes anzeigen. Hierzu können Sie nachfolgenden Musterbrief verwenden.

**MUSTER: ANZEIGE DES HAMMERSCHLAGS- UND LEITERRECHTS**

[Absender]

Heinz Müller  
Blumengasse 7  
21212 Musterstadt

[Datum]

**Recht, Ihr Grundstück wegen Bauarbeiten zu betreten**

Sehr geehrter Herr Müller,

mein Grundstück ..... [Straße] ..... [Hausnummer] in ..... [Ort]  
grenzt direkt an Ihr Grundstück Blumengasse 7 an. Ich plane  
vom ..... bis ..... die Außenwand meines Hauses auszubessern, neu zu  
verputzen und zu streichen. Weil das Haus direkt an der Grenze steht, müssen  
zwei Mitarbeiter der von mir beauftragten Firma hierfür Ihr Grundstück betre-  
ten und ein Baugerüst im Bereich der Gebäudewand auf einer Breite von 1 m  
aufstellen. Die Baufirma ist angewiesen, Schäden auf Ihrem Grundstück und  
sonstige Beeinträchtigungen für Sie, zum Beispiel durch Lärm, zu vermeiden.  
Der Boden im Bereich der Hauswand wird fachmännisch abgedeckt.

Sollten dennoch Schäden verursacht werden, werden diese selbstverständ-  
lich behoben und der ursprüngliche Zustand Ihres Grundstücks wird wieder  
hergestellt. Die Arbeiten dauern zwei Wochen.

Mit freundlichen Grüßen

.....

[Unterschrift Absender]

**3.12 Betretungsrechte**

Wer das Nachbargrundstück betreten will, sei es um hinübereckende Zweige zurück-  
zuschneiden oder einen über den Zaun gefallenen Ball zu holen, muss den Nachbarn  
grundsätzlich um Erlaubnis fragen. Schließlich bedeutet das Betreten von fremdem  
Grund und Boden einen erheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht. Verweigert der  
Eigentümer den Zutritt, muss er das Betreten seines Grundstücks in bestimmten Fäl-  
len dennoch dulden, nämlich dann, wenn ein Betretungsrecht besteht. Beispiele hier-  
für sind:

- Ein Eigentümer kann die Benutzung seines Grundstücks einem Dritten unentgeltlich oder durch schuldrechtlichen Vertrag wie einen Miet- oder Pachtvertrag gestatten.
- Ein Betretungsrecht kann sich aus einem Notstand (§ 904 BGB) ergeben, wenn eine bestehende Gefahr nur durch das Betreten des Nachbargrundstücks abzuwenden ist, zum Beispiel wenn nur vom fremden Grund aus ein umsturzgefährdeter Baum sachgerecht gefällt werden kann oder die Abstützung einer einsturzgefährdeten Mauer möglich ist. Allerdings setzt dies voraus, dass der drohende Schaden unverhältnismäßig größer ist als der Schaden, der dem Nachbarn durch das Betreten entsteht. Ein durch das Betreten entstehender Schaden ist zu ersetzen.
- Ist im Grundbuch ein Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit eingetragen, berechtigt dies zur Inanspruchnahme von fremdem Grund (Näheres hierzu in Kapitel 3.7).
- Die Benutzung kann aufgrund eines Notwege- oder Notleitungsrechts erfolgen (siehe Kapitel 3.9).
- Ein Betretungsrecht kann sich aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis oder aus dem in den Nachbarrechtsgesetzen der Länder geregelten Hammerchlags- und Leiterrecht ergeben (siehe Kapitel 3.11).
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das Betreten und die Benutzung seines Sondereigentums zu erlauben, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist (§ 14 WEG).

#### **Achtung**

Besteht ein Betretungsrecht und verweigert der Nachbar unberechtigt den Zutritt, dürfen Sie sein Grundstück nicht einfach betreten, sondern müssen Ihr Zutrittsrecht notfalls gerichtlich durchsetzen. Denn ein Selbsthilferecht gegen den Willen des Nachbarn besteht nur bei einem Notstand. Andernfalls können Sie sich wegen Hausfriedensbruch strafbar machen.

#### **Beispiel**

Mit Urteil vom 16.10.2023 (435 C 8845/23) hat das AG Hannover im Wege einer sogenannten einstweiligen Verfügung ein Betretungsverbot für eine Baustelle im Zuge einer nachbarschaftlichen Auseinandersetzung ausgesprochen. Es entschied: kein eigenmächtiges Einschreiten zum Schutz von Bäumen bei Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück.

#### **Der Fall**

Die Beteiligten des Verfahrens sind Nachbarn. Die Antragsteller errichten auf ihrem Grundstück einen Neubau. Für das Bauvorhaben besteht eine Baugenehmigung. Auf dem Grundstück der Antragsgegnerin befinden sich mehrere Bäume,

unter anderem eine Birke, deren Wurzelwerk bis auf das Nachbargrundstück reicht. Am 24.6.2023 und am 22.9.2023 betrat die Antragsgegnerin das Grundstück der Antragsteller und behinderte die dort durchgeführten Baggerarbeiten. Im Verfahren berief sich die Antragsgegnerin darauf, dass sie zum Schutz des Wurzelwerks der auf ihrem Grundstück befindlichen Bäume eingeschritten sei. Sie sei davon ausgegangen, dass die sich aus der Baugenehmigung ergebenden Bestimmungen zum Schutz der auf den benachbarten Flächen befindlichen Gehölze, Bäume und Hecken nicht eingehalten wurden. Daher habe sie befürchtet, dass es durch die Baggerarbeiten zu irreparablen Schäden am Wurzelwerk ihrer Bäume komme.

Das Gericht gab den Antragstellern Recht und der Antragsgegnerin auf, das Betreten des Nachbargrundstücks zu unterlassen. Zur Begründung führte das Gericht unter anderem aus, dass allein das bloße Betreten eines Grundstücks durch unbefugte Personen ohne den Willen des Besitzers unzulässig sei (sogenannte Besitzstörung). Auch der angestrebte Schutz der Bäume der Antragsgegnerin ändere daran nichts.

Unabhängig von der Frage, ob der Antragsgegnerin wegen der ihrerseits befürchteten Schädigung des Wurzelwerks des auf ihrem Grundstück befindlichen Baumbewuchses überhaupt Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche zustehen, wären sie – selbst wenn sie bestünden – keine taugliche Grundlage für die von der Antragsgegnerin vorgenommenen Selbsthilfemaßnahmen. Dies erklärt sich insbesondere auch aus dem Sinn und Zweck der hier von Antragstellerseite geltend gemachten Besitzschutzansprüche. Sie sollen die Kontinuität der bestehenden Besitzlage gegen Eingriffe schützen und so den allgemeinen Rechtsfrieden wahren. Die Besitzschutzrechte erschöpfen sich daher darin, verbotene Übergriffe rückgängig zu machen und den eigenmächtig Handelnden in die Bahnen des justizförmigen Verfahrens zur Durchsetzung seines Rechts zu zwingen. Vor diesem Hintergrund hätte es der Antragsgegnerin obliegen, sich zur Durchsetzung etwaiger zivilrechtlicher Ansprüche (zivil-)gerichtlicher Hilfe zu bedienen oder gegenüber den zuständigen Behörden auf ein behördliches Einschreiten – notfalls mittels verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes – hinzuwirken.

### 3.13 Fenster- und Lichtrecht

Grenznahe Fenster können für den Nachbarn eine erhebliche Beeinträchtigung bedeuten, indem sie zum Beispiel die Einsichtnahme in sein eigenes Grundstück ermöglichen. Die Vorschriften über das Fensterrecht regeln, ob und in welcher Weise in einem Gebäude grenzseitige Fenster, Balkone, Erker oder ähnliche Bauteile angebracht werden dürfen, die die Sicht oder andere Einwirkungen auf das Nachbargrundstück ermöglichen, zum Beispiel durch Lärm oder Gerüche.

Das Lichtrecht lässt sich als Gegenstück zum Fensterrecht betrachten. Es regelt den Schutz bestehender Fenster und anderer Bauteile gegen Eingriffe durch den Nachbarn, insbesondere gegen den Entzug von Licht und Luft durch eine grenznahe Bebauung des Nachbargrundstücks.

### 3.13.1 Fensterrecht

Die landesgesetzlichen Vorschriften über das Fensterrecht regeln, ob und wie ein Grundstückseigentümer Fenster, Balkone und Ähnliches mit Sicht auf das Nachbargrundstück anbringen darf. Intention des Fensterrechts ist es, den Nachbarn vor Beeinträchtigungen durch Einsichtnahme, Lärm, Gerüche und Ähnlichem zu schützen.

Regelungen zum Fensterrecht gibt es nicht in allen Nachbarrechtsgesetzen. Welche Bundesländer über Regelungen in den dortigen Nachbarrechtsgesetzen verfügen können Sie nachfolgender Übersicht entnehmen.

Bundesland	Landesgesetzliche Vorschrift
Baden-Württemberg	§§ 3–5 NRG BW
Bayern	Art. 43–45 BayAGBGB
Berlin	Keine Regelung
Brandenburg	§§ 20–22 BbgNRG
Bremen	Keine Regelung
Hamburg	Keine Regelung
Hessen	§§ 11–13 NachbG HE
Mecklenburg-Vorpommern	Keine Regelung
Niedersachsen	§§ 23–25 NNachbG
Nordrhein-Westfalen	§§ 4–6 NachbG NRW
Rheinland-Pfalz	§§ 34–36 LNRG
Saarland	§§ 35–37 NachbG SL
Sachsen	Keine Regelung
Sachsen-Anhalt	Keine Regelung
Schleswig-Holstein	§§ 22–24 NachbG Schl.-H.
Thüringen	§§ 34–36 ThürNRG

Tab. 8: Vorschriften zum Fensterrecht in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer

### Welche Grenzabstände sind einzuhalten?

In den Landesgesetzen sind für Fenster und sonstige Ausblick gewährende Bauteile Mindestabstände zur Grenze des Nachbargrundstücks vorgeschrieben. Nach den meisten Landesregelungen dürfen die Mindestabstände grundsätzlich nur mit Zustimmung des Nachbarn unterschritten werden. Aus nachfolgender Übersicht können Sie entnehmen, welche Mindestabstände in den Bundesländern für das Fensterrecht gelten.

Bundesland	Mindestabstand
Baden-Württemberg	1,80 m
Bayern	0,60 m
Brandenburg	3 m
Hessen	2,50 m
Niedersachsen	2,50 m
Nordrhein-Westfalen	2 m
Rheinland-Pfalz	2,50 m
Saarland	2 m
Schleswig-Holstein	3 m
Thüringen	2,50 m

Tab. 9: Mindestabstände für Fenster in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer

### Wie wird der Grenzabstand gemessen?

In Baden-Württemberg wird der Abstand rechtwinklig zur Außenwand und in der Höhe der Lichtöffnung vom Gebäude aus zur Grenze hin gemessen, wobei in der Breite links und rechts vom Fenster bzw. von Balkon oder Terrasse noch 60 cm (also insgesamt 1,20 m) hinzugerechnet werden. Damit ergibt sich eine rechteckige Fläche, die zur Grenze hin freizuhalten ist.

In den anderen Bundesländern ist rechtwinklig von der Grenze aus der kürzeste Abstand zu den Maueraußenkanten des Fensters bzw. den Außenkanten der sonstigen Bauteile zu ermitteln.

### Fensterrechtsanspruch

Die Mindestabstände für Fenster dürfen nach den Nachbargesetzen der meisten Bundesländer nur mit Zustimmung des Nachbarn unterschritten werden. Wer nicht gefragt wurde, kann unter Umständen den Anspruch aus dem Fensterrecht geltend machen. Der Inhalt des Fensterrechtsanspruchs im Einzelnen ergibt sich aus dem jeweiligen Landesgesetz des betreffenden Bundeslandes.

## Beispiel

Der einzuhaltende Grenzabstand beträgt in Bayern 0,60 m. Der Umfang des Fensterrechts umfasst auch Balkone, Erker, Galerien und ähnliche Anlagen (Art. 44 BayAGBGB). Ist ein Fenster oder eine ähnliche Anlage (Art. 44 BayAGBGB) weniger als 0,60 m von der Grenze eines Nachbargrundstücks entfernt, auf dem Gebäude errichtet sind oder das als Hofraum oder Hausgarten dient, so müssen sie auf Verlangen des Eigentümers dieses Grundstücks so eingerichtet werden, dass bis zur Höhe von 1,80 m gemessen vom Boden des Raums hinter Wand, in dem sich die Öffnung befindet, weder das Öffnen noch das Durchblicken möglich ist. Den Fenstern stehen hierbei Lichtöffnungen jeder Art gleich (Art. 43 Bay AGBGB).

## Achtung

Nur in Bayern verjährt der Anspruch aus dem Fensterrecht nicht (Art. 52 Abs. 1 Satz 1 BayAGBGB). In den anderen Ländern gibt es für die Geltendmachung des Fensterrechtsanspruchs Ausschlussfristen, nach deren Ablauf der Anspruch erlischt, also nichts mehr zu machen ist.

## Fristen

Die in den Bundesländern geregelten Fristen für die Geltendmachung des Fensterrechtsanspruchs sind in nachfolgender Übersicht aufgeführt.

Bundesland	Frist in den Landesgesetzen	Rechtsvorschrift
Baden-Württemberg	Zwei Monate	§ 3 NRG BW
Bayern	Unbefristet	–
Brandenburg	Ein Jahr	§ 22 BbgNRG
Hessen	Ein Jahr	§ 13 NachbG HE
Niedersachsen	Zwei Jahre	§ 25 NNachbG
Nordrhein-Westfalen	a) Drei Monate nach Zugang der Bauunterlagen b) Wenn der vorgeschriebene Abstand weder vorsätzlich noch grob fahrlässig nicht eingehalten wurde, es sei denn sofortiger Widerspruch des Nachbarn nach Abstandsunterschreitung c) Drei Jahre nach Ingebrauchnahme des Gebäudes	§ 6 in Verbindung mit § 3 NachbG NRW
Rheinland-Pfalz	Zwei Jahre	§ 36 LNRG
Saarland	Zwei Jahre	§ 37 NachbG SL

Bundesland	Frist in den Landesgesetzen	Rechtsvorschrift
Schleswig-Holstein	Ein Jahr	§ 24 NachbG Schl.-H.
Thüringen	Zwei Jahre	§ 36 ThürNRG

**Tab. 10:** Fristen zur Geltendmachung des Fensterrechtsanspruchs in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer

### 3.13.2 Lichtrecht

Beim Lichtrecht geht es darum, dass Fenster vom Nachbarn nicht verbaut werden, ihm also kein Licht entzogen wird. Landesgesetzliche Regelungen zum Lichtrecht gibt es nur in einigen Nachbarrechtsgesetzen.

Bundesland	Landesgesetzliche Vorschrift
Brandenburg	§ 20 Abs. 2 BbgNRG
Niedersachsen	§ 23 Abs. 2 NNachbG
Nordrhein-Westfalen	§ 4 Abs. 2 NachbG NRW
Rheinland-Pfalz	§ 34 Abs. 2 LNRG
Saarland	§ 35 Abs. 3 NachbG SL
Schleswig-Holstein	§ 22 Abs. 3 NachbG Schl.-H.
Thüringen	§ 34 Abs. 3 ThürNRG

**Tab. 11:** Vorschriften zum Lichtrecht in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer

Die Nachbarrechtsgesetze von Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen gestatten ein Lichtschutzrecht nur für Fenster, die mit Einwilligung des Nachbarn in Gebäudeaußenmauern innerhalb des durch den maßgeblichen Grenzabstand markierten Schutzstreifens entlang der Grundstücksgrenze angebracht wurden. Dagegen bezieht sich das Lichtschutzrecht in Brandenburg, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen sowohl auf Fenster als auch auf sonstige Bauteile wie Balkone, Erker oder Terrassen innerhalb des Schutzstreifens, wenn der Nachbar ihrer Errichtung zugestimmt hat.

In den aufgezählten Bundesländern mit Ausnahme von Niedersachsen entsteht ein Lichtschutzrecht nur dann, wenn der Nachbar der Anlage eines Fensters oder eines sonstigen Bauteils innerhalb des grenzseitigen Schutzstreifens schriftlich zugestimmt hat. In Niedersachsen ist für die nachbarliche Zustimmung die Schriftform gesetzlich nicht vorgeschrieben, aber aus Beweisgründen zu empfehlen.

### Mindestabstände

Hat der Nachbar dem Einbau eines Fensters in einer Gebäudeaußenwand oder einer sonstigen baulichen Anlage, zum Beispiel eines Balkons oder einer Terrasse innerhalb des grenzseitigen Schutzstreifens, schriftlich zugestimmt, muss er zukünftig mit eigenen baulichen Vorhaben den in den Nachbarrechtsgesetzen festgelegten Mindestabstand von dem Fenster oder sonstigen Bauteil einhalten, dem er zugestimmt hat. Andernfalls hat bei Nichteinhaltung des Mindestabstands der Eigentümer des geschützten Fensters oder sonstigen Bauteils womöglich einen Anspruch auf Beseitigung oder Zurückversetzen der baulichen Anlage.

Welche Mindestabstände in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer geregelt sind, können Sie der nachfolgenden Übersicht entnehmen.

Bundesland	Mindestabstand
Brandenburg	3 m
Niedersachsen	2,50 m
Nordrhein-Westfalen	2 m
Rheinland-Pfalz	2 m
Saarland	2 m
Schleswig-Holstein	3 m
Thüringen	2 m

**Tab. 12:** Regelungen zu Mindestabständen beim Lichtrecht in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer

Auch für die Geltendmachung des mit dem Lichtrecht zusammenhängenden Beseitigungsanspruchs haben einige Bundesländer in ihren Nachbarrechtsgesetzen Ausschlussfristen geregelt. Nach Ablauf der Frist ist der Anspruch des Berechtigten ausgeschlossen.

#### Tipp

Sie können sich für alle Zeiten eine freie Aussicht sichern, wenn Sie sich mit dem Nachbarn über die Bestellung einer Grunddienstbarkeit einigen, in der die zulässige Höhe und der einzuhaltende Grenzabstand von Gebäuden auf dem Nachbargrundstück festgelegt werden.

### 3.14 Gefahrdrohende Anlagen

Gehen von Bauwerken oder anderen künstlich geschaffenen Anlagen, die von gewisser Dauer und Selbstständigkeit sind, Gefahren aus, spricht man von gefahrdrohenden Anlagen (§ 907 BGB). Bauwerke, künstliche Teiche, Gräben oder Kanäle, die übel riechendes Wasser enthalten, Erdaufschüttungen oder Dämme, die in Bewegung geraten können, Schweineställe, Taubenschläge, ortsfeste Bienenstöcke, schwer zu bewegende Maschinen oder auch gemauerte Gartengrills – das alles sind Beispiele dafür.

#### **Tip**

Errichtet Ihr Nachbar eine Anlage, zum Beispiel ein Taubenhaus, und ist absehbar, dass es dadurch zu Beeinträchtigungen für Ihr Grundstück kommen wird, kann es zweckmäßig sein, bereits dagegen zeitig vorzugehen, um etwaige spätere Belästigungen zu vermeiden.

Ein Eigentümer kann verlangen, dass auf Nachbargrundstücken keine Anlagen hergestellt oder gehalten werden, von denen er sicher befürchten muss, dass diese bzw. deren Benutzung sein Grundstück beeinträchtigen werden. Damit kann erreicht werden, dass die Anlage erst gar nicht gebaut wird oder – falls bereits vorhanden – wieder beseitigt werden muss. Dies können der Eigentümer sowie andere dinglich Berechtigte, etwa der Nießbraucher, nicht aber Mieter oder Pächter verlangen. Dazu verpflichtet ist derjenige, der die Anlage errichtet oder unterhält. Entspricht die Anlage den landesrechtlichen Vorschriften, die einen bestimmten Grenzabstand oder sonstige Schutzmaßregeln vorschreiben, kann der Nachbar deren Beseitigung allerdings erst verlangen, wenn die Störungen bereits eingetreten sind.

Um eine unzulässige Einwirkung handelt es sich zum Beispiel, wenn Sandmassen von einer Deponie auf ein benachbartes Grundstück geschwemmt werden, aber auch bei der Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme und ähnlichen Einwirkungen (§ 906 BGB), wenn dadurch die Benutzung des Nachbargrundstücks wesentlich beeinträchtigt wird. Ist die unzulässige Einwirkung noch nicht eingetreten, muss sie mit Sicherheit voraussehbar sein. Es reicht also nicht aus, wenn sie nur möglich oder wahrscheinlich ist.

### 3.15 Gefahr des Gebäudeeinsturzes

Droht einem Grundstück Gefahr durch den Einsturz des baufälligen Nachbargebäudes oder durch die Ablösung von Teilen davon wie Dachziegel, kann der Eigentümer verlangen, dass der Nachbar schon vorbeugend Schutzvorkehrungen trifft, damit es gar nicht erst zu Schäden kommt (§ 908 BGB). Welche Vorkehrungen er zur Gefahrabwendung ergreift, bleibt ihm überlassen.

Ist es durch den Einsturz des Gebäudes, Werks oder der Ablösung von Teilen davon bereits zu einem Schaden gekommen, haftet der Besitzer des Grundstücks, von dem der Schaden ausging (§ 836 BGB). Die Ersatzpflicht ist allerdings dann ausgeschlossen, wenn er die nötigen schadensverhütenden Maßnahmen ergriffen hat und auch seiner Pflicht zur regelmäßigen Kontrolle nachgekommen ist (siehe Kapitel 3.20).

### 3.16 Bodenerhöhung und Grundstücksvertiefung

Bodenerhöhungen wie Aufschüttungen, künstliche Dämme, Hügel oder erhöhte Terrassen und Auffahrten sind vom Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen. Jedoch kann das Nachbargrundstück durch eine Aufschüttung beeinträchtigt werden, etwa wenn aufgeschüttete Erde oder Sand abrutscht oder durch Regen abgeschwemmt wird und so auf das Nachbargrundstück gelangt. Auch kann es sein, dass die Erhöhung einen Schatten wirft und dadurch eine Beeinträchtigung erzeugt. Für Bodenerhöhungen enthalten die meisten Nachbarrechtsgesetze spezielle Regelungen.

Auch Grundstücksvertiefungen, etwa ein Baugrubenaushub oder das Abgraben eines Hangs, können zu Schäden auf dem Nachbargrundstück führen. Im Unterschied zu den Bodenerhöhungen ist der Schutz von Nachbargrundstücken vor Grundstücksvertiefungen nicht in den Landesgesetzen vorgegeben, sondern in § 909 BGB geregelt.

#### 3.16.1 Bodenerhöhungen

Zu den Bodenerhöhungen zählt jede durch menschliches Handeln herbeigeführte Erhöhung der Erdoberfläche eines Grundstücks über das Niveau des Nachbargrundstücks hinaus. § 909 BGB gilt für sie nicht. Zum Schutz vor mit ihnen einhergehenden Beeinträchtigungen haben viele Bundesländer Regelungen in ihren Nachbarrechtsgesetzen getroffen.

Bundesland	Landesgesetzliche Vorschriften
Baden-Württemberg	§§ 9, 10 NRG BW
Berlin	§ 20 NachbG Bln
Brandenburg	§ 26 BbgNRG
Niedersachsen	§ 26 NNachbG
Nordrhein-Westfalen	§ 30 NachbG NRW
Rheinland-Pfalz	§ 43 LNRG
Saarland	§ 47 NachbG SL
Sachsen	§ 17 SächsNRG
Sachsen-Anhalt	§ 17 NbG
Schleswig-Holstein	§ 25 NachbG Schl.-H.
Thüringen	§ 43 ThürNRG

**Tab. 13:** Landesgesetzliche Regelungen zu Bodenerhöhungen

Wer den Boden seines Grundstücks über die Oberfläche des Nachbargrundstücks erhöht, muss nach den Landesgesetzen Vorkehrungen gegen eine Schädigung von Nachbargrundstücken treffen.

### Schutzvorkehrungen

Die Landesvorschriften sehen etwa vor, dass mit der Bodenerhöhung entweder ein Grenzabstand einzuhalten ist oder wahlweise andere Maßnahmen ergriffen werden müssen, damit Erdreich nicht auf das Nachbargrundstück abrutschen kann. Die Wahl der Schutzvorkehrung bleibt dem Eigentümer des erhöhten Grundstücks überlassen. Infrage kommen zum einen künstliche Sicherungsmaßnahmen, beispielsweise die Errichtung einer Stützmauer oder die Befestigung der Böschung. Zum anderen kann mit der Bodenerhöhung ein ausreichend großer Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten werden, sodass das Erdreich nicht auf das Nachbargrundstück abrutschen und auf dem eigenen Grundstück eine standsichere Böschung entstehen kann. Das Nachbargrundstück darf hierzu grundsätzlich nicht in Anspruch genommen werden. Vielmehr müssen die erforderlichen Schutzmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

Der Umfang des Schutzes vor einer Schädigung von Nachbargrundstücken bei Bodenerhöhungen ist in den Landesgesetzen unterschiedlich geregelt. Die meisten Landesgesetze sehen zwar vor, dass eine Schädigung des Nachbargrundstücks, insbesondere durch Absturz, Abschwemmung oder Pressung des Bodens, ausgeschlossen ist. Dagegen werden Nachbargrundstücke in Niedersachsen und Schleswig-Holstein ausdrücklich nur vor Schädigungen durch Bodenbewegungen und in Baden-Württemberg vor Schädigungen durch Absturz oder Pressung des Bodens geschützt.

Die Rechtsvorschriften über Bodenerhöhungen stellen Schutzgesetze im Sinne von § 823 Abs. 2 BGB dar, sodass der Nachbar bei einem schuldhaften Verstoß unter Umständen Schadensersatz verlangen kann.

#### **Achtung**

In den Bundesländern, in denen es keine speziellen landesgesetzlichen Vorschriften für Bodenerhöhungen gibt, kann der betroffene Nachbar nach der Rechtsprechung des BGH vorbeugende Schutzmaßnahmen in Hinblick auf das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis verlangen (vgl. BGH, 22.2.1991, V ZR 308/89). Hierzu gehören Bayern, Bremen, Hamburg, Hessen und Mecklenburg-Vorpommern.

#### **Veränderung des Wasserabflusses im Zusammenhang mit Bodenerhöhungen**

Für die mit Bodenerhöhungen zusammenhängenden Veränderungen bei wild abfließendem Wasser wie Quell- und Regenwasser und die – ohne Abschwemmen des Bodens – allein hierdurch bewirkten Schäden ist die diesbezügliche Sondervorschrift des § 37 WHG zu beachten (vgl. BGH, 21.2.1980, III ZR 185/78).

### **3.16.2 Grundstücksvertiefung**

Wird ein Grundstück für eine Baugrube ausgeschachtet, kann dies eine Gefahrenquelle für angrenzende Grundstücke darstellen. Zwar darf jeder Eigentümer sein Grundstück grundsätzlich vertiefen. Allerdings darf hierdurch der Boden des Nachbargrundstücks nicht die erforderliche Stütze verlieren, ohne dass für eine genügende anderweitige Befestigung gesorgt ist (§ 909 BGB). Nachbargrundstück ist nicht nur das direkt angrenzende Grundstück, sondern jedes, auf dessen Boden durch die Vertiefung eingewirkt wurde. So gingen die Gerichte zum Beispiel in folgenden Fällen von einer Vertiefung aus:

- Im Zuge von Bauarbeiten wird ein Hang abgegraben (BGH, 26.1.1996, V ZR 264/94, MDR 1996, 1010).
- Der Untergrund wird durch das Gewicht eines Neubaus oder gelagerter Materialien zusammengepresst, dadurch sinkt das Bodenniveau auf dem Nachbargrundstück (BGH, 13.7.1965, V ZR 169/64, NJW 1965, 2099).
- Durch Bauarbeiten oder Änderung der Kanalisationslage wird der Grundwasserspiegel gesenkt, dies beeinträchtigt die Festigkeit des nachbarlichen Bodens (BGH, 27.5.1987, V ZR 59/86, NJW 1987, 2810). Das gilt auch dann, wenn bereits wasserrechtliche Bewilligungen erteilt wurden (BGH, 20.12.1971, III ZR 110/69, MDR 1972, 306).
- Ein Kellergeschoss wird abgerissen, wodurch der nachbarliche Boden in Bewegung gerät (BGH, 19.9.1979, V ZR 22/78, NJW 1980, 224).

Zulässig ist eine Vertiefung dann, wenn für eine genügende anderweitige Befestigung gesorgt wird. Das kann eine Böschung oder eine Stützmauer sein.

### **Schutzvorkehrungen auf eigenem Grundstück**

Die notwendigen Schutzvorkehrungen muss der Vertiefende auf seinem eigenen Grundstück vornehmen. Er darf nicht ohne Erlaubnis des Nachbarn dessen grenzseitige Gebäudewand mit Beton unterfangen, um diese abzustützen. Andernfalls kann er sich schadensersatzpflichtig machen (BGH, 27.6.1997, V ZR 197/96, MDR 1997, 928).

### **Rechte des Nachbarn bei unzulässigen Grundstücksvertiefungen**

Bei drohender unzulässiger Vertiefung kommt ein Unterlassungsanspruch in Betracht. Ist dagegen die unzulässige Vertiefung bereits erfolgt, kann der beeinträchtigte Nachbar die Beseitigung des beeinträchtigenden Zustands verlangen (§ 1004 BGB in Verbindung mit § 909 BGB). In bestimmten Fällen kommen auch Schadensersatzansprüche infrage.

### **Unterlassungsanspruch**

Sind unzulässige Vertiefungsarbeiten zu erwarten, kann der Betroffene Unterlassung verlangen. Der Nachbar muss dann die Arbeiten entweder abbrechen oder diese weiterführen, wenn er für eine genügende anderweitige Befestigung sorgt. Der Anspruch richtet sich allerdings grundsätzlich nicht auf Unterlassung der Vertiefung, da dem die Vertiefung vornehmenden Nachbarn nicht die Möglichkeit einer anderweitigen Befestigung genommen werden darf. Der beeinträchtigte Nachbar kann vielmehr nur die Unterlassung der Vertiefung unter dem Vorbehalt ausreichender anderweitiger Befestigung verlangen (BGH, 29.5.2009, V ZR 15/08). Dann hat der die Vertiefung durchführende Nachbar die Wahl, ob und welche anderweitigen Befestigungsmaßnahmen er vornimmt. Ein Anspruch auf Durchführung bestimmter Befestigungsmaßnahmen besteht grundsätzlich nicht.

### **Beseitigungsanspruch**

Sind die Arbeiten bereits durchgeführt, kann die Beseitigung des beeinträchtigenden Zustands verlangt werden, indem der Nachbar entweder den früheren Zustand wiederherstellt oder alternativ eine ausreichende andere Befestigung schafft (§ 1004 BGB in Verbindung mit § 909 BGB). Die Wahl der Maßnahme einer Grundstücksabsicherung obliegt auch hier wieder allein dem die Vertiefung vornehmenden Nachbarn. Der durch Vertiefungen im Sinne des § 909 BGB in seinem Eigentum beeinträchtigte Grundstückseigentümer kann regelmäßig nur verlangen, dass durch eine genügende Befestigung der Boden seines Grundstücks die erforderliche Stütze behält. Er hat grundsätzlich keinen Anspruch auf eine bestimmte Maßnahme zur Beseitigung der Beeinträchtigung. Eine Begrenzung des Anspruchs auf bestimmte Befestigungs- oder Sicherungsarbeiten, etwa eine Stützmauer, stellt daher grundsätzlich eine unzulässig-

ge Beschränkung des die Vertiefung vornehmenden Nachbarn in der Wahl der Vorkehrungen dar (LG Heidelberg, 27.6.2018, 2 O 165/17).

Geltend machen kann einen solchen Anspruch der Eigentümer, der Erbbauberechtigte, der Nießbraucher oder der Besitzer, etwa der Mieter oder Pächter. Anspruchsgegner sind der Eigentümer, der Besitzer und diejenigen, die mit der Ausführung beauftragt wurden, zum Beispiel der Architekt und der Bauunternehmer (BGH, 12.7.1996, V ZR 280/94, NJW 1996, 3205).

### **Schadensersatz**

Hat der Bauherr vorsätzlich oder grob fahrlässig das nachbarliche Grundstück beeinträchtigt, kann ein Schadensersatzanspruch bestehen (§ 823 Abs. 2, § 909 BGB). Dieser umfasst auch die Kosten für die Wiederherstellung der Standfestigkeit eines Hauses, die durch die nachbarliche Vertiefung verloren ging (BGH, 15.2.2008, V ZR 17/07, MDR 2008, 559). Befindet sich das betroffene Grundstück in einem schlechten Zustand, kann der Ersatzanspruch gekürzt werden, aber nicht schon allein deshalb, weil das Haus alt ist und daher eher zu Schäden neigt (OLG Düsseldorf, 28.6.1996, 22 U 19/96, NJW-RR 1997, 146).

## **3.17 Wasser vom Nachbargrundstück**

Fließt Wasser auf das Nachbargrundstück, kann dies zu Beeinträchtigungen des Nachbarn führen. Hierbei wird unterschieden zwischen wild abfließendem Wasser, das auf dem Grundstück entspringt oder sich dort natürlich ansammelt, zum Beispiel Regenwasser, und Traufwasser, das zuerst als Niederschlagswasser auf ein Gebäude trifft.

### **3.17.1 Wild abfließendes Wasser**

Die Rechte und Pflichten von Grundstücksnachbarn in Bezug auf sogenanntes wild abfließendes Wasser richten sich nach § 37 WHG. Die zum wild abfließenden Wasser auf Grundlage des früheren Art. 65 EGBGB erlassenen landesrechtlichen Vorschriften wurden zum 1.3.2010 durch die bundeseinheitliche Regelung des § 37 WHG ersetzt. Dieser ist auf solche Fallgestaltungen anzuwenden, in denen die tatbestandliche Ablaufbehinderung nach dem 1.3.2010 vorgenommen wurde. Es ist maßgeblich auf den Zeitpunkt der Errichtung des Abflusshindernisses abzustellen. Eine rückwirkende Anwendbarkeit dieser Bestimmung ist nicht anzunehmen (BGH, 26.1.2017, III ZR 465/15). Daher sind vor dem 1.3.2010 abgeschlossene Veränderungen des Wasserabflusses weiterhin nach den damals geltenden einschlägigen Landesvorschriften zu beurteilen.

**Begriff »Wild abfließendes Wasser«**

Unter wild abfließendem Wasser versteht man Wasser, das auf einem Grundstück aus Quellen entspringt oder sich dort in sonstiger Weise natürlich ansammelt und außerhalb eines geregelten Gewässerbetts dem natürlichen Gefälle folgend abfließt. Zum wild ablaufenden, das heißt ungefassten, nicht in einem Bett fließenden Oberflächenwasser gehört grundsätzlich auch Niederschlagswasser wie Regen, Hagel und Schnee (BGH, 9.5.2019, III ZR 388/17).

Von § 37 WHG nicht erfasst wird daher beispielsweise Abwasser. Dazu zählt nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG auch Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt. Hierfür gelten die besonderen Bestimmungen in §§ 54 bis 61 WHG. Gleiches gilt für Wasser, das nicht zum natürlichen Wasserkreislauf gehört, beispielsweise das aus gebohrten Leitungen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Ebenso darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

**Veränderungen des Wasserabflusses**

§ 37 WHG geht von der naturgesetzlichen Gegebenheit aus, dass das Wasser bergab fließt und den natürlichen Geländebeziehungen folgt. Dies haben Oberlieger wie Unterlieger grundsätzlich hinzunehmen (BGH, 18.4.1991, III ZR 1/90). Daher beinhaltet die gesetzliche Regelung in § 37 WHG auch nur ein reines Verbot, aber kein Gebot, etwa dass der Oberlieger ein natürliches Abfließen von Niederschlagswasser auf tiefer liegende Grundstücke verhindern muss. Gleichfalls muss der Unterlieger zum Beispiel keine natürlichen Ablaufhindernisse beseitigen. Verboten sind für alle Beteiligten jedoch künstliche Veränderungen des natürlichen Ablaufs wild abfließenden Wassers zum Nachteil des anderen.

**Hinweis**

Als Grundsatz gilt: Der Eigentümer eines Grundstücks muss nicht verhindern, dass das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf ein tiefer liegendes Grundstück abfließt. Eine solche Pflicht trifft ihn zum Beispiel auch dann nicht, wenn er bei landwirtschaftlicher Nutzung des Grundstücks von der Bewirtschaftung als Grünland zum Anbau von Mais übergeht und sich dadurch der Wasserablauf verändert (BGH, 18.4.1991, III ZR 1/90, NJW 1991, 2770).

### **Abdämmungsverbot zum Schutz des Oberliegigers**

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nach § 37 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Hauptsächlich betrifft dies den Auf- oder Rückstau des Wassers mittels abflusshemmender Maßnahmen wie Wälle oder Mauern.

### **Veränderungsverbot zum Schutz des Unterliegigers**

Nach § 37 Abs. 1 Satz 2 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Darunter fallen Maßnahmen des Oberliegigers, durch die der Wasserablauf künstlich verändert wird. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn durch Abtragen von Erdreich ein Gefälle zum Nachbargrundstück geschaffen wird und erst dadurch mehr Regenwasser dorthin fließt (OLG Koblenz, 27.1.1974, 1 U 557/73).

### **Nicht zu vertretende Umstände**

Ergeben sich im Gegensatz zu § 37 Abs. 1 WHG unverschuldet Veränderungen des Wasserabflusses auf einem Nachbargrundstück, etwa durch Erdbeben oder Erosion, greift § 37 Abs. 2 WHG. In solchen Fällen hat der Nachbar die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands durch die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des benachteiligten Grundstücks auf deren Kosten zu dulden. Die Wiederherstellungsmaßnahmen müssen vorher angekündigt werden. Der Eigentümer des Grundstücks, auf dem das Hindernis oder die Veränderung entstanden ist, kann das Hindernis oder die eingetretene Veränderung auf Kosten des anderen Eigentümers auch selbst beseitigen (§ 37 Abs. 2 Satz 3 WHG).

### **So können Sie Ihr Recht durchsetzen**

Bei Verstoß gegen die Verbote in § 37 Abs. 1 WHG kommen Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche des beeinträchtigten Nachbarn nach § 1004 Abs. 1 und § 862 BGB in Betracht. Bei Verschulden können auch Schadensersatzansprüche nach § 823 Abs. 1, 2 BGB in Verbindung mit § 37 Abs. 1 WHG gegeben sein, weil § 37 Abs. 1 WHG mit seinen Verboten ein Schutzgesetz zugunsten des jeweils beeinträchtigten Beteiligten ist. Fehlt ein Verschulden, kommt auch ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB infrage, da dieser auch Grobimmissionen wie den Übertritt von Wasser von einem Nachbargrundstück erfasst (BGH, 12.11.1999, V ZR 229/98).

#### **Hinweis**

Nach § 103 Abs. 1 Nr. 5 WHG stellen vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen die Verbote in § 37 Abs. 1 WHG Ordnungswidrigkeiten dar, die nach § 103 Abs. 2 WHG mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden können.

### 3.17.2 Traufwasser

Fallen Regen, Hagel oder Schnee nicht direkt auf den Boden, sondern zunächst auf eine bauliche Anlage, etwa das Hausdach, spricht man von Traufwasser. Grundsätzlich darf dieses Traufwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangen, sondern es muss auf dem eigenen Grundstück gesammelt und entsorgt werden (§ 903 BGB). Geschieht dies nicht, ergeben sich daraus für den Nachbarn Abwehransprüche (§§ 1004, 862 BGB). Dies gilt auch dann, wenn das Wasser zum Beispiel wegen einer defekten Dachrinne zunächst auf das eigene Grundstück tropft und dann erst zum Nachbarn fließt.

Viele Bundesländer haben spezielle Vorschriften über Traufwasser in ihre Landesgesetze aufgenommen, die im Einzelfall zu beachten sind. Keine speziellen nachbarrechtlichen Vorschriften zum Traufwasser gibt es in Bayern, Berlin, Bremen, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern.

Bundesland	Landesgesetzliche Vorschriften
Baden-Württemberg	§ 1 NRG BW
Brandenburg	§ 52 BbgNRG
Hessen	§ 26 NachbG HE
Niedersachsen	§ 45 NNachbG
Nordrhein-Westfalen	§ 27 NachbG NRW
Rheinland-Pfalz	§ 37 LNRG
Saarland	§ 41 NachbG SL
Sachsen	§ 25 SächsNRG
Sachsen-Anhalt	§ 33 NbG
Schleswig-Holstein	§ 26 NachbG Schl.-H.
Thüringen	§ 37 ThürNRG

Tab. 14: Vorschriften über Traufwasser in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer

#### Abwehrrecht des durch Traufwasser beeinträchtigten Nachbarn

Der durch das Traufwasser beeinträchtigte Nachbar kann nach § 1004 bzw. § 862 BGB in Verbindung mit der jeweiligen nachbarrechtlichen Vorschrift verlangen, dass der verantwortliche Nachbar die Störung beseitigt oder künftige Störungen unterlässt.

#### Schadensersatz

Da die nachbarrechtlichen Vorschriften in Bezug auf Traufwasser Schutzgesetze im Sinne von § 823 Abs. 2 BGB sind, kommen Schadensersatzansprüche in Betracht,

wenn der verantwortliche Grundstückseigentümer seine baulichen Anlagen schuldhaft in einer Weise errichtet, dass Niederschlagswasser auf das Nachbargrundstück übertritt, tropft oder dorthin abgeleitet wird. Kann beispielsweise ein Regenfallrohr außergewöhnliche Niederschlagsmengen nicht aufnehmen und führt dies zu Schäden auf dem Nachbargrundstück, haftet der Eigentümer. Er muss dafür sorgen, dass das Traufwasser auch bei heftigen Regenfällen entsorgt wird (LG Paderborn, 14.3.1991, 5 S 19/91, ZMR 1991, 300).

### 3.17.3 Die sogenannte Einwirkung

Bewässert Ihr Nachbar seinen Garten und gelangt dadurch fein in der Luft zerstäubtes Wasser als Sprühnebel auf Ihr Grundstück, handelt es sich um eine Einwirkung im Sinne von § 906 BGB, gegen die Sie nur dann Abwehransprüche haben, wenn wesentliche Beeinträchtigungen entstehen. Dasselbe gilt, wenn mit dem Wasser Schadstoffe wie Unkrautvernichtungsmittel auf angrenzende Grundstücke transportiert werden (BGH, 2.3.1984, V ZR 54/83; OLG Oldenburg, 11.5.2017, 12 U7/17).

Wird dagegen Wasser in konzentrierter Form, etwa als Wasserstrahl, auf das Nachbargrundstück geleitet, ergibt sich ein Abwehranspruch unmittelbar aus § 1004 BGB, wenn dies zu einer Beeinträchtigung führt, weil Ihr Garten plötzlich knöcheltief unter Wasser steht.

## 3.18 Räum- und Streupflicht

Alle Jahre wieder beschäftigt die Räum- und Streupflicht Hauseigentümer und Mieter. Sie müssen Bürgersteige und Hauseingänge von Schnee und Eis befreien, damit Passanten, Bewohner und Besucher nicht gefährdet werden.

### Allgemeine Glätte

Räum- und Streumaßnahmen müssen grundsätzlich erst dann eingeleitet werden, wenn allgemeine Glätte aufgetreten ist oder es erkennbare Anhaltspunkte für eine ernsthaft drohende Gefahr aufgrund vereinzelter Glättstellen gibt (BGH, 14.2.2017, VI ZR 254/16).

Von einer allgemeinen Glättebildung, die eine Streupflicht begründen könnte, ist allerdings noch nicht auszugehen, wenn im Bereich eines Grundstücks nur vereinzelt Glättstellen – hier eine 20 × 30 cm große Eisplatte – vorhanden sind, ohne dass erkennbare Anhaltspunkte für eine ernsthaft drohende Gefahr bestehen (BGH, 12.6.2012, VI ZR 138/11).

### **Ernsthafte lokale Glättegefahr**

Eine Räum- und Streupflicht des Grundstückseigentümers bzw. seiner Hilfspersonen besteht grundsätzlich auch dann, wenn zwar keine allgemeine Glätte, aber eine ernsthafte lokale Glättegefahr besteht. Daher haftet ein Winterdienstleister, der seine Mitarbeiter üblicherweise nur an Tagen mit allgemeiner Glätte zu Räum- und Streudiensten losschickt. Dies gilt auch dann, wenn es für ihn einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten würde, an Wintertagen ohne allgemeine Glätte das Gebiet, das er mit seinen Dienstleistungen abdeckt, vorsorglich auf ernsthafte lokale Glättegefahren hin abzusuchen. Dieses Ergebnis ist nicht unbillig für einen Winterdienstleister. Er kann das hieraus resultierende Haftungsrisiko durch die vertragliche Gestaltung seiner Winterdienstverträge ausschließen oder jedenfalls weitgehend reduzieren (KG Berlin, 6.12.2022, 21 U 56/22).

### **Vorbeugende Maßnahmen**

Eine Verpflichtung zu vorbeugenden Räum- und Streumaßnahmen besteht grundsätzlich nicht. Allerdings sind die Wettervorhersagen zu beachten und die Straßen ggf. auf das Auftreten von Glätte hin zu kontrollieren (OLG Köln, 30.6.2017, 7 U 22/17).

#### **3.18.1 Wer muss räumen?**

In der Regel müssen Grundstückseigentümer die Bürgersteige bei Schnee, Schneeglätte oder Eisbildung räumen und streuen. Zwar ist dies eigentlich Aufgabe der Städte und Gemeinden, aber sie wälzen diese Pflicht meistens in entsprechenden Verordnungen und Satzungen auf den Grundstückseigentümer ab. In diesen ist auch vorgeschrieben, wann und in welchem Umfang zu räumen ist. Solche Verordnungen und Satzungen können bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Häufig übertragen Vermieter die Räum- und Streupflicht wiederum durch Mietvertrag auf den bzw. die Mieter im Haus oder auf einen Dienstleister.

#### **Beispiel**

In München gilt die Münchner Straßenreinigungs- und -sicherungsverordnung vom 17.12.2010. Danach sind grundsätzlich die Eigentümer von Grundstücken, die innerhalb der geschlossenen Ortslage an öffentliche Straßen angrenzen (Vorderlieger) oder über öffentliche Straßen erschlossen werden (Hinterlieger), zum Räumen und Streuen verpflichtet. Ist jedoch an einem Grundstück ein Erbbaurecht oder ein Nießbrauch bestellt, so ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte oder der Nießbraucher verpflichtet (§ 3 Abs. 2 der Verordnung). Grenzt ein Grundstück an mehrere öffentliche Straßen oder wird es über mehrere öffentliche Straßen erschlossen, so besteht die Verpflichtung für jede dieser Straßen (§ 3 Abs. 3 der Verordnung).

### **Räum- und Streupflicht der Gemeinden**

Von der Räum- und Streupflicht befreit sind Eigentümer, deren Grundstücke im sogenannten Vollanschlussgebiet der städtischen Straßenreinigung gelegen sind. Dies betrifft in München etwa den Bereich innerhalb des Mittleren Rings. Bei den Räum- und Streupflichten der Gemeinde innerhalb geschlossener Ortslage handelt es sich um kommunale Verpflichtungen, die lediglich gegenüber der Allgemeinheit bestehen, jedoch kein subjektives Recht des einzelnen Straßenbenutzers oder Anliegers einer öffentlichen Straße gegenüber der Gemeinde auf Durchführung des Winterdienstes begründen (BayVGH, 13.5.2019, 8 ZB 17.493).

### **Zuständigkeit der Hauseigentümer nur bis zur Grundstücksgrenze**

In diesen Bereichen sind Grundstückseigentümer und Vermieter regelmäßig nicht verpflichtet, über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen. Daher haften sie auch ihren Mietern gegenüber grundsätzlich nicht für Schäden, die diesen aufgrund von unzureichendem Räumen und Streuen durch die Stadt entstehen (BGH, 21.2.2018, VIII ZR 255/16).

## **3.18.2 Wann muss geräumt und gestreut werden?**

Der zeitliche Rahmen der Räum- und Streupflicht ergibt sich aus der jeweiligen lokalen Satzung.

### **Wann der Gehweg geräumt sein muss**

An Werktagen, also auch am Samstag, müssen Bürgersteige in der Regel ab 7:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen ab 8:00 bis 20:00 Uhr so geräumt werden, dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können (BGH, 9.10.2003, III ZR 8/03, NJW 2003, 3622).

### **Keine Räum- und Streupflicht in der Nacht**

Die winterliche Streu- und Räumspflicht eines Vermieters beschränkt sich regelmäßig auf den Zeitraum zwischen dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs am Morgen und dessen Ende in den Abendstunden. Wer sich außerhalb dieser Zeiten bewegt, darf eine Verkehrssicherung grundsätzlich nicht erwarten. Für den Morgen ist die zeitlich relevante Grenze bei etwa 7:00 Uhr zu ziehen. Wer vor 7:00 Uhr morgens das Haus verlässt, kann sich grundsätzlich nicht darauf verlassen, dass Wege und Straßen geräumt sind (OLG München, 1.10.2009, 1 U 3243/09).

Bei einem hauptsächlich von Anwohnern auf dem Weg zur Arbeit genutzten Gehweg innerhalb eines Wohngebiets einer Kleinstadt muss die Gemeinde ihrer Streupflicht grundsätzlich erst mit dem Beginn des Hauptberufsverkehrs nachkommen – also nicht vor 7:00 Uhr (OLG Koblenz, 10.5.2012, 1 U 491/11).

**Wie oft muss geräumt werden?**

Bis 20:00 Uhr am Abend muss so häufig Schnee geschippt werden, wie es erforderlich ist, um Gefahren zu verhüten. Auch der BGH entschied, dass, wenn es tagsüber immer wieder schneit oder zu Eisglätte kommt, unter Umständen mehrmals am Tag Streuen und Fegen nötig ist (BGH, 27.11.1984, VI ZR 49/83, MDR 1985, 311).

Nur bei extremer Wetterlage, zum Beispiel während anhaltenden Schneefalls, kann auf wiederholte Streuveruche verzichtet werden, wenn diese als sinnlos zu erachten wären. Hört es auf zu schneien, setzt die Streupflicht erst nach einer angemessenen Wartezeit wieder ein, in der der Verkehrssicherungspflichtige überprüfen kann, ob der Schneefall nur vorübergehend unterbrochen oder beendet ist. Außerdem muss ihm eine angemessene Frist zur Erfüllung der Räum- und Streupflicht eingeräumt werden. Wie lang diese ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, insbesondere davon, wie stark es geschneit hat und wie groß die Fläche ist, die freigeschaufelt werden muss. In einem vom OLG Naumburg entschiedenen Fall konnte nicht erwartet werden, dass der Bürgersteig eine halbe Stunde nach Ende des Schneefalls bereits vollständig geräumt und gestreut war (OLG Naumburg, 6.10.1999, 12 U 144/99, MDR 2000, 520).

Im Voralpenland ist bei lang anhaltenden Schneefällen auch tagsüber keine permanente Schnee- und Eisfreiheit vom Vermieter geschuldet. Er muss nicht in einem Intervall von weniger als drei Stunden die Wege abstreuen (AG Rosenheim, 30.10.2018, 7 C 815/18).

**3.18.3 Räumlicher Umfang der Räum- und Streupflicht**

Bürgersteige müssen so geräumt werden, dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können (BGH, 9.10.2003, III ZR 8/03, NJW 2003, 3622). Von der Rechtsprechung wurde seit jeher in aller Regel als ausreichend erachtet, einen Streifen von 1 m bis 1,20 m zu räumen. Insbesondere ist es regelmäßig nicht erforderlich, den Gehweg bis zum Gehwegrand und damit bis zur Grenze des sich daran anschließenden Grundstücks zu räumen. Hieraus ergibt sich, dass ein Fußgänger im Einzelfall auch eine kurze Distanz auf einem nicht geräumten Teil des Gehwegs zurücklegen muss. Lässt er hierbei nicht die von ihm zu verlangende Sorgfalt walten, verwirklicht sich insoweit sein allgemeines Lebensrisiko (BGH, 21.2.2018, VIII ZR 255/16).

Nach einer Entscheidung des BGH kann ein Fußgänger auch keinen durchgängig eisfreien Bürgersteig erwarten. Er muss vielmehr stets mit Streulücken rechnen und kann keinen lückenlosen Schutz fordern (BGH, 20.6.2013, III ZR 336/12).

**Hinweis**

Im Einzelnen bestehen bei Schnee und Schneeregen folgende Pflichten (vgl. KG Berlin, 23.6.2014, 8 U 32/14; OLG Frankfurt/Main, 14.1.2019, 29 U 69/17):

1. Der Gehweg ist unverzüglich von Schnee zu räumen, damit möglichst kein Eis entsteht.
2. Bei Eisbildungen ist mit Streumitteln abzustumpfen.
3. Sofern das Streuen (etwa bei dicken Eisschichten) keine Wirkung mehr entfaltet, ist das Eis zu beseitigen.

**Wenn kein Gehweg vorhanden ist**

Soweit kein baulich von der Fahrbahn abgegrenzter separater Bürgersteig bzw. Gehweg vorhanden ist, muss trotzdem ein ausreichend breiter Streifen für Fußgänger am Rand freigeschaufelt werden. Bei einer innerörtlichen Straße ohne Gehwege reicht es zum Schutz des Fußgängerverkehrs in der Regel aus, wenn bei Glätte im Winter auf einer Straßenseite ein Streifen von 1,50 m abgestreut wird (vgl. OLG Dresden, 19.1.2011, 6 U 1623/10; BGH, 5.12.1991, II ZR 31/90). Normalerweise ist es nicht erforderlich, auf beiden Seiten der Straße einen Streifen für Fußgänger zu bestreuen.

Sieht eine Gemeindefestsetzung vor, dass bei innerörtlichen Straßen ohne Gehwege auf beiden Seiten bei Glätte jeweils ein Streifen für den Fußgängerverkehr von den Anliegern bestreut werden soll, geht dies in der Regel über den Umfang der Verkehrssicherungspflicht hinaus. Eine solche Regelung ist unwirksam; sie kann keine Streupflicht für die Anlieger begründen (OLG Karlsruhe, 13.2.2014, 9 U 143/13).

**Postzustellung**

Der Eigentümer eines Wohnhauses hat im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht grundsätzlich dafür zu sorgen, dass eine Postzustellerin den neben dem Hauseingang befindlichen Wohnungsbriefkasten auch bei Schneefall gefahrlos erreichen kann. Welche Bereiche eines Fußwegs auf dem Grundstück aus diesem Grund zu räumen und abzustreuen sind, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls (OLG Karlsruhe, 15.2.2016, 9 U 108/14).

**Anforderungen an die Räum- und Streupflicht im Mietverhältnis**

Ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht als Anlieger die allgemeine Räum- und Streupflicht überträgt, ist regelmäßig nicht aus dem Mietvertrag gemäß § 535 Abs. 1 BGB verpflichtet, auch über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen (BGH, 21.2.2018, VIII ZR 255/16). Abgesehen davon muss der Vermieter die auf dem Mietobjekt befindlichen Zu- und Abgänge sowie die zugehörigen Wege räumen und ggf. mit abstumpfenden Mitteln streuen (AG Rosenheim, 30.10.2018, 7 C 815/18).

Die Räum- und Streupflicht kann durch eine Regelung im Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden (siehe hierzu Kapitel 3.18.4).

**Hinweis**

Die Anwendung ätzender Stoffe beim Streuen, zum Beispiel Streusalz, ist in den Satzungen der meisten Kommunen aus ökologischen Gründen untersagt. In der Regel sind abstumpfende Streumittel wie Sand, Granulat oder Splitt erlaubt. Allerdings genügt die für eine Verkehrsfläche räum- und streupflichtige Person ihrer Pflicht nicht dadurch, dass sie die eis- und schneeglatten Fläche mit Hobelspänen bestreut, da diese keine nennenswerte abstumpfende Wirkung entfalten (OLG Hamm, 24.11.2014, 6 U 92/12, GE 2015, 321).

**Wohin mit dem Schnee ?**

In Wintern, in denen viel Schnee fällt, stellt sich darüber hinaus häufig die Frage, wohin der ganze Schnee geschaufelt werden soll. Hierzu gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. So darf der Schnee an den Straßenrändern gelagert werden. Denn mit geringen Beeinträchtigungen durch eine Verschmälerung der Fahrspuren bzw. des Gehwegs müssen sowohl die Straßen- als auch die Fußwegbenutzer im Winter rechnen. Der von privaten Grundstücken weggeräumte Schnee darf aber weder auf anderem öffentlichen Grund und Boden noch auf nachbarlichen Grundstücken abgelagert werden.

Jedoch stellt es nach einem Urteil des AG München eine nur unerhebliche Beeinträchtigung des eigenen Grundstücks und damit keinen Grund für eine Unterlassungsklage dar, wenn ein Hauseigentümer im Winter dreimal eine oder zwei Schaufeln Schnee auf das Nachbargrundstück geschippt hat. Dies mag zwar geeignet sein, den Nachbarn zu provozieren und das Verhältnis der Parteien untereinander weiter zu verschlechtern. Es habe jedoch keinerlei spürbare Auswirkungen auf die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Nachbarn, da es sich bei dem mit der Schaufel absichtlich verbrachten Schnee lediglich um einige Liter Wasser handelt, die sich allenfalls bis zum selbstständigen Schmelzen infolge Erwärmung auf dem Grundstück des Nachbarn befinden (AG München, 20.7.2017, 213 C 7060/17).

**3.18.4 Übertragung der Räum- und Streupflichten**

Der Hauseigentümer muss die Räum- und Streupflichten nicht persönlich wahrnehmen, als Vermieter kann er sie auf eine Servicefirma oder auf Mieter übertragen.

**Übertragung auf den Mieter**

Für die Übertragung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter bedarf es allerdings einer eindeutigen Regelung im Mietvertrag (BGH, 22.1.2008, VI ZR 126/07). Die Pflicht kann auch formularmäßig in der Hausordnung auf den Mieter übertragen werden, wenn diese Bestandteil des Mietvertrags ist. Dagegen genügt das bloße Aufstellen und Einwerfen eines Schneeräumplans in die Briefkästen der Mieter nicht (OLG Hamm, 21.12.2012, 9 U 38/12).

Ist die Abrede wirksam, muss der Verpflichtete genauso für das Räumen und Streuen sorgen wie der Eigentümer. Wer berufs-, urlaubs- oder krankheitsbedingt verhindert ist, muss für eine Vertretung beim Räumen und Streuen sorgen.

Obliegt mehreren Mietern eines Mehrfamilienhauses die gemeinschaftliche Pflicht zur Durchführung des Winterdienstes und erleidet einer der Mieter auf dem bei Eisglätte nicht gestreuten bzw. anders abgestumpften Privatweg auf dem Grundstück einen Unfall, so kommt ein Schadensersatzanspruch unter den Mitverpflichteten nicht in Betracht. Etwas anderes gilt, wenn die Gemeinschaft eine klare Aufgabenteilung aufgestellt hat, zum Beispiel in Form eines Winterdienstplans (OLG Naumburg, 27.2.2014, 2 U 77/13).

#### **Kontroll- und Überwachungspflicht des Vermieters**

Hat der Eigentümer die Räum- und Streupflicht auf den Mieter übertragen, muss er in regelmäßigen Abständen kontrollieren und überwachen, ob der Mieter seiner Verpflichtung auch ordnungsgemäß nachkommt (vgl. zum Beispiel LG Waldshut-Tiengen, 30.6.2000, 1 O 60/00). Hierbei hält das OLG Hamm zwei bis drei Kontrollen pro Woche grundsätzlich für ausreichend (OLG Hamm, 16.1.2012, 1 6 U 206/11).

#### **Beauftragung eines gewerblichen Unternehmens**

Verpflichtet sich der Unternehmer, eine bestimmte Fläche von Schnee- und Eisglätte freizuhalten, ist Werkvertragsrecht anwendbar. Eine Abnahme des von dem Unternehmer geschuldeten Winterdienstes scheidet seiner Natur nach aus. Sinn und Zweck des Winterdienstvertrags ist es, dass der Auftragnehmer den Winterdienst versieht, ohne dass der Auftraggeber jedes Einsatzergebnis billigen soll. Der Auftraggeber soll gerade davon freigestellt werden, seinerseits die Witterung im Blick zu behalten und bei Schneefall oder Eisglätte am Ort der Winterdienstleistung zu erscheinen (BGH, 6.6.2013, VII ZR 355/12).

#### **Kontroll- und Überwachungspflicht des Auftraggebers**

Mit Übertragung der Räum- und Streupflicht auf eine Fachfirma verkürzt sich die Verkehrssicherungspflicht auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht (OLG Frankfurt/Main, 22.12.2017, 3 U 186/16). Bediene sich ein Hauseigentümer zur Durchführung des Winterdienstes einer spezialisierten Fachfirma mit überlegenem Kenntnisstand, so genüge er im Einzelfall seinen Kontroll- und Überwachungspflichten, wenn er einmal im Monat eine unangekündigte Ortsbegehung durchführt, hält das Oberlandesgericht fest. Bei der Übertragung auf eine solche Fachfirma sei, anders als bei der Übertragung auf einen Mieter, davon auszugehen, dass die Fachfirma ihren Vertragspflichten zur Verrichtung des Winterdienstes auch nachkommt.

**Steuertipp**

Hat der Grundstückseigentümer den Winterdienst für sein von ihm selbst bewohntes Haus auf ein gewerbliches Unternehmen übertragen, kann er die Kosten in seiner Steuererklärung als Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen gemäß § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) geltend machen. Abzugsfähig sind allerdings nur die Lohnkosten für das Schneeräumen und Streuen. Die Materialkosten, zum Beispiel für den Splitt und den Schneeschieber, werden nicht berücksichtigt. Die Lohnkosten für den Winterdienst können im Rahmen der haushaltsnahen Dienstleistungen bis zu einer Höhe von 20%, maximal bis zu einem Betrag von 4.000 EUR von der Einkommensteuer abgezogen werden. Hat ein Hauseigentümer für den Winterdienst beispielsweise Lohnkosten in Höhe von 400 EUR bezahlt, kann er hiervon 80 EUR von der festzusetzenden Einkommensteuer abziehen.

Voraussetzung hierfür ist die bargeldlose Zahlung aufgrund einer ordnungsgemäßen Rechnung. Diese Vorgaben gelten unabhängig davon, ob der Winterdienst innerhalb des eigenen Grundstücks oder entlang der Grundstücksgrenze auf fremdem Grund, etwa dem öffentlichen Gehweg, durchgeführt wurde (BFH, 20.3.2014, VI R 55/12).

Beauftragen Vermieter für ihre vermietete Immobilie ein gewerbliches Unternehmen mit dem Winterdienst können sie die gesamten Kosten für den Winterdienst, also auch die Materialkosten, in ihrer Einkommensteuererklärung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ansetzen. Mieter können die Kosten des Winterdienstes wiederum in ihrer Steuererklärung als haushaltsnahe Dienstleistungen geltend machen, wenn diese in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen sind.

**3.18.5 Haftung bei Unfällen**

Rutscht ein Fußgänger auf einer nicht ausreichend geräumten und gestreuten Fläche aus, stürzt und nimmt Schaden, muss der Streupflichtige unter Umständen für diesen Schaden aufkommen. So muss er dem Geschädigten Heilungskosten und Verdienstausfall ersetzen und Schmerzensgeld zahlen. Hat er für solche Fälle durch eine Haftpflichtversicherung vorgesorgt, springt diese für ihn ein. Verletzt sich der stürzende Fußgänger, muss der streupflichtige Hauseigentümer oder Mieter obendrein mit einer Anzeige wegen fahrlässiger Körperverletzung rechnen.

Wer außerhalb der in den Satzungen bzw. Verordnungen der Gemeinden vorgegebenen Räum- und Streuzeiten zu Fall kommt und sich verletzt, kann in der Regel keinen Ersatz verlangen. Die Gerichte haben entschieden, dass man zu dieser Zeit keine Verkehrssicherung erwarten kann (OLG Koblenz, 28.3.2008, 5 U 101/08, VRR 2008, 186). Wer also morgens vor 7:00 Uhr das Haus verlässt, sollte besonders vorsichtig sein (OLG München, 1.10.2009, 1 U 3243/09, NZM 2010, 216).

**Beweislast**

Die Räum- und Streupflicht setzt eine allgemeine Glättebildung und nicht das Vorhandensein einzelner Glättestellen voraus. Für die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht trägt der Verletzte die Darlegungs- und Beweislast. Der Anscheinsbeweis greift

erst dann ein, wenn zuvor festgestellt wurde, dass das Unfallereignis in einem Zeitraum stattfand, in dem die Unfallstelle hätte gestreut sein müssen. Räumt der Streupflichtige eine Witterungslage ein, die grundsätzlich eine Räum- und Streupflicht begründen würde, behauptet aber, es hätten Umstände vorgelegen, die ein Streuen zwecklos gemacht hätten, beruft er sich auf eine Ausnahmesituation, für die er beweispflichtig ist (OLG Naumburg, 18.7.2013, 1 U 151/12).

Bei Glätteisunfällen sind die Regeln über den Anscheinsbeweis anwendbar, wenn der Verletzte innerhalb der zeitlichen Grenzen der Streupflicht zu Fall gekommen ist. In einem solchen Fall spricht nach dem ersten Anschein eine Vermutung dafür, dass es bei Beachtung der Vorschriften über die Streupflicht nicht zu den Verletzungen gekommen wäre (in Anknüpfung an BGH, 4.10.1983, VI ZR 98/82), dass sich also in dem Unfall gerade diejenige Gefahr verwirklicht hat, deren Eintritt die Schutzvorschriften verhindern wollten. Die Regeln über den Anscheinsbeweis können aber keine Anwendung finden, wenn der Sturz auf dem Glätteis erst nach Ende der Streupflicht eintrat. Ein solcher Sachverhalt entspricht nicht mehr einem typischen Geschehensablauf, der nach der Lebenserfahrung auf eine bestimmte Ursache hinweist (OLG Koblenz, 13.2.2015, 3 U 1261/14).

### Beispiel

Ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht (als Anlieger) die allgemeine Räum- und Streupflicht übertragen hat, ist regelmäßig nicht verpflichtet, auch über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen (BGH, 21.2.2018, VIII ZR 255/16).

### Der Fall

Die Stadt München war für den Winterdienst auf dem öffentlichen Gehweg zuständig. Sie hatte mehrfach geräumt und gestreut, jedoch einen schmalen Streifen vor dem Eingangsbereich des Mietshauses ausgelassen. Ein Mieter stürzte beim Verlassen des Hauses auf diesem nicht geräumten Streifen des öffentlichen Gehwegs und zog sich Frakturverletzungen am Knöchel zu. Er verlangte von dem Vermieter Schadensersatz wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht.

Der BGH entschied zugunsten des Vermieters. Zwar ist ein Vermieter aus dem Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache und damit auch den Zugang zum Mietobjekt zu gewähren (§ 535 Abs. 1 BGB). Dazu gehört es grundsätzlich auch, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum, zu räumen und zu streuen. Die gleiche Pflicht trifft den Eigentümer eines Grundstücks im Übrigen auch im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht (§ 823 Abs. 1 BGB) etwa gegenüber Mietern, Besuchern und Lieferanten.

Im Beispielsfall ist der Mieter allerdings nicht auf dem Grundstück, sondern auf dem öffentlichen Gehweg gestürzt. Die dem Vermieter seinen Mietern gegenüber obliegende (vertragliche) Verkehrssicherungspflicht beschränkt sich jedoch regelmäßig auf den Bereich des Grundstücks. Entsprechendes gilt für die allgemeine Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers, sofern die Räum- und Streupflicht für den öffentlichen Gehweg von der Gemeinde nicht auf die Eigentümer (Anlieger) übertragen wurde. Im Streitfall lag die Verkehrssicherungspflicht für den öffentlichen Gehweg bei der Gemeinde und nicht bei dem insoweit vom Winterdienst befreiten Vermieter.

Eine Ausweitung der betreffenden Verkehrssicherungspflicht über das Grundstück hinaus kommt allenfalls ausnahmsweise bei Vorliegen ganz außergewöhnlicher Umstände in Betracht, die im Streitfall aber nicht gegeben waren. Dem Mieter war zumutbar, mit der gebotenen Vorsicht den schmalen, nicht geräumten Streifen des Gehwegs zu überqueren, um zu dem durch die Gemeinde von Schnee und Eis befreiten Bereich zu gelangen.

#### **Mitverschulden von Fußgängern**

Ein Fußgänger, der stürzt, muss sich möglicherweise ein Mitverschulden anrechnen lassen. Ist zu erkennen, dass eine Gehwegfläche nach einem Schneefall weder von Eis und Schnee geräumt noch mit abstumpfenden Mitteln bestreut wurde, hat der Benutzer des Weges Anlass zu gesteigerter Aufmerksamkeit und Vorsicht. Kommt er zu Fall, so spricht dies in der Regel dafür, dass er die gebotene Vorsicht außer Acht ließ und ihm ein Mitverschulden anzurechnen ist (OLG Bremen, 21.8.2013, 3 W 20/13, MDR 2013, 1220).

Ein Mitverschulden kann auch dann vorliegen, wenn im Bereich eines Grundstücks nur vereinzelt Glättstellen ohne erkennbare Anhaltspunkte für eine ernsthaft drohende Gefahr vorhanden sind, sodass nicht von einer allgemeinen Glättebildung auszugehen ist, die eine Streupflicht begründen könnte (BGH, 12.6.2012, VI ZR 138/11, MDR 2012, 910). Das AG München entschied, dass jemand, der erkennt, dass ein bestimmter Weg, zum Beispiel der zur Mülltonne, stark vereist ist, diesen aber trotz eines zur Verfügung stehenden Ausweichwegs benutzt und zu Fall kommt, keine Ansprüche gegen denjenigen hat, der hinsichtlich des vereisten Weges verkehrssicherungspflichtig gewesen wäre, da das eigene Mitverschulden etwaige Ansprüche ausschließt (AG München, 27.7.2012, 212 C 12366/12). Ein Mitverschulden kann auch anzunehmen sein, wenn dem Geschädigten eine gefahrlose Alternative zur Verfügung steht und er ohne besonderen Anlass in Kenntnis einer möglichen Glätte den Gehweg benutzt (OLG Brandenburg, 23.7.2013, 6 U 95/12, MDR, 1221).

**Hinweis**

Bringt der Eigentümer am Beginn seines Privatwegs ein Schild an mit der Aufschrift »Privatgrundstück, Parken verboten, Betreten und Befahren auf eigene Gefahr«, ändert dies nichts an seiner Räum- und Streupflicht. Allerdings kann ein solches Hinweisschild Anlass zu besonderer Vorsicht sein, weil der Betroffene die Warnung in Form des Schildes missachtet hat und so eventuell ein Mitverschulden angenommen werden kann (OLG Saarbrücken, 20.7.2004, 4 U 644/03-116, OLGR Saarbrücken 2004, 623).

## 3.19 Dachlawinen

Kommen bei einsetzendem Tauwetter Dachlawinen ins Rutschen, beschädigen parkende Autos oder verletzen gar Menschen, stellt sich die Frage, wer haftet. Es besteht keine grundsätzliche Pflicht des Grundstückseigentümers, Dritte vor Dachlawinen durch spezielle Maßnahmen zu schützen. Sicherungsmaßnahmen sind nur dann geboten, wenn besondere Umstände vorliegen. Als solche kommen neben der allgemeinen Schneelage des Ortes etwa die Beschaffenheit und Lage des Gebäudes, die allgemein üblichen Sicherheitsvorkehrungen sowie die konkrete Witterungslage in Betracht (OLG Hamm, 14.8.2012, I-9 U 119/12).

Der Hauseigentümer kann aber nach den örtlichen Bauvorschriften verpflichtet sein, Schneefanggitter anzubringen. Wer dies versäumt, haftet für durch Schneelawinen verursachte Schäden. Auch ohne ausdrückliche Verpflichtung muss der Eigentümer eventuell aufgrund seiner Verkehrssicherungspflicht Maßnahmen zum Schutz vor Schneelawinen ergreifen. So muss er Schneefanggitter montieren, wenn sein Haus in einer schneereichen Gegend liegt und wegen der Dachneigung bereits in der Vergangenheit häufig Dachlawinen herabstürzten (OLG Dresden, 17.7.1996, 8 U 696/96).

### **Warnschilder genügen nicht**

In schneereichen Gebieten kommt eine Pflicht zur Anbringung von Schneefanggittern bereits bei Dächern mit großer Höhe und einer Neigung von mehr als 35 Grad in Betracht, während in schneeärmeren Gebieten eine solche Pflicht erst bei einer Dachneigung von 45 Grad anzunehmen ist (LG Ulm, 31.5.2006, 1 S 16/06). Das bloße Aufstellen von Warnschildern reicht dann nicht aus.

### **Bei Schneefanggitter keine Haftung**

Wer Schneefanggitter zum Schutz vor Dachlawinen montiert, ist in der Regel auf der sicheren Seite. Dann müssen auch nicht zusätzlich Warnschilder aufgestellt oder der Gefahrenbereich abgesperrt werden. Letzteres kommt allenfalls infrage, wenn aufgrund der konkreten Wetterlage erhöhte Dachlawinengefahr besteht (AG München, 7.3.2008, 132 C 11208/08).

Fahrzeughalter und Passanten müssen die Augen allerdings auch offen halten. Wird ein parkendes Auto von einer Dachlawine getroffen, trifft den Fahrzeughalter in der Regel zumindest eine Mitschuld. Denn bei starkem Schneefall oder Tauwetter muss er darauf achten, nicht im Gefahrenbereich zu parken.

### **Beispiel**

Ein Hauseigentümer genügt in der Regel der Verkehrssicherungspflicht im Hinblick auf Dachlawinen, wenn er Schneefanggitter anbringt (AG München, 11.3.2014, 274 C 32118/13).

### **Der Fall**

Im Januar 2013 parkte der Kläger seinen Pkw in München. Gegen 15:00 Uhr ging von dem Haus, vor dem der Kläger parkte, eine Schneelawine vom Dach ab, obwohl auf dem Dach ein Schneefanggitter angebracht war. Die Schneelawine traf direkt den Pkw Kia Rio des Klägers. Dadurch wurden die Kofferraumabdeckung und die Heckscheibe stark beschädigt. Der Pkw war im Mai 2003 zugelassen worden und hatte einen Wiederbeschaffungswert von 3.000 EUR. Nach dem Unfall ließ der Kläger von einem Sachverständigen ein Unfallgutachten erstellen. Der Gutachter stellte fest, dass das Fahrzeug nur noch 750 EUR wert war, also ein wirtschaftlicher Totalschaden entstanden war.

Der Pkw-Halter verlangte von der Hauseigentümerin, den Schaden von 2.250 EUR zu ersetzen, also die Differenz zwischen dem Wiederbeschaffungswert und dem Restwert, zudem die Kosten für das Sachverständigengutachten in Höhe von 415 EUR. Der Pkw-Halter war der Meinung, dass die Hauseigentümerin trotz des Schneefanggitters auf dem Dach ihre Verkehrssicherungspflicht verletzt habe. Das Dach des Gebäudes habe ein extrem starkes Gefälle mit über 60 Grad. Wegen der starken Dachneigung könne das Schneefanggitter nur eingeschränkt seine Funktion erfüllen.

Das AG München wies die Klage in vollem Umfang ab, der Pkw-Halter blieb auf seinem Schaden sitzen. Mit dem Anbringen der Schneefanggitter sei die Hauseigentümerin ihrer Verkehrssicherungspflicht in ausreichendem Maß nachgekommen. Grundsätzlich habe im Fall von Dachlawinen jeder selbst für die Sicherheit seines Eigentums Sorge zu tragen, folglich müsse auch der Pkw-Halter sein Auto an einem vor Dachlawinen sicheren Ort abstellen. Erst im Fall von konkreten Gefahren sei der Hauseigentümer verpflichtet, durch geeignete Maßnahmen Dritte vor Schäden zu schützen. Je nach Einzelfall könne es auf die allgemeine Schneelage vor Ort, die Neigung des Daches, die örtlichen Gepflogenheiten und die konkrete Witterungslage ankommen.

Im vorliegenden Fall habe das Gericht konkrete Umstände, die zusätzliche Maßnahmen erforderlich machen könnten, nicht festgestellt. Insbesondere sei auch das Aufstellen von Warnschildern nicht erforderlich gewesen. Das Aufstellen von Warnschildern sei nicht durch gesetzliche Vorschriften geregelt. Weder die Bayerische Bauordnung enthalte eine Regelung zum Schutz vor Dachlawinen, noch gebe es eine entsprechende Verordnung der Stadt München. Das Gericht stellt weiter fest: Eine Pflicht zur Aufstellung von Warnschildern erübrige sich auch dadurch, dass der Geschädigte als Ortsansässiger ohnehin mit der Gefahr von Dachlawinen – unabhängig von der Schräge des Dachs – vertraut sei und es somit keiner zusätzlichen Warnung bedürfe.

#### **Dachlawinen und Eiszapfen: Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf Mieter**

Hat der Mieter die Verkehrssicherung vertraglich übernommen, muss er auch das Hausdach von Schnee und Eis befreien. Beim Abgang einer Dachlawine kann er unter Umständen für Schäden haften. Nach Auffassung des AG München kann der Vermieter die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht wirksam auf seinen Mieter übertragen, zumindest wenn es sich bei dem Mietobjekt um ein Haus handelt (AG München, 29.11.2011, 433 C 19170/11). Diese formularmäßige Übertragung der Verkehrssicherungspflicht begegne jedenfalls bei der Vermietung eines Hauses keinen rechtlichen Bedenken, hielt das AG München fest. Denn im Gegensatz zum Mieter einer Wohnung habe der Mieter eines Hauses die vollständige alleinige Sachherrschaft über die Mietsache, sodass die Übertragung ihn nicht benachteilige.

## **3.20 Sturmschäden**

Umgestürzte Bäume, herumfliegende Dachziegel – Orkantiefs wie Kyrill hinterließen eine Schneise der Verwüstung. Es entstanden Sachschäden in Milliardenhöhe. Meteorologen kündigen an, dass es aufgrund des Klimawandels in den kommenden Jahren noch mehr von diesen heftigen Stürmen geben wird. Viele Hauseigentümer stehen danach vor kleineren und größeren Schäden an ihrem Hausdach oder Auto. Wer haftet für diese und wann zahlt die Versicherung?

Richten vom Sturm entwurzelte oder geknickte Bäume Schäden auf dem Nachbargrundstück an, haftet der Eigentümer nicht in jedem Fall, sondern nur dann, wenn er diese nachweislich verschuldet hat. Dies setzt voraus, dass es für ihn erkennbar war, dass der Baum den nächsten Sturm nicht überstehen würde. Die Gerichte verlangen, dass der Eigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommt, indem er seinen Baumbestand regelmäßig auf Krankheit und Schäden hin überprüft. Hierbei gelten Sichtkontrollen zweimal im Jahr, nämlich einmal in belaubtem und einmal in unbelaubtem Zustand, als ausreichend. Eine weitergehende Untersuchung ist erst dann erforderlich, wenn Umstände vorliegen, die nach allgemeiner Erfahrung auf eine be-

sondere Gefahr durch den Baum hinweisen. Dazu zählen hohes Alter, spärliche oder trockene Belaubung, dürre Äste, äußere Verletzungen, Wachstumsauffälligkeiten oder auch Pilzbefall.

Als Faustregel gilt: Je näher ein Baum an der Grundstücksgrenze steht, je größer und älter er ist und je stärker er bereits durch Krankheiten oder Umwelteinflüsse geschädigt ist, desto höher ist die von ihm für das Nachbargrundstück ausgehende potenzielle Gefahr und desto häufiger und intensiver müssen Sie Baumkontrollen durchführen (OLG Schleswig-Holstein, 9.11.1994, 12 U 22/93, MDR 1995, 148).

#### **Tip**

Führen Sie Baumkontrollen sorgfältig durch und machen Sie sich Notizen. Bei Verdacht auf eine Gefährdung durch den Baum sollten Sie für eine weitergehende Untersuchung einen Fachmann hinzuziehen.

Hat der Eigentümer einen Baum regelmäßig überprüft und war nicht erkennbar, dass dieser den nächsten Sturm nicht überstehen wird, haftet er auch nicht. Im Klartext: Der Nachbar geht leer aus, wenn er nicht von einer eigenen Gebäude-, Hausrat- oder Kaskoversicherung Ersatz erhalten kann. Allerdings ist der Eigentümer dann schadensersatzpflichtig, wenn er versäumt hat, die gebotenen Baumkontrollen durchzuführen, aber bei ordnungsgemäßer Prüfung erkennbar gewesen wäre, dass der nächste Sturm den Baum wegfeigen würde und dies noch rechtzeitig hätte verhindert werden können (vgl. BGH, 6.3.2014, III ZR 352/13).

#### **Beispiel**

Wer haftet, wenn ein Baum bei einem Unwetter auf ein parkendes Auto fällt? Es besteht weder ein Beweis des ersten Anscheins, dass dieser Baum vorgeschädigt sein muss, noch gibt es eine Gefährdungshaftung für Bäume, entschied das AG München (19.7.2023, 113 C 18489/22). Im Streit um Schadensersatz wegen Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht wies das AG München die Klage einer Münchnerin auf Zahlung von 2.875 EUR gegen die Trägerin eines Parkhauses in der Münchner Innenstadt ab.

#### **Der Fall**

Die Klägerin hatte ihren Pkw gegenüber einem Münchener Parkhaus geparkt. Gegen 4:00 Uhr morgens stürzte ein auf dem Gelände des Parkhauses stehender Laubbaum während eines Unwetters um und fiel mit der Krone auf den Pkw der Klägerin. Den dadurch entstandenen Schaden machte die Fahrzeughalterin gegenüber der Trägerin des Parkhauses geltend. Denn diese habe ihre Verkehrssicherungspflicht im Hinblick auf die Baumpflege verletzt. Bei ordnungsgemäßer Überprüfung wäre die mangelnde Standfestigkeit aufgefallen

Die Beklagte sah hingegen keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht. Zum Schadenszeitpunkt habe ein schweres Gewitter mit heftigen Windböen geherrscht. Die Böen hätten den Laubbaum unvorhersehbar zu Fall gebracht. Die Beklagte habe keine Anzeichen übersehen oder verkannt, die auf eine Erkrankung des Baums oder fehlende Standfestigkeit hingewiesen hätten.

Das Gericht wies die Klage ab und begründete dies wie folgt: Die Beklagte habe ihre Verkehrssicherungspflicht bezüglich des umgefallenen Baums nicht verletzt. Denn sie habe nachgewiesen, dass die auf dem Gelände des Parkhauses stehenden Bäume regelmäßig durch Mitarbeiter kontrolliert, gewässert und geschnitten worden waren. Dabei habe es weder Anzeichen für eine Erkrankung noch für eine fehlende Standhaftigkeit des Baums gegeben.

Selbst wenn man dies nicht für ausreichend erachten würde, käme eine Haftung der Beklagten für den der Klägerin entstandenen Schaden nicht in Betracht, stellte das AG München klar. Dem Verletzten obliege nach der Rechtsprechung des BGH nämlich nicht nur der Nachweis für die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht an sich, sondern auch der Nachweis, dass bei zumutbarer Überwachung der Bäume eine Schädigung derselben entdeckt worden wäre. Selbst wenn die Bäume gar nicht kontrolliert worden wären, so wäre dies für das Schadensereignis nur kausal, wenn eine regelmäßige Besichtigung zur Entdeckung der Gefahr bzw. der Schädigung des Baums hätte führen können. Es bestehe weder ein Anscheinsbeweis dahingehend, dass ein bei Unwetter umfallender Baum vorgeschädigt sein muss, noch sehe das Gesetz eine Gefährdungshaftung für Bäume vor. Auch ein gesunder Baum könne bei einem Unwetter abbrechen oder entwurzelt werden. Nach der Rechtsprechung des BGH sei die abstrakte Baumgefahr als naturbedingt hinzunehmen (AG München, 19.7.2023, 113 C 18489/22).

### 3.20.1 Alte Bäume

Ebenso haftet der Eigentümer für Schäden durch umstürzende Bäume, die er schon längst hätte fällen müssen, weil sie bereits allein aufgrund ihres Alters nicht mehr standfest waren. Dies erst recht, wenn der Nachbar ihn zuvor mehrmals auf die von den Bäumen ausgehende Gefahr hingewiesen hat (BGH, 21.3.2003, V ZR 319/02, NJW 2003, 1732).

#### **Achtung**

Der Eigentümer kann dem Geschädigten sogar dann zum Schadensausgleich verpflichtet sein, wenn er seine Bäume aufgrund einer Baumschutzsatzung gar nicht hätte fällen dürfen (BGH, 17.9.2004, V ZR 230/03, NJW 2004, 3701).

### 3.20.2 Bäume an öffentlichen Straßen

Für Bäume an öffentlichen Straßen im kommunalen Bereich ist die Gemeinde, für solche an Bundes- und Fernstraßen ein anderer Baulastträger verkehrssicherungspflichtig. Verursachen umstürzende Bäume oder abbrechende Äste Schäden, kommt eine Haftung des Straßenverkehrssicherungspflichtigen wegen Verletzung einer öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflicht infrage (§ 839 BGB, Art. 34 GG).

Im Prinzip gilt hier nichts anderes als bei privaten Grundeigentümern. Auch Kommunen müssen grundsätzlich zweimal jährlich Sichtkontrollen durchführen und erst bei Krankheitssymptomen den Baum genauer prüfen. Allerdings stellen die Gerichte an die Fachkenntnisse von Gemeindebediensteten und den technischen Aufwand der Untersuchung in der Regel höhere Anforderungen als bei Privatpersonen.

### 3.20.3 Schäden durch herabfallende Gebäudeteile

Wurden das Fahrzeug oder das Haus des Nachbarn durch herumfliegende Dachziegel getroffen, nehmen die Richter zunächst an, dass das Dach nicht richtig in Ordnung gehalten wurde. Entstandene Schäden muss der Hauseigentümer ersetzen (§ 836 BGB). Allerdings haftet der Eigentümer auch hier nur dann, wenn er das Dach nicht regelmäßig kontrolliert hat. So bekam ein Fahrzeughalter für sein durch herabfallende Dachziegel demoliertes Auto keinen Schadensersatz, weil der Hauseigentümer nachweisen konnte, dass er eine Dachdeckerfirma damit beauftragt hatte, das Dach alle drei Monate zu begehen und zu warten (OLG Düsseldorf, 20.12.2002, 22 U 76/02, MDR 2003, 630).

#### Hinweis

Ein Grundstückseigentümer auf einer Nordseeinsel muss aufgrund der dort häufiger auftretenden Stürme und Orkane mindestens einmal jährlich das Gebäude und das Dach auf hinreichende Sturmfestigkeit überprüfen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach und fallen aufgrund eines Orkans Dachziegel herab und beschädigen ein Nachbargebäude, haftet er für den Schaden (LG Aurich, 19.1.2018, 3 O 1102/16 (458)).

### 3.20.4 Welche Versicherung zahlt?

Wer gegen Sturmschäden umfassend gewappnet sein will, braucht eine Gebäude-, Hausrat-, Voll- oder Teilkaskoversicherung für eigene Schäden und eine Haftpflichtversicherung, falls er selbst für Schäden einstehen muss.

### **Gebäudeversicherung**

Für Sturmschäden am Haus und an damit fest verbundenen Teilen kommt die Gebäudeversicherung auf. In der Regel bietet sie Schutz bei Schäden durch Sturm, Hagel, Feuer und Leitungswasser. Sie tritt immer dann ein, wenn ein abgeknickter Baum aufs Haus gefallen, das Dach abgedeckt oder der Schornstein umgestürzt ist.

#### **Achtung**

Bevor die Versicherung zahlt, muss es allerdings heftig gestürmt haben, und zwar mit mindestens Windstärke acht, also 62 bis 74 Stundenkilometer. Als Nachweis genügt in der Regel, dass eine Wetterstation am Schadenstag in der betreffenden Region solche Windgeschwindigkeiten gemessen hat.

### **Hausratversicherung**

Geht es um Schäden an der Wohnungseinrichtung, kommt die Hausratversicherung ins Spiel. Sie springt ein, wenn vom Sturm zertrümmerte Fenster Möbel und Kleidung in den Innenräumen zerstört haben. Auch Folgeschäden eines Sturmschadens sind mitversichert, wenn zum Beispiel Regen in ein zuvor vom Sturm beschädigtes Hausdach oder ein zerbrochenes Fenster eindringt und dadurch die Einrichtung beschädigt wird.

### **Kaskoversicherung**

Hat ein umgestürzter Baum oder ein abgebrochener Ast Ihr parkendes Auto zerbeult, erhalten Sie als Fahrzeughalter Ersatz von Ihrer Kaskoversicherung. Fährt allerdings ein unachtsamer Fahrer gegen einen vom Sturm entwurzelten Baum, zahlt nur die Vollkaskoversicherung. Denn diese deckt auch Schäden am eigenen Auto ab, die durch eigenes Verschulden verursacht werden.

#### **Tipp**

Sie sollten eingetretene Schäden möglichst schnell Ihrer Versicherung melden, indem Sie diese auflisten und mit Fotos und Filmen dokumentieren. Um Folgeschäden zu vermeiden, etwa durch eindringenden Regen, sollten Sie Löcher in Scheiben oder Dächern mit Planen zunächst provisorisch abdecken, bis der Gutachter der Versicherung die Schäden aufgenommen hat.



## 4 Baunachbarrecht

Dieses Szenario darf es nicht geben: Sie erwachen eines Morgens und blicken auf eine Baugrube auf dem Nachbargrundstück! Darüber hätte Sie Ihr Nachbar vorab informieren müssen. Es sollte schon im Interesse einer guten Nachbarschaft liegen, dass derjenige, der bauen will, seinen Nachbarn darüber unterrichtet – möglichst schon bevor die fertigen Pläne vorliegen. Im Idealfall sollten Sie als Nachbar frühzeitig in die Planungen einbezogen werden. Ihr Nachbar könnte Sie also zu sich einladen oder mit Ihnen zusammen im Büro des Architekten die Baumaßnahme besprechen. Solche vertrauensbildenden Maßnahmen kommen beiden Seiten zugute. Sie haben auch ein Recht darauf zu erfahren, wann die Arbeiten voraussichtlich beginnen werden und wie der zeitliche Ablauf aussehen soll.

Wer eine Baugenehmigung für sein Bauvorhaben braucht, muss die Eigentümer der benachbarten Grundstücke ohnehin um ihre Zustimmung bitten. Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft genügt der Bauherr seiner Informationspflicht, wenn er dem Verwalter die Pläne vorlegt. Dieser muss sich dann in einer Eigentümerversammlung die Zustimmung geben lassen. Dafür reicht ein einfacher Mehrheitsbeschluss aus.

### 4.1 Die Baugenehmigung

Grundsätzlich braucht derjenige, der eine bauliche Anlage auf seinem Grundstück errichten will, dafür eine Baugenehmigung. Allerdings enthalten die Bauordnungen der Länder unterschiedliche Anforderungen. So sieht etwa die Bayerische Bauordnung vor, dass eine Reihe von Bauvorhaben gar keiner Genehmigung mehr bedarf. Ohne Genehmigung dürfen beispielsweise in Bayern Gewächshäuser, Terrassenüberdachungen oder Sonnenkollektoren angebracht werden (Art. 57 BayBO).

#### 4.1.1 Die Landesbauordnungen der Bundesländer

Sie können sich bei Ihrer örtlichen Baugenehmigungsbehörde erkundigen, ob Ihr Nachbar für sein Bauvorhaben eine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung braucht. Ob und wie er bauen darf, ergibt sich meist aus dem Bebauungsplan, den die Gemeinde als Satzung beschließt. Baut er ohne die erforderliche Genehmigung, kann die Gemeinde später den Rückbau verlangen. Der Nachbar kann dann, wenn er durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird, bei der Bauaufsichtsbehörde einen Antrag auf Baueinstellung und bei dessen Ablehnung eine einstweilige Anordnung beim Verwaltungsgericht beantragen. Dies gilt auch für Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung nötig ist.

Für den Bau eines Einfamilienhauses bleibt es aber dabei, dass der Bauherr einen Bauantrag bei der Gemeinde einreichen muss. Liegt das in Bayern geplante Gebäude etwa innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans, gilt das sogenannte Genehmigungsverfahren: Die Gemeinde entscheidet, ob ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder nicht. Äußert sie sich einen Monat lang nicht zum Bauantrag, kann der Bauherr mit dem Bau beginnen. Gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan oder verlangt die Gemeinde eine Baugenehmigung, prüft die Baugenehmigungsbehörde im vereinfachten Genehmigungsverfahren nur noch bauplanungsrechtliche Anforderungen, also zum Beispiel die Frage, ob sich das Vorhaben nach Art der Nutzung, Größe, Höhe und Lage des Bauwerks, der überbauten Fläche und der Bauweise städtebaulich in seine Umgebung einfügt.

Die Reform der Bayerischen Bauordnung (BayBO) trat am 1.2.2021 in Kraft. Die wichtigste Änderung betrifft die Baugenehmigung. Für die meisten geplanten Wohngebäude gilt ab 1.5.2021 eine sogenannte Genehmigungsfiktion. Reicht ein Bauherr den Bauantrag ein, hat die Baugenehmigungsbehörde drei Monate Zeit, den Antrag zu prüfen, danach gilt das Vorhaben als genehmigt.

#### **Achtung**

Auch die Änderung einer baulichen Anlage bedarf einer Baugenehmigung, es sei denn, sie ist in der jeweiligen Landesbauordnung als genehmigungsfrei gekennzeichnet.

### **4.1.2 Bauplanungsrecht und Nachbarschutz**

Die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan hat nachbarschützende Funktion. So haben Sie auf die Bewahrung der festgesetzten Gebietsart, etwa als reines oder allgemeines Wohngebiet, als Nachbar auch dann einen Anspruch, wenn das Vorhaben noch nicht zu einer tatsächlich spürbaren Beeinträchtigung für Sie führt. Der Abwehranspruch entsteht bereits durch die baubehördliche Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens. Dadurch, so die Begründung der Richter, werde das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und eine schleichende Verfremdung des Gebiets eingeleitet (BVerwG, 16.9.1993, 4 C 28/91, NJW 1994, 1546).

### **4.1.3 Der Bauvorbescheid**

Der Bauherr kann auch zunächst einen Bauvorbescheid bei der Baugenehmigungsbehörde beantragen, um zu klären, ob sein Bauvorhaben genehmigungsfähig ist. Dieser Bauvorbescheid bindet die Beteiligten. So muss sich die Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren an ihre im Vorbescheid getroffene Beurteilung des Bauvorhabens halten. Die im Bauvorbescheid getroffenen Regelungen werden ohne weitere Prüfung in

die Baugenehmigung übernommen. Da es sich um einen formellen Bescheid handelt, kann der betroffene Nachbar gegen den Bauvorbescheid juristisch vorgehen.

#### 4.1.4 Zustimmung heißt Verzicht

Ihr Nachbar sollte schon während der Planungsphase auf Sie zukommen und Sie fragen, ob Sie mit dem Bauvorhaben einverstanden sind. Vor allem dann, wenn kein Bebauungsplan vorliegt und der Bauherr von der Nachbarschaftsbebauung abweichen will, braucht er Ihre Zustimmung. Doch wenn Sie die Baupläne unterschreiben, sollten Sie sich darüber im Klaren sein, was das bedeutet – nämlich nicht nur, dass Sie mit dem Bauvorhaben einverstanden sind. Sie verzichten auch automatisch auf Ihre Rechte, der Baugenehmigung zu widersprechen oder sie anzufechten.

Es ist also immer besser, sich nicht vom Bauherrn zur Unterschrift drängen zu lassen, nur weil sich dieser auf die »gute Nachbarschaft« beruft oder versucht, die Angelegenheit als »Bagatelle«, »reine Formsache« oder dergleichen darzustellen. Vielmehr wird Ihre Unterschrift als Zustimmung zum Bauvorhaben gewertet. Sie können sich dann gegen das Bauvorhaben nicht mehr wehren, auch wenn der Bauherr die Abstandsflächen nicht einhält oder sich der Bau nicht in die vorhandene Bebauung einfügt.

Zwar hat die Unterschrift grundsätzlich keinen Einfluss auf die Erteilung der Baugenehmigung. Den Bau genehmigt die Behörde immer dann, wenn er mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Entscheidet die Behörde allerdings hinsichtlich des Nachbarn falsch, sind diesem – wegen seiner Unterschrift unter dem Bauantrag – alle Anfechtungsmöglichkeiten genommen. Sie sollten daher Ihre Unterschrift in keinem Fall vorschnell leisten, sondern allenfalls nach ausführlicher tatsächlicher und rechtlicher Überprüfung des Bauvorhabens und eingehender Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde.

Die Unterschrift hat noch weitere nachteilige Folgen für Sie als Nachbar: Sie führt dazu, dass die Behörde Sie nicht mehr über die erteilte Baugenehmigung unterrichten muss. Ob gebaut werden darf, erfahren Sie somit erst, wenn die Bagger anrücken. Beim geringsten Zweifel sollten Sie daher die Unterschrift nicht leisten. Dies empfiehlt sich schon deshalb, weil Nachbarn nicht selten mit der Bitte um Unterschriftsleistung überrumpelt werden und erst später, etwa bei Gesprächen im Familienkreis oder mit fachkundigen Dritten erkennen, dass sie das Bauvorhaben doch beeinträchtigt. Wer dagegen seine Unterschrift von vornherein nicht leistet, schadet damit weder dem Nachbarn – da die Baugenehmigung unabhängig von dieser Unterschrift erfolgt – noch sich selbst.

## Beispiel

Wie sich eine vorschnelle Unterschrift später negativ auswirken kann, zeigt ein Urteil des VGH Bayern (3.11.2005, 2 BV 4.1756, BayVBl 2006, 246). Einen bestehenden Rinderstall wollte der Eigentümer anders nutzen. Die Nachbarn hatten vorbehaltlos sämtliche ihnen vom Bauherrn vorgelegten Bauvorhaben unterschrieben. Der Bauherr reichte diese Unterlagen beim Landratsamt ein. Als es sich die Nachbarn anders überlegten und ihre Unterschrift rückgängig machen wollten, war es zu spät. Mit dieser Entscheidung des Großen Senats wurde eine bislang widersprüchliche Rechtsprechung geklärt, die teilweise der Auffassung war, dass die Nachbarn noch bis zum Erlass der Baugenehmigung ihre Zustimmung zurücknehmen könnten. Auch für den juristischen Laien sei erkennbar, so das Gericht, dass er mit seiner vorbehaltlosen Unterzeichnung der Bauvorlagen eine Erklärung abgibt, an die er prinzipiell gebunden ist.

### 4.1.5 Abstandsflächen

Während manche Landesbauordnungen vorsehen, dass die Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren überprüft, ob der Abstand zum Nachbargrundstück durch die geplante Bebauung eingehalten wird, ist dies beispielsweise in der Bayerischen Bauordnung nicht der Fall. Dies ist Sache des Architekten bzw. des Bauherrn. Ist dem Bauherrn bekannt, dass er die Abstandsflächen auf Kosten des Nachbarn in Anspruch nehmen will, muss er mit ihm eine sogenannte Abstandsflächenübernahme vereinbaren und als Dienstbarkeit ins Grundbuch eintragen lassen.

#### Tipp

Sie können auch auf einem Formblatt Ihren Verzicht auf die Einhaltung der Abstandsflächen erklären. Dies sollten Sie allerdings nicht tun, da es für Sie mit wirtschaftlichen Nachteilen verbunden ist. Lassen Sie sich bei der Planvorlage hinsichtlich der Abstandsflächen am besten von einem Fachmann beraten.

Wie groß der Abstand sein muss, steht im Bebauungsplan. In der Regel sind es mindestens 3 m, gerechnet von den Außenwänden der benachbarten Gebäude. Den Bebauungsplan können Sie bei der Gemeinde einsehen und kopieren. Für sogenannte untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker oder Vorbauten können geringere Grenzabstände gelten. Ebenso für eine Garage: Sie darf auf die Grenze gesetzt werden, allerdings nur, wenn sie eine bestimmte Länge und Höhe nicht überschreitet. Die exakten Maße ergeben sich aus der jeweiligen Landesbauordnung.

**Hinweis**

Wesentlicher Inhalt der Novelle der Bayerischen Bauordnung ist die Verkürzung der Abstandsflächen auf eine Wandhöhe (H) von 0,40 m in Gemeinden mit bis zu 250.000 Einwohnern. Als Mindestabstand sind weiterhin 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Außerdem haben bayerische Gemeinden seit dem 15.1.2021 die Möglichkeit, Satzungen zu erlassen, die das Abstandsflächenrecht individuell regeln.

Wenn der Nachbar vorgegebene Grenzabstände unterschreitet, können Sie dies als Baulast übernehmen, sollten dafür aber finanziell entschädigt werden, denn eine Baulast ist – wie es das Wort bereits ausdrückt – immer eine Belastung des jeweiligen Grundstücks.

## 4.2 Das Widerspruchsrecht des Nachbarn

Haben Sie die Baupläne Ihres Nachbarn nicht unterschrieben, unterrichtet Sie die Baugenehmigungsbehörde, wenn ein Bauantrag Ihres Nachbarn vorliegt. Innerhalb einer Frist von zwei Wochen können Sie den Antrag bei der Baubehörde einsehen und ggf. gegen die Baugenehmigung Widerspruch einlegen und klagen. Gegen den Bauvorbescheid bzw. gegen die Baugenehmigung können Sie Widerspruch einlegen, wenn Sie durch das Vorhaben in Ihren Rechten verletzt werden. Sie haben dann mit Ihrem Widerspruch oder Ihrer Klage Erfolg, wenn der Bauherr baurechtliche oder nachbarschützende Vorschriften verletzt.

Nach dem Gesetz muss die Baugenehmigung dem betroffenen Nachbarn bekannt gegeben werden (§ 41 Abs. 1 VwVfG). Wollen Sie gegen die Baugenehmigung vorgehen, bleibt Ihnen dafür nur eine Frist von einem Monat. Nicht immer wird die Baugenehmigung dem Nachbarn aber zur Kenntnis gebracht. Dieser hat dann ein Recht zur Einsicht in die Bauakten des Vorhabens seines Nachbarn und mehr Zeit, Widerspruch einzulegen. Fehlte die Belehrung über das Widerspruchsrecht ganz, haben Sie sogar ein Jahr Zeit, gegen den Bau zu klagen. Wird der Widerspruch von der Behörde abgewiesen, können Sie Klage vor dem Verwaltungsgericht erheben, sinnvollerweise begleitet von einem auf Baustopp ausgerichteten Eilverfahren, um vollendete Tatsachen zu verhindern.

## 4.3 Nachbarschützende Vorschriften

Die unter dem Oberbegriff »nachbarschützende Vorschriften« zusammengefassten Regelungen decken verschiedenste Bereiche ab, die zum Teil schon behandelt wurden. Dazu zählen:

- Vorschriften über die Einhaltung von Abstandsflächen zu Gebäudeaußenwänden,
- Vorschriften über die Standfestigkeit baulicher Anlagen,
- Vorschriften über den Brandschutz,
- Vorschriften über die Lage von Stellplätzen und Garagen,
- Bestimmungen des § 5 BImSchG, wonach Anlagen so zu errichten sind, dass dadurch keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden können.

**Tipp**

Einen Widerspruch gegen ein Bauvorhaben müssen Sie schriftlich bei Ihrem zuständigen Bauamt erheben. Sie sollten ihn auch ausführlich begründen, um die Chancen auf Erfolg zu erhöhen. Allerdings hat der Widerspruch keine aufschiebende Wirkung, die Baugenehmigung kann also trotzdem vollzogen werden. Sie können dann aber noch entweder bei der Bauaufsichtsbehörde, bei der Widerspruchsbehörde oder beim Verwaltungsgericht einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung stellen. Widerspruchsberechtigt und zur Klage befugt sind bei einer solchen Nachbarklage nur Grundstückseigentümer bzw. alle Miteigentümer. Dies gilt auch für Erbbau- oder Nießbrauchberechtigte, nicht aber für Mieter oder Pächter.

Manche Bundesländer, zum Beispiel Bayern und Nordrhein-Westfalen, haben das Widerspruchsverfahren gegen eine Entscheidung der Verwaltungsbehörde abgeschafft. Hier ist gleich eine Klage gegen die Baugenehmigung notwendig. Sie sollten sich also bei Ihrer örtlichen Baugenehmigungsbehörde erkundigen, ob Sie noch einen Widerspruch einlegen oder gleich vors Verwaltungsgericht gehen müssen, wenn Sie gegen den Bescheid der Behörde vorgehen wollen. Während sich im Widerspruchsverfahren viele Streitfälle kostengünstig erledigen, wird in Bayern der Bürger in ein unter Umständen kostspieliges Gerichtsverfahren gedrängt. Will sich ein Nachbar gegen ein Bauvorhaben auf dem angrenzenden Grundstück zur Wehr setzen, muss er also gleich klagen, ohne voraussehen zu können, wie das Verfahren ausgehen wird. Die Klage vor dem Verwaltungsgericht muss innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheids erhoben werden. Eine Frist, die kurz bemessen ist: Kontaktiert der Bauherr, wie dies nicht selten vorkommt, erst kurz vor Ablauf der Rechtsmittelfrist einen Rechtsberater, bleibt diesem häufig nur noch die Möglichkeit, zur Wahrung der Frist Klage einzureichen. Dies führt dann zu einer Klage ins Blaue, ohne dass der Nachbar eine nähere Prognose über seine Erfolgsaussichten erhält. Gleichzeitig wird er für seine Klage bereits mit einem Gerichtskostenvorschuss zur Kasse gebeten. Viele Nachbarn nehmen da lieber gleich einen missliebigen Bau auf dem Nachbargrundstück in Kauf und verzichten völlig auf ihr Widerspruchsrecht. Begründet wird die Abschaffung des Widerspruchsverfahrens mit einer schnelleren Entscheidung für den klagenden Nachbarn.

### 4.3.1 Wo der Nachbarschutz nicht gilt

Wenn sich der Nachbar durch ein Bauvorhaben auf einem angrenzenden Grundstück subjektiv beeinträchtigt fühlt, kann er sich nicht in jedem Fall dagegen wehren. Soweit Baurechtsvorschriften keine nachbarschützende Wirkung zukommt, weil sie im öffentlichen Interesse bestehen, muss er die Baumaßnahme dulden. Dies können zum Beispiel Vorschriften des Natur- und Denkmalschutzes sein oder Regelungen, die die bauliche Gestaltung einer Anlage betreffen. Sogar wenn dem Nachbarn durch das Bauvorhaben die freie Aussicht genommen wird, kann er sich nicht dagegen wehren, es sei denn, eine Grunddienstbarkeit wäre davon betroffen.

#### Beispiel

Eine Gemeinde stellte im Ortsrandbereich einen Bebauungsplan auf. Das Plangebiet war bisher unbebaut und wurde zum Bauland erklärt. Ein Eigentümer, der nun am Rand des Neubaugebiets wohnte, klagte gegen den Bebauungsplan. Doch umsonst. Es gibt kein Recht auf eine schöne Aussicht, entschieden die Richter des Bundesverwaltungsgerichts (22.8.2000, 4 BN 38.00, BauR 2000, 1834). Niemand könne verlangen, dass ein fremdes Grundstück aus diesem Grund unbebaut bleibe.

Ebenso entschieden die Gerichte, wenn es darum geht, Einsichtsmöglichkeiten auf das eigene Grundstück vom Nachbarn aus zu unterbinden: Weder ist eine Abwehr gegen Einsichtsmöglichkeiten noch gegen eine Verschattung durch einen Neu- oder Anbau gegeben.

Ein Nachbar hat insbesondere keinen Anspruch darauf, dass ihm Freiflächen verbleiben, die den Blicken Dritter entzogen sind, entschied das OVG Nordrhein-Westfalen (7.12.2020, 10 A 179/20). In dem zu entscheidenden Fall genehmigte die zuständige Behörde die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten in einer Gemeinde in Nordrhein-Westfalen. Die Eigentümer des benachbarten und mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks erhoben gegen die Baugenehmigung Klage. Denn das Bauvorhaben führe zu einer Einsichtsmöglichkeit auf ihr Grundstück und es läge somit ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. Tatsächlich gewährten die im Bauvorhaben geplanten Fenster im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie die umlaufende Dachterrasse einen Blick in Fenster des Wohnhauses der Kläger sowie auf ihre Terrasse und in den Gartenbereich.

Das Oberverwaltungsgericht entschied zugunsten der beklagten Bauherren und verneinte einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Gewähren Fenster, Balkone oder Terrassen eines neuen Gebäudes oder Gebäudeteils den Blick auf ein Nachbargrundstück, sei deren Ausrichtung, auch wenn der Blick von dort in einen Ru-

hebereich des Nachbargrundstücks fällt, nicht aus sich heraus rücksichtslos. Es sei in bebauten Gebieten üblich, dass infolge einer solchen Bebauung erstmals oder zusätzlich Einsichtsmöglichkeiten entstehen. Nach ständiger Rechtsprechung der Bausenate des Oberverwaltungsgerichts sei dies regelmäßig hinzunehmen. Der Eigentümer oder Nutzer eines Grundstücks könne nicht beanspruchen, dass ihm auf den Freiflächen seines Grundstücks ein den Blicken Dritter entzogener Bereich verbleibt.

Auch Verschattungen einer Photovoltaikanlage, die durch das Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück entstehen, sind bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen hinzunehmen (OVG Nordrhein-Westfalen, 17.12.2020, 7 B 1616/20).

Wird das Nachbargrundstück baurechtswidrig genutzt, kann der Nachbar ebenfalls nichts unternehmen. Das fällt in den Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörden, die dann von Amts wegen einschreiten. Nicht einmal Krankheit oder Überempfindlichkeit der Nachbarn gelten als Gründe, die einen Widerspruch rechtfertigen. Ein nachbarrechtlicher Schutz besteht nur dann, wenn die Nachbarn objektiv beeinträchtigt werden.

### **4.3.2 Schäden durch Nachbars Bauarbeit**

Natürlich muss ein Bauherr für Schäden, die seinem Nachbarn durch den Neu- oder Anbau entstanden sind, geradestehen und diese auf seine Kosten beseitigen lassen. Im Gegenzug müssen Sie zustimmen, wenn Handwerker für die Arbeiten Ihr Grundstück betreten müssen. Kommt es durch den Bau zu Immissionen auf dem Nachbargrundstück, können Sie sich wehren, wenn das Ihnen zumutbare Maß überschritten wird. Bleibt die Behörde untätig, können Sie auch vor dem Verwaltungsgericht klagen. Häufig werden dann lärm- oder staubreduzierende Maßnahmen ergriffen oder sogar eine Baueinstellung verhängt.

Was gilt, wenn zum Beispiel ein Grundstück neu bebaut werden soll, das alte Haus darauf abgerissen werden muss und dabei am Haus des angrenzenden Nachbarn bauliche Schäden entstehen? In diesem Fall können Sie sich zumindest an dem dafür verantwortlichen Bauunternehmer schadlos halten, denn dieser haftet nach § 823 Abs. 1 BGB für Schäden, wenn er die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen nicht getroffen hat (BGH, 26.9.1978, VI ZR 150/77, NJW 1979, 309). Wird auch das Kellergeschoss abgerissen, haben die am Bau Beteiligten nach § 909 BGB durch entsprechende technische Sicherungsmaßnahmen dafür zu sorgen, dass das Nachbarhaus nicht die notwendige Stütze verliert, also seine Standfestigkeit nicht beeinträchtigt wird. Andernfalls hat der geschädigte Nachbar einen Schadensersatzanspruch gegen den Grundstücksnachbarn, den auch bei Bauvergabe eine Überwachungspflicht trifft. Ebenfalls unter Umständen in der Haftung sind Architekt, Bauingenieur, Bauunternehmer und Statiker (BGH, 19.9.1979, V ZR 22/78, NJW 1980, 224).

Ein Grundstückseigentümer, der einen Handwerker Reparaturarbeiten am Haus vornehmen lässt, ist gegenüber dem Nachbarn verantwortlich, wenn das Haus infolge der Arbeiten in Brand gerät und das Nachbargrundstück dabei beschädigt wird. Dass der Handwerker sorgfältig ausgesucht wurde, ändert daran nichts, entschied der BGH (9.2.2018, V ZR 311/16).

#### **Tipp**

Verlangen Sie Auskunft über das Bauvorhaben Ihres Nachbarn, bevor er damit beginnt und bevor Beeinträchtigungen und Schäden auftreten. Das ist besser, als später, nachdem vielleicht Risse an Ihrer Hauswand aufgetreten sind, vor Gericht um eine Entschädigung zu ringen. Bei größeren Bauvorhaben ist es häufig sinnvoll, vor Beginn der Bauarbeiten ein Sachverständigengutachten einzuholen, um ggf. in einem späteren Rechtsstreit beweisen zu können, dass Schäden wie Mauerrisse erst durch die Bauarbeiten des Nachbarn verursacht wurden.

Auch bei Bodenverunreinigungen, zum Beispiel wenn von einem Betriebsgrundstück aus Schadstoffe wie Öl oder chemische Stoffe auf das Nachbargrundstück gelangen, stellt sich die Frage, wie der betroffene Nachbar damit umgehen muss. Ein kontaminierter Boden zeigt sich zum Beispiel, wenn ein Neubau errichtet werden soll. Bestehen Altlasten, kann der Eigentümer das Grundstück erst nutzen, wenn er durch ein Bodengutachten nachweist, dass von den Ablagerungen keine Gefährdung mehr ausgeht. Der BGH hat hierzu entschieden, dass der Eigentümer des Betriebsgrundstücks als Störer die für den Bodenaustausch und die Entsorgung des kontaminierten Bodens entstehenden Kosten tragen muss (1.12.1995, V ZR 9/94, NJW 1996, 845).

## **4.4 Der Überbau**

Ein Überbau kommt vor allem bei Gebäuden vor, die schon vor langer Zeit errichtet wurden. Heutzutage werden die Grundstücke meist genauer vermessen und abgemarkt als vor dem Inkrafttreten des BGB im Jahr 1900, wodurch ein Überbau besser verhindert werden kann. Von einem Überbau spricht man dann, wenn der Nachbar über seine Grundstücksgrenze hinaus auf das Nachbargrundstück baut. Gemeinhin kann sich der Nachbar gegen solche Eingriffe in sein Eigentumsrecht wehren und seinen Anspruch auf Beseitigung geltend machen (§ 1004 BGB). Bei einem Überbau sieht dies allerdings anders aus, hier hat der Gesetzgeber Sonderregelungen getroffen, nämlich §§ 912 bis 916 BGB. Dies wird damit begründet, dass wirtschaftliche Werte – etwa ein Balkon, der den Wert eines (Miets-)Hauses erhöht – möglichst erhalten werden sollen und deshalb der Nachbar die Grenzverletzung dulden muss.

Ein Gebäude ist ein Bauwerk mit Dach und Außenmauern, das Schutz gegen äußere Einflüsse gewährleistet und von Menschen betreten werden kann. Ein Carport, eine

Grenzmauer oder eine Pergola sind demnach keine Gebäude. Werden solche Anlagen über die Grenze zum Nachbarn gebaut, kann dieser die Beseitigung verlangen. Handelt es sich um ein Gebäude, das über die Grenze ragt, kommen die Überbauvorschriften zum Zuge. Dabei spielt es keine Rolle, ob sich der Überbau auf der Erdoberfläche, im Luftraum oder unterhalb der Erdoberfläche befindet. Es muss sich auch nicht um die erstmalige Errichtung eines Gebäudes handeln. So kann es auch zu einem Überbau kommen, wenn an ein bereits bestehendes Gebäude angebaut wird. Grenzverletzungen sind in dieser geschützten Rechtssphäre aus den bereits genannten Gründen möglich. Jedoch darf ein bereits von Ihnen zu dulgender Überbau nicht erweitert werden.

Wird nun ein Gebäude über die Grenze zum Nachbarn gebaut, ist weiterhin Voraussetzung, dass es sich um ein einheitliches Gebäude handelt. Der überbaute Teil auf dem Nachbargrundstück muss also mit dem Gebäude eine Einheit bilden, das auf dem Nachbargrundstück steht, von dem der Überbau ausgeht (sogenanntes Stammgrundstück). Dagegen kommt es nicht darauf an, in welchem Umfang Ihr Grundstück durch den Überbau betroffen ist.

#### **4.4.1 Wann ist ein Überbau rechtswidrig?**

Bei der Frage, ob Sie den Überbau dulden müssen, kommt es entscheidend darauf an, ob der überbauende Nachbar, also der Eigentümer des Stammgrundstücks, vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat. Ist ihm ein solches Handeln nachzuweisen, könnten Sie die Entfernung des beanstandeten Überbaus verlangen. Grob fahrlässiges Handeln liegt etwa dann vor, wenn es der bauende Nachbar versäumt hat, sich vor der Baumaßnahme über den Grenzverlauf zu unterrichten, nach Grenzzeichen zu suchen und trotz Zweifeln die Vermessungsbehörde einzuschalten. Der Überbauende muss ferner beweisen, dass er weder vorsätzlich noch grob fahrlässig gehandelt hat. Ihm wird dabei das Handeln seines Architekten zugerechnet, nicht jedoch ein Verschulden des Bauunternehmers und dessen Gehilfen.

##### **Beispiel**

In einem vom OLG Karlsruhe entschiedenen Fall erhob der Nachbar erst Widerspruch, als das Gebäude bereits im Rohbau fertig war. Dieser Widerspruch kam zu spät, entschieden die Richter und wiesen die Klage des betroffenen Nachbarn ab (9.9.1992, 6 U 45/92, NJW-RR 1993, 665). Soweit der bauende Grundstücksnachbar böswillig gehandelt hat, muss er den Überbau beseitigen. Eine Ausnahme machen die Gerichte nur dann, wenn durch den Überbau für den Nachbarn nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen entstehen. Hat der betroffene Nachbar das Grundstück allerdings gekauft und der vormalige Eigentümer dem Überbau schriftlich zugestimmt, muss sich der neue Eigentümer dies zurechnen lassen.

#### 4.4.2 Das können Sie tun: Aufforderung zur Beseitigung eines Überbaus

Wenn Ihr Grundstücksnachbar auf seinem Grundstück anbaut oder neu bauen will, sollten Sie die Baumaßnahmen sorgfältig beobachten. Sie müssen nämlich sofort vor oder nach der Grenzverletzung Widerspruch erheben, um Aussicht auf Erfolg zu haben. Dafür ist weder eine besondere Form noch eine Begründung notwendig. Dennoch sollten Sie immer schriftlich protestieren und den Widerspruch dem Nachbarn auch nachweisbar zustellen, also entweder per Einschreiben/Rückschein oder per Boten. Der Bote sollte dann auf dem Durchschlag des Schreibens festhalten, dass er vom Inhalt des Schreibens Kenntnis genommen und wann er es in den Briefkasten des Nachbarn eingeworfen hat.

##### MUSTER: AUFFORDERUNG ZUR BESEITIGUNG EINES ÜBERBAUS

DIGITALE  
EXTRAS

[Absender]

Heinz Müller  
Blumengasse 7  
21212 Musterstadt

[Datum]

##### Überbau Ihres Grundstücks

Sehr geehrter Herr Müller,

gestern musste ich feststellen, dass Sie mit Ihrem im Bau befindlichen Anbau die Grundstücksgrenze meines Grundstücks, Gemarkung ....., Flur ....., Flurstück ..... überbaut haben. Dies dulde ich nicht und fordere Sie deshalb auf, diesen Überbau zu beseitigen.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
[Unterschrift Absender]

#### 4.4.3 Der rechtmäßige Überbau

Haben Sie dem Grenzüberbau vorher zugestimmt, spricht man nicht mehr von einem Überbau. Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte die Zustimmung in einem notariellen Vertrag mit dem Nachbarn regeln. Stimmen Sie dem Überbau zu, wird der überbauende Nachbar Eigentümer des gesamten Bauwerks. Haben Sie dem Überbau nicht zugestimmt und hat der Bauherr ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit gehandelt, spricht man von einem sogenannten entschuldigten Überbau. Auch in diesem Fall müssen Sie den Überbau dulden.

Wird ein Gebäude auf dem Stammgrundstück, das heißt dem Grundstück des überbauenden Eigentümers, vollständig abgebrochen, muss der Nachbar den Überbau auf seinem Grundstück nicht mehr dulden. Er erwirbt aber auch kein Eigentum am überbauten Gebäudeteil und kann nicht dessen Erhalt beanspruchen. Die eigentumsrechtliche Zuordnung des auf dem Nachbargrundstück befindlichen Gebäudeteils zum Stammgrundstück bleibt vielmehr unverändert, sodass der überbauende Nachbar den Abriss des Überbaus durchsetzen kann. Er bleibt nach Durchführung der Abbrucharbeiten auf dem eigenen Grundstück auch für den Abbruch des Überbaus verantwortlich (BGH, 10.7.2020, V ZR 156/19).

#### Hinweis

In vielen Landesbauordnungen sind die Gemeinden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht verpflichtet, die Eigentums- und Grenzverhältnisse zu prüfen, wenn ein Antrag auf Baugenehmigung vorliegt. Die Baugenehmigung kann also unabhängig davon erteilt werden, ob die Abstandsflächen eingehalten werden oder nicht. Es ist daher Sache des Bauherrn, vor der Baumaßnahme festzustellen, wie die Grenze zwischen den Grundstücken verläuft.

Zusammengefasst kann man sagen: Der Überbau gilt als entschuldigt und ist von Ihnen zu dulden, wenn der bauende Nachbar nicht vorsätzlich gehandelt hat. Eine Duldungspflicht besteht auch dann, wenn Sie nach der Grenzüberschreitung keinen sofortigen Widerspruch einlegen (§ 912 Abs. 1 BGB). Dieser kann auch formlos erklärt und muss nicht begründet werden. Versäumen Sie es, dem Überbau sofort zu widersprechen, müssen Sie ihn dulden. Und: Der Überbauende wird Eigentümer des gesamten Gebäudes einschließlich des Überbaus.

Hat der Nachbar nicht über die Grenze gebaut, sondern nur in den Bauwuch auf dem eigenen Grundstück, kommt es nicht auf den Verkehrswert des überbauten Grundstücks an, sondern darauf, wie groß die Beeinträchtigung des Substanz- oder Ertragswerts des Nachbargrundstücks ausfällt. Unter dem Bauwuch versteht man die in den Landesbauordnungen der Bundesländer geregelten Abstandsflächen von Gebäuden zum Nachbargrundstück. Die Abstandsflächen sollen zum einen für ausreichende Belichtung, Besonnung und Entlüftung sorgen, zum anderen dienen sie dem Brandschutz und sollen so das »Einmauern« von Nachbargrundstücken verhindern. Als Grundregel lässt sich festhalten: Vor jeder Außenwand eines Gebäudes sollen im Allgemeinen mindestens 3 m Tiefe zur Grenze eingehalten werden, Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst liegen.

#### 4.4.4 Anspruch auf Entschädigung

Auch wenn Sie den rechtmäßigen Überbau dulden müssen, der Grundstücksnachbar muss Ihnen dafür zumindest eine Geldrente auszahlen (§ 912 Abs. 2 BGB). Dieser Anspruch kann selbst noch dann geltend gemacht werden, wenn ein Voreigentümer dem Überbau zugestimmt und auf eine Rentenzahlung verzichtet hat. Der Grund: Ein solcher Verzicht wirkt nur dann gegenüber dem späteren Eigentümer, wenn er im Grundbuch eingetragen wurde (§ 914 Abs. 2 BGB). Dieser Anspruch kann auch nicht verjähren. Die Rentenpflicht besteht, solange der Überbau existiert.

Bei der Verletzung des Bauwichts ist ebenfalls eine Rente als Entschädigung möglich. Über deren Höhe können sich beide Seiten im Rahmen einer Vereinbarung verständigen. Kommt eine solche Einigung nicht zustande, kann auch per Gerichtsentscheid eine Rente festgelegt werden. Nur wenn die Rentenzahlung im Grundbuch eingetragen wird, wirkt sie auch gegenüber einem eventuellen späteren Käufer oder Erben des Grundstücks.

Nach dem Gesetz muss der überbauende Nachbar die Rente jährlich im Voraus entrichten (§ 913 Abs. 2 BGB). Wie hoch sie ausfällt, richtet sich danach, wann mit dem Überbau die Grenze überschritten wurde. Es kommt also nicht darauf an, wann der Überbau entdeckt wurde. Für die Höhe der Rente maßgeblich ist daher der Verkehrswert des überbauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung.

##### Beispiel

Die Höhe der Überbaurente ist nicht nach Art und Ausmaß der Einbuße bei der tatsächlichen Nutzung des überbauten Grundstücksteils zu berechnen, sondern beruht allein auf dessen Verkehrswert zur Zeit der Grenzüberschreitung, stellte der BGH klar (12.10.2018, V ZR 81/18).

##### Der Fall

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke, auf denen sie etwa zeitgleich größere Gebäude errichteten. Im November 2013 wurde die Bodenplatte auf der Ebene des zweiten Untergeschosses für das Gebäude auf dem Grundstück des Beklagten hergestellt. Diese überschreitet auf einer Länge von 48,50 m die Grenze zum Grundstück des Klägers um 30 cm, was diesen jedoch bei der planmäßigen Fertigstellung seines eigenen Bauvorhabens nicht beeinträchtigte. Der Kläger musste diesen Überbau dulden, weil er nicht sofort widersprochen und der Überbauende nicht grob fahrlässig gehandelt hatte. Die Parteien stritten nun über die vom Kläger geltend gemachte jährliche Überbaurente in Höhe von 605,28 EUR. Diese wurde auf Basis des Bodenwerts zum Zeitpunkt der Überbauung berechnet. Strittig ist, ob die Überbaurente ganz entfällt oder zumindest zu kürzen ist, da der Kläger durch den Überbau nicht beeinträchtigt wurde.

Der BGH entschied zugunsten des Klägers, diesem stehe ein Anspruch auf Zahlung einer jährlichen Überbaurente in der geltend gemachten Höhe von 605,28 EUR zu. Er müsse den in sein Grundstück hineinreichenden Teil der Bodenplatte des Nachbargebäudes als sogenannten unrechtmäßigen, aber entschuldigten Überbau nach § 1004 Abs. 2 und § 912 Abs. 1 BGB dulden. Der durch den zu duldenen Überbau ausgelöste Anspruch auf Zahlung einer Überbaurente stelle einen Ausgleich für den mit der Duldungspflicht verbundenen Eigentumseingriff dar. Die Überbaurente entfalle nicht deshalb, weil der Überbau den Kläger in der Nutzung seines Grundstücks im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung nicht beeinträchtigt habe. Denn die Überbaurente sei allein auf Grundlage des Verkehrswerts des überbauten Grundstücksteils zur Zeit der Grenzüberschreitung zu berechnen. Auf die konkreten Nutzungseinbußen, die der Eigentümer des überbauten Grundstücks durch den Überbau erleide, komme es nicht an. Deshalb sei auch ein Abschlag bei der Überbaurente nicht gerechtfertigt.

#### Hinweis

Anstelle einer Rente können Sie auch verlangen, dass Ihnen der überbauende Nachbar den Überbau abkauft. Der Kaufpreis bemisst sich dabei nach dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung (§ 915 Abs. 1 BGB). Die bisher gezahlte Rente wird nicht auf den Kaufpreis angerechnet.

## 4.5 Energiesparmaßnahmen

Um Energie einzusparen, dämmen inzwischen viele Hauseigentümer ihre Immobilie. Dies kann allerdings zu Konflikten mit den Nachbarn führen, wenn durch die aufgebrauchten Werkstoffe das Haus über die Grenze des Nachbarn reicht. So hatte etwa das OLG Karlsruhe in der Vergangenheit entschieden, dass ein Hauseigentümer seine Außenwand nicht dämmen darf, wenn die Dämmplatten (hier: 15 cm) in den Luftraum des Nachbargrundstücks ragen (9.12.2009, 6 U 121/09, NZM 2010, 176).

In vielen Bundesländern wurde das Nachbarschaftsrecht so reformiert, dass nachträglich angebrachte Dämmschichten prinzipiell geduldet werden müssen. Deshalb sind entgegenstehende Urteile wie das des OLG Karlsruhe in den Bundesländern, die solche Duldungspflichten gesetzlich normiert haben, nicht mehr einschlägig. Dies gilt in folgenden Bundesländern:

- Baden-Württemberg (§ 7c NRG BW),
- Bayern (Art. 46a BayAGBGB),
- Berlin (§ 16a NachbG Bln),
- Brandenburg (§ 19a BbgNRG),
- Bremen (Art. 24a AGBGB Bremen),
- Hamburg (§ 74a HBauO),
- Hessen (§ 10a NachbG HE),

- Niedersachsen (§ 21a NNachbG),
- Nordrhein-Westfalen (§ 23a NachbG NRW),
- Saarland (§ 19a NachbG SL),
- Thüringen (§ 14a ThürNRG).

Ein Grundstückseigentümer ist also unter bestimmten Voraussetzungen zur Duldung des durch eine Wärmedämmung entstandenen Überbaus verpflichtet. Das erleichtert Dämmmaßnahmen im Gebäudebestand in solchen Fällen wesentlich, in denen dies bisher ohne freiwillige Zustimmung des Nachbarn nicht zulässig war. Allerdings darf der Überbau durch die Fassadendämmung maximal 25 cm auf das Nachbargrundstück ragen.

Der Nachbar darf für die Überbauung seines Grundstücks einen finanziellen Ausgleich verlangen. Zudem darf durch die Wärmedämmung die Nutzung des Nachbargrundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt werden. Voraussetzung ist außerdem, dass eine vergleichbare Wärmedämmung nicht auf andere Weise als durch eine Außendämmung mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden kann. In Einzelfällen kann – wie im folgenden Fall – dennoch das Recht des Einzelnen überwiegen.

Ein Grundstückseigentümer hat nur einen Überbau durch Bauteile zu dulden, die wegen des Anbringens einer Wärmedämmung an der Grenz wand des Nachbarn auf sein Grundstück hinüberra gen. Demgegenüber muss er Veränderungen an seinem Gebäude, die infolge der Anbringung der Wärmedämmung notwendig werden, nicht dulden (BGH, 14.6.2019, V ZR 144/18).

### Beispiel

Der BGH entschied, dass ein Grundstückseigentümer nach den landesrechtlichen Vorschriften (§ 16a Abs. 1 NachbG Bln) eine die Grundstücksgrenze überschreitende Wärmedämmung einer Grenz wand nicht dulden muss, mit der der benachbarte Grundstückseigentümer erstmals die Anforderungen der bei der Errichtung des Gebäudes geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllte (BGH, 2.6.2017, V ZR 196/16).

### Der Fall

Zwei Nachbarn im Berliner Ortsteil Köpenick stritten sich seit Jahren über eine Dämmschicht an einem Neubau, die etwa 7 cm über die Grundstücksgrenze ragte. Die Eigentümergemeinschaft des Neubaus wollte diese Dämmschicht nun verputzen und streichen lassen. Doch damit würde die Wand weitere 5 mm in den Luftraum des Nachbarn ragen. Das wollte dieser nicht dulden und wurde verklagt. Der BGH wies die Klage ab. Begründung: Schon 2005, als der Bau errichtet worden war, habe es klare Vorschriften für eine Wärmedämmung der Außen-

wände gegeben. Eine Dämmschicht von einigen Zentimetern Dicke inklusive Putz und Anstrich hätten die Bauherren also von vornherein mit einplanen können. Die geltenden Vorschriften zu ignorieren und später die ohnehin vorgeschriebene Dämmschicht aufzutragen, sei nicht zulässig. Der Landesgesetzgeber habe Grundstückseigentümern nicht generell gestatten wollen, eine Wärmedämmung grenzüberschreitend anzubringen. Er verfolge vielmehr das Ziel, energetische Sanierungen von Altbauten zu erleichtern. Diese Duldungspflicht der Nachbarn aber beziehe sich auf Altbauten, nicht auf neu errichtete Gebäude, bei denen man von vornherein die geltenden Vorschriften beachten muss. Für Neubauten bleibe es daher bei dem Grundsatz, sie so zu planen, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befindet.

Landesrechtliche Regelungen, die eine grenzüberschreitende nachträgliche Wärmedämmung von Bestandsbauten erlauben, sind mit dem Grundgesetz vereinbar, hält der BGH in seiner Entscheidung vom 12.11.2021 fest. Dementsprechend kann eine Grundstückseigentümerin in Nordrhein-Westfalen vom Nachbarn verlangen, dass dieser die grenzüberschreitende Außendämmung der Giebelwand ihres Hauses unter den Voraussetzungen der hierfür geltenden landesgesetzlichen Regelung in § 23a NachbG NRW duldet (BGH, 12.11.2021, V ZR 115/20).

### Beispiel

Die nachträgliche Dämmung von Altbauten in Berlin ist weiterhin auch zulasten betroffener Nachbarn möglich. Der BGH hat zwar Zweifel, ob die weitgehende Berliner Regelung in § 16a Abs. 1 NachbG Bln verfassungsgemäß ist. Überzeugt sind die Richter von der Verfassungswidrigkeit jedoch nicht (BGH, 23.7.2022, V ZR 23/21).

### Der Fall

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Berlin. Das auf dem Grundstück der Beklagten stehende Gebäude ist circa 7,50 m niedriger als das Gebäude der Klägerin. Diese will im Rahmen einer Fassadensanierung den seit 1906 nicht mehr sanierten grenzständigen Giebel ihres Gebäudes mit einer 16 cm starken mineralischen Dämmung versehen und in diesem Umfang über die Grenze zum Grundstück der Beklagten hinüberbauen.

Das AG Pankow/Weißensee verurteilte die Beklagte, die Überbauung ihres Grundstücks zum Zwecke der Wärmedämmung der grenzständigen Giebelwand des klägerischen Gebäudes zu dulden. Das LG Berlin wies die Berufung der Beklagten zurück. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragte, wollte die Beklagte die Abweisung der Klage erreichen. Die Revision hatte keinen Erfolg. Die Klägerin hatte gegen die Beklagte

einen Anspruch aus § 16a NachbG Bln auf Duldung der Überbauung ihres Grundstücks zum Zwecke der Wärmedämmung, bestätigte der BGH die Entscheidung des Berufungsgerichts.

Der Senat hatte allerdings Zweifel an der materiellen Verfassungsmäßigkeit von § 16a NachbG Bln, namentlich an der Vereinbarkeit der Norm mit Art. 14 Abs. 1 GG. Der Anspruch des Grundstückseigentümers aus § 16a NachbG Bln auf Duldung einer grenzüberschreitenden Wärmedämmung habe einzig zur Voraussetzung, dass die Überbauung zum Zwecke der Dämmung eines bereits bestehenden, entlang der Grundstücksgrenze errichteten Gebäudes erfolgt. Diese Voraussetzung sei vorliegend gegeben. Fraglich erscheine allerdings, ob die Norm im engeren Sinne verhältnismäßig sei, namentlich ob sie die Interessen des duldungspflichtigen Nachbarn noch in einer Weise berücksichtige, dass der gesetzgeberische Gestaltungsspielraum eingehalten sei. Da § 16a NachbG Bln keine Einschränkungen des Duldungsanspruchs im Hinblick auf den Umfang der Beeinträchtigung des Nachbarn und die Zumutbarkeit der Überbauung für diesen vorsehe, sei dem Tatrichter eine Einzelfallbetrachtung selbst in besonders gelagerten Ausnahmefällen verwehrt. In den Regelungen anderer Bundesländer werde der Duldungsanspruch durchweg von weiteren Voraussetzungen abhängig gemacht, etwa davon, dass der Überbau die Benutzung des Grundstücks des Nachbarn nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt.

Eine Vorlage von § 16a NachbG Bln komme gleichwohl nicht in Betracht. Denn die Vorlage nach Art. 100 Abs. 1 GG sei nur zulässig, wenn das Fachgericht an der Verfassungsmäßigkeit eines entscheidungserheblichen Gesetzes nicht nur zweifelt, sondern von der Verfassungswidrigkeit überzeugt ist. Dies sei jedoch nicht der Fall. Denn in der Gesamtschau erschien es dem Senat durchaus möglich, dass § 16a NachbG Bln noch als verhältnismäßig anzusehen ist. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Regelung aus Sicht des Gesetzgebers nicht allein das Verhältnis zweier Grundstückseigentümer untereinander betreffe, deren Individualinteressen zum Ausgleich zu bringen seien, sondern vor allem dem Klimaschutz und damit einem anerkannten Gemeinwohlbelang diene, dem über das aus Art. 20a GG abgeleitete Klimaschutzgebot Verfassungsrang zukommt.

#### **Achtung**

Damit der Nachbar nicht überrumpelt wird, gilt auch für Dämmmaßnahmen eine Ankündigungsfrist.



## 5 Pflanzenpracht in Nachbars Garten

Sie können als Eigentümer Ihren Garten grundsätzlich nutzen, wie es Ihnen gefällt (§ 903 BGB). Allerdings können Bäume und Sträucher für den Nachbarn zahlreiche Unannehmlichkeiten mit sich bringen. So geben zum Beispiel schattenwerfende Bäume, überhängende Zweige, Laubfall, aber auch Sturmschäden immer wieder Anlass für Nachbarstreitigkeiten.

Bevor Sie also einen Baum oder Strauch pflanzen, sollten Sie sich informieren, ob Sie dabei nach dem Nachbarrechtsgesetz Ihres Bundeslandes bestimmte Grenzabstände einhalten müssen. Solche Vorschriften finden sich in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen, sie müssen beachtet werden. Keine Regelungen gibt es dagegen in Bremen, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern. Hier besteht im Streitfall die Möglichkeit, sich auf das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis zu berufen. In den meisten Bundesländern sind die Grenzabstände bereits beim Anpflanzen der Gehölze zu beachten, in Bayern und Sachsen sind diese nur auf Verlangen einzuhalten.

Für Grenzbepflanzungen gelten in einigen Fällen Ausnahmen und Sonderregelungen, zum Beispiel in Bayern:

- Gewächse, die sich hinter einer Mauer oder einer sonstigen dichten Einfriedung befinden, müssen keinen Grenzabstand einhalten, solange sie die Mauer bzw. Einfriedung nicht erheblich überragen (Art. 50 BayAGBGB).
- Die Abstandsvorschriften gelten nicht für Anpflanzungen längs öffentlicher Straßen, für die straßenrechtliche Vorschriften zu beachten sind. Gleiches gilt für Bepflanzungen mit Schutzcharakter, also solche, die zum Beispiel dem Uferschutz oder dem Schutz von Abhängen oder Böschungen dienen (Art. 50 BayAGBGB).
- Besondere Abstandsregeln gelten auch an Grenzen zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, einem Waldgrundstück oder für Anpflanzungen aus der Zeit vor 1900.

### 5.1 Gehölze

Die nachbarlichen Abstandsregelungen gelten nur für Gehölze, also Bäume, Sträucher und Hecken. Blumen und andere niedrige Gewächse sind davon ausgenommen. Es spielt auch keine Rolle, ob der Grundstückseigentümer die Gehölze angepflanzt hat oder ob es sich um sogenannte Wildlinge handelt, die ohne Zutun des Grundstückseigentümers aufgegangen sind. Ausnahmen bestehen nur in Hessen und Baden-

Württemberg, die dortigen Nachbarrechtsgesetze beschränken den Grenzabstand grundsätzlich auf Anpflanzungen.

Innerhalb der Gehölze ist eine eindeutige Zuordnung wichtig, weil für diese unterschiedliche Abstände gelten. So ist wesentliches Merkmal eines Baums, dass er einen oder mehrere Stämme besitzt, die eine Krone haben. Der Strauch verzweigt sich dagegen vom Boden aus. Eine Hecke kann aus verschiedenen Baum- und Straucharten bestehen. Diese müssen so gepflanzt sein, dass die Geschlossenheit der Pflanzenkörper unter sich und ihr Verbund eine wandartige Formation ergeben. Ein weiteres Unterscheidungskriterium ist, dass die Hecke durch Pflege und Rückschnitt in einer bestimmten Form und Höhe gehalten wird.

### Beispiel

Nach Meinung des LG Zweibrücken verliert eine Fichtenreihe, die in einem Abstand von 1,80 m parallel zur Grenze gepflanzt ist, in der Regel ihre Eigenschaft als Hecke dann, wenn die Bäume, aus denen sie sich zusammensetzt, eine Höhe von 3 m übersteigen (30.9.1997, 3 S 80/97, MDR 1997, 1119).

Die Abstände sind in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt, als Mindestabstände dürfen sie nicht unterschritten werden. Die folgenden Tabellen zeigen, welche Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken in den einzelnen Bundesländern einzuhalten sind.

Grenzabstände in Baden-Württemberg (§§ 12 ff. NRG BW)	
Hecken bis zu 1,80 m Höhe	0,50 m
Hecken über 1,80 m Höhe	Um die Mehrhöhe gegenüber 1,80 m größerer Abstand als 0,50 m
Sträucher bis zu 1,80 m Höhe	0,50 m
Sträucher über 1,80 m Höhe	2 m
Schwach wachsende Bäume bis zu 4 m Höhe	2 m
Mittelgroße Obstbäume über 4 m Wuchshöhe	3 m
Mittelgroße und schmale Bäume	4 m
Großwüchsige Bäume	8 m
In Innerortslage halbieren sich die Abstände für mittelgroße und schwach wachsende Bäume.	

Grenzabstände in Bayern (Art. 47 AGBGB Bayern)	
Alle Bäume, Sträucher und Hecken bis 2 m Höhe	0,50 m
Alle Bäume, Sträucher und Hecken über 2 m Höhe	2 m

Grenzabstände in Berlin (§§ 27 ff. NachbG Bln)	
Stark wachsende Bäume	3 m
Nicht hochstämmige Obstbäume	1 m
Übrige Bäume	1,50 m
Sträucher	0,50 m
Hecken über 2 m Höhe	1 m
Hecken bis 2 m Höhe	0,50 m

Grenzabstände in Brandenburg (§ 37 BbgNRG)	
Alle Bäume, Sträucher und Hecken bis 2 m Wuchshöhe	0 m
Obstbäume über 2 m Wuchshöhe	2 m
Sonstige Bäume über 2 m Wuchshöhe	4 m
Alle Bäume, Sträucher und Hecken über 2 m Wuchshöhe	Für jeden Teil der Pflanzen ein Drittel ihrer Höhe über dem Erdboden

### Beispiel

Eine Buche, die 4 m von der Grenze entfernt steht, hat in 3,30 m Höhe einen zur Grenze gerichteten Zweig. Die Spitze des Zweigs darf nicht mehr als 1,10 m (ein Drittel von 3,30 m) an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Grenzabstände in Hessen (§§ 38 ff. NachbG HE)	
Sehr stark wachsende Allee- und Parkbäume	4 m
Stark wachsende Allee- und Parkbäume	2 m
Alle übrigen Allee- und Parkbäume	1,50 m
Walnuss sämlinge	4 m
Kernobstbäume auf stark wachsender Unterlage veredelt sowie Süßkirsche, veredelte Walnuss	2 m

<b>Grenzabstände in Hessen (§§ 38 ff. NachbG HE)</b>	
Kernobstbäume auf schwach wachsender Unterlage veredelt sowie Steinobstbäume außer Süßkirsche	1,50 m
Stark wachsende Ziersträucher	1 m
Alle übrigen Ziersträucher	0,50 m
Brombeersträucher	1 m
Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken über 2 m Höhe	0,75 m
Hecken bis 2 m Höhe	0,50 m
Hecken bis 1,20 m Höhe	0,25 m

<b>Grenzabstände in Niedersachsen (§ 50 NNachbG)</b>	
Alle Bäume, Sträucher und Hecken bis 1,20 m Höhe	0,25 m
Bis 2 m Höhe	0,50 m
Bis 3 m Höhe	0,75 m
Bis 5 m Höhe	1,25 m
Bis 15 m Höhe	3 m
Über 15 m Höhe	8 m

<b>Grenzabstände in Nordrhein-Westfalen (§§ 41 ff. NachbG NRW)</b>	
Stark wachsende Bäume außer Obstgehölze	4 m
Alle übrigen Bäume außer Obstgehölze	2 m
Stark wachsende Ziersträucher	1 m
Alle übrigen Ziersträucher	0,50 m
Kernobstbäume auf stark wachsender Unterlage veredelt sowie Süßkirsche, Walnuss, Esskastanie	2 m
Kernobstbäume auf mittelstark wachsender Unterlage veredelt sowie Steinobstbäume außer Süßkirsche	1,50 m
Kernobstbäume auf schwach wachsender Unterlage	1 m
Brombeersträucher	1 m
Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken bis 2 m Höhe	0,50 m

<b>Grenzabstände in Nordrhein-Westfalen (§§ 41 ff. NachbG NRW)</b>	
Hecken über 2 m Höhe	1 m

<b>Grenzabstände in Rheinland-Pfalz (§§ 44 ff. LNRG)</b>	
Sehr stark wachsende Bäume außer Obstbäume	4 m
Stark wachsende Bäume außer Obstbäume	2 m
Alle übrigen Bäume außer Obstbäume	1,50 m
Walnuss sämlinge	4 m
Kernobstbäume auf stark wachsenden Unterlagen veredelt sowie Süßkirsche, veredelte Walnuss	2 m
Kernobstbäume auf schwach wachsenden Unterlagen veredelt sowie Steinobstbäume außer Süßkirsche	1,50 m
Stark wachsende Sträucher außer Beerenobststräucher	1 m
Alle übrigen Sträucher außer Beerenobststräucher	0,50 m
Brombeersträucher	1 m
Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken bis 1 m Höhe	0,25 m
Hecken bis 1,50 m Höhe	0,50 m
Hecken bis 2 m Höhe	0,75 m
Hecken über 2 m Höhe	Einen um die Mehrhöhe gegenüber 2 m größeren Abstand als 0,75 m

<b>Grenzabstände im Saarland (§§ 48 ff. NachbG SL)</b>	
Sehr stark wachsende Bäume außer Obstbäume	4 m
Stark wachsende Bäume außer Obstbäume	2 m
Alle übrigen Bäume außer Obstbäume	1,50 m
Walnuss sämlinge	4 m
Kernobstbäume auf stark wachsenden Unterlagen veredelt sowie Süßkirsche, veredelte Walnuss	2 m
Kernobstbäume auf schwach wachsenden Unterlagen veredelt sowie Steinobstbäume außer Süßkirsche	1,50 m
Stark wachsende Sträucher außer Beerenobststräucher	1 m
Alle übrigen Sträucher außer Beerenobststräucher	0,50 m

<b>Grenzabstände im Saarland (§§ 48 ff. NachbG SL)</b>	
Brombeersträucher	1 m
Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken über 1,50 m Höhe	0,75 m
Hecken bis 1,50 m Höhe	0,50 m
Hecken bis 1 m Höhe	0,25 m

<b>Grenzabstände in Sachsen (§ 9 SächsNRG)</b>	
Alle Bäume, Sträucher und Hecken bis 2 m Höhe	0,50 m
Alle Bäume, Sträucher und Hecken über 2 m Höhe	2 m

<b>Grenzabstände in Sachsen-Anhalt (§ 34 NbG)</b>	
Alle Bäume, Sträucher und Hecken bis 1,50 m Höhe	0,50 m
Bis 3 m Höhe	1 m
Bis 5 m Höhe	1,25 m
Bis 15 m Höhe	3 m
Über 15 m Höhe	6 m

<b>Grenzabstände in Schleswig-Holstein (§ 37 NachbG Schl.-H.)</b>	
Bäume, Sträucher und Hecken über 1,20 m Höhe	Für jeden Teil der Pflanzen ein Drittel ihrer Höhe über dem Erdboden
Bäume, Sträucher und Hecken bis 1,20 m Höhe	0 m

<b>Grenzabstände in Thüringen (§§ 44 ff. ThürNRG)</b>	
Sehr stark wachsende Bäume außer Obstbäume	4 m
Stark wachsende Bäume außer Obstbäume	2 m
Alle übrigen Bäume außer Obstbäume	1,50 m
Walnuss sämlinge	4 m
Kernobstbäume auf stark wachsenden Unterlagen veredelt sowie Süßkirsche, veredelte Walnuss	2 m

Grenzabstände in Thüringen (§§ 44 ff. ThürNRG)	
Kernobstbäume auf schwach wachsenden Unterlagen veredelt sowie Steinobstbäume außer Süßkirsche	1,50 m
Stark wachsende Sträucher außer Beerenobststräucher	1 m
Alle übrigen Sträucher außer Beerenobststräucher	0,50 m
Brombeersträucher	1 m
Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken bis 1 m Höhe	0,25 m
Hecken bis 1,50 m Höhe	0,50 m
Hecken bis 2 m Höhe	0,75 m
Hecken über 2 m Höhe	Ein um die Mehrhöhe gegenüber 2 m größerer Abstand als 0,75 m

### 5.1.1 Messung des Grenzabstands

Die Nachbarrechtsgesetze der Länder enthalten zum Teil unterschiedliche Regelungen über das Ermitteln der Grenzabstände. Die Art der Pflanze, also ob es sich dabei um einen Baum, Strauch oder eine Hecke handelt, ist hier von Bedeutung.

#### Bäume

Bei Bäumen wird der Grenzabstand von der Mitte des Baumstamms an der Stelle, an der der Stamm aus dem Boden austritt, bis zur Grenze gemessen. Sind die Bäume mehrstämmig, wird von dem der Grenzlinie am nächsten stehenden Stamm aus gemessen. Andere Vorschriften haben die Bundesländer Brandenburg und Schleswig-Holstein erlassen, hier gilt, dass für jeden Teil der Anpflanzung der vorgeschriebene Grenzabstand einzuhalten ist. In den dortigen Nachbarrechtsgesetzen ist geregelt, dass der Grenzabstand von dem jeweiligen Teil der Pflanze aus waagrecht und rechtwinklig zur Grenze gemessen wird.

#### Sträucher

Die Grenzabstände von Sträuchern werden in Berlin, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, dem Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen von der Mitte des Strauchs, wo er aus dem Boden tritt, bis zur Grenzlinie gemessen. In Baden-Württemberg und Bayern werden die Grenzabstände von Sträuchern von der Mitte der am nächsten der Grenze wachsenden Triebe zur Grenzlinie gemessen.

### **Hecken**

Bei Hecken wird der Grenzabstand in Berlin, Hessen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen von der Mitte der Hecke an der Stelle, an der die Hecke aus dem Boden tritt, bis zur Grenzlinie gemessen. In Baden-Württemberg und Bayern dagegen wird von der Mitte des grenznächsten Heckentriebs an der Stelle, an der die Hecke aus dem Boden austritt, bis zur Grenze gemessen. Der dritte mögliche Weg, die Messung vorzunehmen, ist der von der Seitenfläche der Hecke aus zur Grenze hin. Dieser kommt in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein zur Anwendung.

### **Grenzabstand und Pflanzhöhe bei Grundstücken in Hanglage**

In Bayern, Berlin, Hessen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen und Thüringen ist bei Hanggrundstücken am Boden von der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden tritt, bis zur Grenzlinie zu messen. Dagegen ist nach dem Wortlaut der Grenzabstandsvorschriften von Baden-Württemberg, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein bei Hanggrundstücken in der gedachten Waagerechten bis zur Grenzlinie zu messen. Teilweise wird in der Rechtsprechung jedoch der Grundsatz vertreten, dass stets am Boden von der Stelle, an der das Gehölz aus dem Boden tritt, bis zur Grenzlinie zu messen ist, weil ansonsten kein fester Messpunkt vorhanden sei (LG Düsseldorf, 14.4.1998, 19 T 97/98, NJW-RR 1998, 1387).

Die zulässige Höhe der Pflanzen ist grundsätzlich von der Stelle aus zu messen, an der diese aus dem Boden austreten. Jedoch gelten bei Hanggrundstücken Besonderheiten.

### **Beispiel**

Bei einer Grenzbeplantung eines Grundstücks, das tiefer liegt als das Nachbargrundstück, ist die nach den nachbarrechtlichen Vorschriften zulässige Pflanzhöhe von dem höheren Geländeniveau des Nachbargrundstücks aus zu messen, entschied der BGH (2.6.2017, V ZR 230/16).

### **Der Fall**

Die Parteien sind Eigentümer aneinandergrenzender Grundstücke in Hanglage in Bayern. Das Grundstück des Heckeneigentümers liegt tiefer als das Nachbargrundstück. Zwischen den Grundstücken befindet sich eine etwa 1 m bis 1,25 m hohe Geländestufe, an der eine Mauer verläuft. Auf dem tiefer gelegenen Grundstück steht entlang der Geländestufe eine 6 m hohe Thujenhecke. Sie wurde zuletzt 2009 oder 2010 auf eine Höhe von etwa 2,90 m geschnitten, gemessen von ihrer Austrittsstelle. Der Nachbar verlangt vom Heckeneigentümer, die Hecke zweimal jährlich mit Ausnahme des Zeitraums vom 1.3. bis 30.9. auf eine Höhe von 2 m, gemessen ab dem oberen Ende der Mauer zwischen den Grundstücken

der Parteien, zurückzuschneiden. Der Eigentümer der Hecke erhebt die Einrede der Verjährung. Der BGH entschied zugunsten des Nachbarn.

Nach Art. 47 Abs. 1 BayAGBGB könne der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass unter anderem Bäume, Sträucher und Hecken, die in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden, nicht höher als 2 m sind. Andernfalls kann er den Rückschnitt der Pflanzen verlangen. Die zulässige Höhe der Pflanzen sei zwar grundsätzlich von der Stelle aus zu messen, an der sie aus dem Boden austreten. Das gelte aber nicht, wenn die Pflanzen auf einem Grundstück stehen, das tiefer als das Nachbargrundstück liegt. In diesem Fall sei eine Beeinträchtigung des höher gelegenen Grundstücks erst möglich, wenn die Pflanzen dessen Höhengniveau erreichen. Die zulässige Pflanzenwuchshöhe sei deshalb nicht von der Austrittsstelle der Pflanzen, sondern von dem Bodenniveau des höher gelegenen Grundstücks aus zu bestimmen.

Das führe hier dazu, dass Verjährung nicht eingetreten sei. Nach Art. 52 Abs. 1 Satz 2 BayAGBGB verjähre der Anspruch auf Rückschnitt in fünf Jahren. Der Anspruch des Nachbarn auf Rückschnitt entstand, als die Thujenhecke zuletzt eine Höhe von 2 m, gemessen von der circa 1 m hohen Geländestufe, und damit eine absolute Höhe von 3 m überschritt. Das war frühestens 2009 der Fall. Der zu diesem Zeitpunkt begonnene Lauf der Verjährungsfrist sei rechtzeitig gehemmt worden.

Offengelassen hat der BGH ausdrücklich die Frage, wie die Messung im umgekehrten Fall zu erfolgen hat. Auch bei einer Grenzbepflanzung des höher gelegenen Nachbargrundstücks wird man unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck der Vorschrift die nach den nachbarrechtlichen Vorschriften zulässige Wuchshöhe von dem höheren Geländenniveau des Nachbargrundstücks aus messen können und nicht den Höhenunterschied von der gesetzlich zulässigen Pflanzenwuchshöhe abziehen müssen.

### 5.1.2 Was gilt für Stauden, Einjahresblumen und Bambus?

Die Grenzabstandsvorschriften der Länder gelten nach ihrem Wortlaut nur für Gehölze, also Bäume, Sträucher und Hecken, aber nicht für andere Pflanzen, zum Beispiel Stauden oder Einjahresblumen wie Sonnenblumen, die im Winter absterben, sodass sie auch nur in den Sommermonaten eine beeinträchtigende Wirkung entfalten können.

Wenn Ihr Nachbar nun dicht an die Grenze eine Hecke aus Bambus gepflanzt hat, muss er dann auch hier Grenzabstände einhalten? Dies ist nach Meinung einiger Gerichte durchaus der Fall. Zwar zählen Bambuspflanzen botanisch nicht zu den Gehölzen,

sondern zu den Gräsern. Aber der Bambus ist mit Gehölz vergleichbar, weil er baum- oder strauchartige Äste und verholzte Halme bzw. Stämme hervorbringt. Darüber hinaus ist der Gartenbambus eine immergrüne Pflanze, die frosthart ist und den Winter übersteht. Dadurch unterscheidet sich die Bambuspflanze grundlegend von den Stauden, für die die Bestimmungen über Grenzabstände nicht gelten (AG Schwetzingen, 919.4.2000, 51 C 39/00, NJW-RR 2000, 1468; AG Stuttgart, 12.12.1995, 11 C 322/95, RdL 1998, 131).

Dementsprechend kann eine Anpflanzung von Bambus im Sinne des baden-württembergischen Nachbarrechts als Hecke anzusehen sein (OLG Karlsruhe, 25.7.2014, 12 U 162/13, MDR 2014, 1197).

## 5.2 Anspruch auf Rückschnitt und Beseitigung von Gehölzen

Halten nachbarliche Bäume, Sträucher und Hecken den nach den jeweiligen Landesgesetzen vorgeschriebenen Grenzabstand nicht ein, hat der betroffene Grundstückseigentümer gegen den Nachbarn einen Anspruch auf Beseitigung oder Rückschnitt dieser Gehölze. Der Anspruch ergibt sich entweder unmittelbar aus dem jeweiligen Nachbarrechtsgesetz oder aus § 1004 BGB in Verbindung mit der verletzten Grenzabstandsregelung. Für den Rückschnitts- und Beseitigungsanspruch ist alleine entscheidend, ob die landesrechtlich vorgeschriebenen Pflanzabstände eingehalten wurden oder nicht. Eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung, zum Beispiel bei vom Nachbargrundstück herüberragenden Ästen, ist dagegen nicht erforderlich.

### Beispiel

Das gilt in Bayern: Auf Verlangen des Nachbarn müssen Bäume, Sträucher und Hecken zum Nachbargrundstück einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Werden Bäume, Sträucher oder Hecken in einem Abstand zum Nachbargrundstück zwischen 0,50 m und 2 m gepflanzt, dürfen sie maximal 2 m hoch werden (Art. 47 BayAGBGB). Bei einem Verstoß gegen die Abstandsvorschriften kann der Nachbar nach Art. 47 BayAGBGB die Herstellung eines vorschriftsmäßigen Abstands verlangen. Er kann zum Beispiel darauf bestehen, dass ein Baum oder Strauch, der weniger als 0,50 m entfernt von der Grenze steht, beseitigt wird oder ein 2,50 m hoher Strauch, der weniger als 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt wächst, auf 2 m zurückgeschnitten wird.

### 5.2.1 Das können Sie tun: Fristsetzung bei Nichteinhaltung des Grenzabstands von Pflanzen

Stehen die auf dem Nachbargrundstück wachsenden Bäume, Sträucher und Hecken zu nahe an der Grundstücksgrenze, sollten Sie zunächst versuchen, in einem klärenden Gespräch mit dem Nachbarn eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Führt ein Gespräch nicht zum Erfolg, können Sie dem Nachbarn eine angemessene Frist für die Beseitigung bzw. den Rückschnitt der Gehölze setzen und den Anspruch nach ergebnislosem Fristablauf gerichtlich geltend machen. Kommt der Nachbar dem Beseitigungs- oder Zurückschneideverlangen nicht nach, bleibt nur der Rechtsweg.

Bei der Bemessung der Frist im Anschreiben ist § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Danach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, auf Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1.3. bis zum 30.9. abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus ist in den meisten Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer geregelt, dass der Rückschnitt nur außerhalb der Vegetationsperiode verlangt werden kann, deren Dauer im Allgemeinen an die zeitliche Regelung von § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG vom 1.3. bis zum 30.9. angepasst ist.

Darüber hinaus sind ggf. Vorgaben einer Baumschutzverordnung der Gemeinde zu beachten (siehe hierzu Kapitel 5.2.7). Für die Fristsetzung bei Nichteinhaltung der Pflanzabstände von Gehölzen können Sie das folgende Musterschreiben verwenden.

**MUSTER: FRISTSETZUNG BEI NICHTEINHALTUNG DES GRENZABSTANDS VON PFLANZEN**

DIGITALE  
EXTRAS

[Absender]

Heinz Müller  
Blumengasse 7  
21212 Musterstadt

[Datum]

**Frist für die Wiedereinhaltung des Grenzabstands der Pflanzen**

Sehr geehrter Herr Müller,

die auf Ihrem Grundstück in einem Abstand von 70 cm zur Grenze stehende Buchenhecke ist zwischenzeitlich 3 m hoch. Damit hat die Hecke die nach

..... [einschlägige Vorschrift des Nachbarrechtsgesetzes einfügen] zulässige Höhe von ..... m überschritten.

Ich fordere Sie hiermit auf, die Hecke auf die Höhe von ..... m zurückzuschneiden. Hierfür setze ich Ihnen eine Frist bis ..... [Datum].

Mit freundlichen Grüßen

.....  
[Unterschrift Absender]

---

## Beispiel

Der Anspruch auf den Rückschnitt einer Hecke kann nach Treu und Glauben ausgeschlossen sein, wenn sich der Nachbar selbst regel- und damit treuwidrig verhält (LG Frankenthal (Pfalz), 24.1.2024, 2 S 85/23).

### Der Fall

Zwei Grundstückseigentümer aus Ludwigshafen stritten über die zulässige Höhe einer direkt an der Grundstücksgrenze gepflanzten Hecke, die durchgehend eine Höhe von 2,20 m aufweist. Unter Berufung auf das geltende Landesrecht verlangte der Nachbar, dass die Hecke auf einer Höhe von maximal 1,50 m gehalten werde. Dem gab das AG Ludwigshafen statt (26.4.2023, 2h C 99/22) und verurteilte den Eigentümer zum entsprechenden Rückschnitt jeweils in der Zeit von 1.10. bis 15.3.

Die dagegen gerichtete Berufung zum LG Frankenthal hatte Erfolg. Das Berufungsgericht billigte dem klagenden Nachbarn zwar grundsätzlich zu, dass die nach dem Nachbarrecht zulässige Höhe der Hecke einzuhalten sei. Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis sei allerdings stark von den sogenannten Grundsätzen von Treu und Glauben geprägt. Hieraus entspringen Pflichten zur gegenseitigen Rücksichtnahme, die zu einer Beschränkung bis hin zum Ausschluss nachbarrechtlicher Rechte führen könnten. Daher könne nicht unberücksichtigt bleiben, dass auch auf dem Grundstück des klagenden Nachbarn direkt hinter dem Zaun eine 3 bis 4 m hohe Kugelhecke und eine etwa 2,50 m hohe Zypresse gepflanzt sei. Dadurch werde ebenfalls gegen das Nachbarrecht verstoßen. Wer sich aber selbst nicht regelgerecht verhalte, sei nach Treu und Glauben von Ansprüchen gegen seinen Nachbarn ausgeschlossen.

### 5.2.2 Verjährung der Ansprüche

Halten die nachbarlichen Bäume, Sträucher oder Hecken den in den jeweiligen Landesgesetzen vorgeschriebenen Pflanzabstand nicht ein, sollten Sie mit der Geltendmachung eines Anspruchs auf Beseitigung oder Rückschnitt dieser Gehölze nicht zu lange warten, da diese zeitlich nicht unbegrenzt durchsetzbar sind. Denn alle Nachbarrechtsgesetze sehen Ausschlussfristen vor, die mit dem Anpflanzen der Gehölze beginnen oder dann, wenn diese über die zulässige Höhe hinauswachsen. Ist die Frist erst einmal abgelaufen, können Sie in der Regel weder die Beseitigung noch den Rückschnitt der Gehölze durchsetzen.

#### Beispiel

In Bayern verjährt der Anspruch auf Rückschnitt und Beseitigung zum Beispiel nach fünf Jahren. Die Frist beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Verletzung der Abstandsvorschriften erkennbar wird, also im Regelfall mit Schluss des Jahres, in dem die Gehölze über die zulässige Höhe hinauswachsen, oder im Grenzbereich von 0 bis 0,50 m mit Ablauf des Pflanzjahres (Art. 52 BayAGBGB).

#### Achtung

Eine nur mündliche oder schriftliche Aufforderung an den Nachbarn, das Gehölz zu beseitigen oder auf die zulässige Höhe zu kürzen, hemmt die Verjährung nicht.

Um eine Verjährung der Ansprüche auf Beseitigung bzw. Rückschnitt von Gehölzen zu verhindern, ist vor Fristablauf ein Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens zu stellen und bei dessen Erfolglosigkeit anschließend Klage beim zuständigen Gericht zu erheben. In einigen Bundesländern, zum Beispiel in Bayern, muss bei einem Nachbarstreit über Pflanzabstände vor Erhebung einer Klage zwingend ein Schlichtungsverfahren vor einer Schlichtungsstelle durchgeführt werden. Andernfalls ist die Klage nach herrschender Meinung unzulässig. In Bundesländern, deren Landesrecht die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens vor Klageerhebung nicht zwingend vorschreibt, kann zur Hemmung der Verjährung vor Fristablauf direkt Klage beim zuständigen Gericht erhoben werden, ohne vorher ein Schlichtungsverfahren durchzuführen (Näheres zum Schlichtungsverfahren siehe Kapitel 9).

#### Achtung

Das Fällen von Bäumen, die unter Missachtung des landesrechtlichen Grenzabstands zu nahe an der Grenze gepflanzt wurden, kann allein zur Abwehr der von ihnen verursachten Immissionen (Nadeln, Zapfen) nach Verjährung des nachbarrechtlichen Beseitigungsanspruchs grundsätzlich auch nicht mehr gemäß § 1004 BGB oder aufgrund des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses verlangt werden (OLG Karlsruhe, 2.3.2023, 12 U 165/22).

### Ersatzbepflanzung

Geht ein Baum oder Strauch ein und wird dieser durch einen anderen ersetzt, so beginnt für die Ersatzbepflanzung die Verjährungsfrist neu zu laufen.

### Rückschnitt auf zulässige Höhe

Der Fristlauf beginnt auch von Neuem, wenn nach Rückschnitt auf die gesetzlich zulässige Höhe die Pflanze wieder wächst und die vorgeschriebene Höhe überschreitet.

#### Beispiel

In Bayern entsteht der Anspruch aus Art. 47 Abs. 1 BayAGBGB im Grenzabstandsbereich von 0,50 m bis 2 m, wenn die Pflanzen über die zulässige Höhe von 2 m hinauswachsen. Werden die Pflanzen zurückgeschnitten, entsteht der Anspruch auf Rückschnitt nach jedem Nachwachsen über die höchstzulässige Höhe wieder neu (BGH, 2.6.2017, V ZR 230/16).

### Eigentümerwechsel

Wechselt der Eigentümer eines der beiden Grundstücke, so hat dies auf den Lauf der Verjährungsfrist keine Auswirkung. Dies gilt auch dann, wenn das Grundstück erst nach Ablauf der Frist erworben wurde und der Käufer die Verletzung der Abstandsvorschriften daher nicht rechtzeitig beanstanden konnte.

Bundesland	Ausschlussfrist	Anspruch auf
Baden-Württemberg (§ 26)	5 Jahre	Beseitigung
Bei Gehölzen gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 4 oder 5	10 Jahre	Beseitigung
Bayern (Art. 52)	5 Jahre	Beseitigung und Rückschnitt
Berlin (§ 32)	5 Jahre	Beseitigung
Brandenburg (§ 40)	2 Jahre	Beseitigung
Hessen (§ 43)	3 Jahre	Beseitigung und Rückschnitt
Niedersachsen (§ 54)	5 Jahre	Beseitigung und Rückschnitt
Nordrhein-Westfalen (§ 47)	6 Jahre	Beseitigung
Rheinland-Pfalz (§ 51)	5 Jahre	Beseitigung und Rückschnitt
Saarland (§ 55)	5 Jahre	Beseitigung
Sachsen (nach § 31 Abs. 1, 3 SächsNRG verjähren die Ansprüche aus § 14 Abs. 1 in 3 Jahren und die Vorschriften des BGB hinsichtlich Beginn, Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung gelten entsprechend)	3 Jahre	Beseitigung und Rückschnitt

Bundesland	Ausschlussfrist	Anspruch auf
Sachsen-Anhalt (§ 40)	5 Jahre 10 Jahre	Beseitigung Rückschnitt
Schleswig-Holstein (§ 40)	4 Jahre	Rückschnitt
Thüringen (§ 51)	5 Jahre	Beseitigung

Tab. 15: Ausschlussfristen in den Bundesländern

Regelt das jeweilige Nachbarrechtsgesetz ausdrücklich lediglich eine Ausschlussfrist für den Anspruch auf Beseitigung, gilt die Frist nach der Rechtsprechung teilweise auch für den Anspruch auf Rückschnitt. Dies entschied zum Beispiel das LG Saarbrücken mit der Begründung, dass der Rückschnitt eines Gehölzes dessen teilweise Beseitigung darstellt (3.2.1988, 17 S 79/87, AgrarR 1991, 281).

### Beispiel

Ein Eigentümer in Bayern pflanzt 1 m entfernt zur Grenze eine 1 m hohe serbische Fichte. Ein solcher Baum kann eine Höhe von 15 bis 18 m erreichen. Trotzdem kann der Nachbar sein Verlangen, den Grenzabstand von 2 m einzuhalten, noch nicht geltend machen, weil die junge Fichte beim Anpflanzen die zulässige Höhe von 2 m nicht überschreitet. Erst wenn der Baum über die Höhe von 2 m hinauswächst, kann der Nachbar den Rückschnitt auf 2 m verlangen. Beseitigung soll er nach dem LG Bayreuth in einem derartigen Fall allerdings nicht verlangen können (23.10.1991, S 70/91, NJW-RR 1992, 276).

### 5.2.3 Zulässige Höhen im Blick

Nicht alles ist möglich: So kann ein Nachbar nicht verlangen, dass der Eigentümer seine Hecke vorsorglich im Herbst und Winter so stark kürzt, dass sie im Sommer die maximal zulässige Höhe nicht überschreitet, stellte das LG Freiburg klar (7.12.2017, 3 S 171/16). Soweit eine landesrechtliche Vorschrift des Nachbarrechts (hier §§ 12, 16 NRG BW) Bestimmungen zur maximal zulässigen Höhe von Hecken oder Gehölzen enthalte, bestehe keine Verpflichtung des auf Verkürzung in Anspruch genommenen Nachbarn, diese im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2. vorsorglich so weit zu kürzen, dass sie innerhalb der von § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG geschützten Wachstumsperiode (1.3. bis 30.9.) die maximal zulässige Höhe nicht überschreiten (können).

Im zugrundeliegenden Fall störte sich ein Grundstückseigentümer in Baden-Württemberg an der Hecke seines Nachbarn, weil diese sein Grundstück besonders im Sommer zu sehr verschatte. Er vertrat die Auffassung, dass die im Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg vorgeschriebene Heckenhöhe von 1,80 m zu keinem Zeitpunkt

überschritten werde dürfe, und verlangte vom Nachbarn einen vorsorglichen Rückschnitt der Hecke im Herbst oder Winter, um sicherzustellen, dass diese im Frühjahr und Sommer die vorgeschriebene Höhe nicht überschreite. Der Heckeneigentümer lehnte den vorsorglichen Rückschnitt ab. Das Landgericht gab ihm Recht. Das Nachbarrechtsgesetz sehe weder eine Verpflichtung für Form- oder Pflegeschnitte in der Vegetationsperiode noch für einen vorsorglichen Rückschnitt im Winter vor. Auch sei das künftige Pflanzenwachstum kaum vorhersehbar, sodass unklar bleibe, in welchem Maß vorsorglich gekürzt werden müsse, um sicherzustellen, dass die Grenzwerte auch während der Vegetationsperiode eingehalten werden. Ein solcher Anspruch sei damit auch nicht vollstreckbar.

#### **Tipp**

Um künftigen Streit mit dem Nachbarn von vornherein zu vermeiden, sollten Sie auch in Bayern und Sachsen die natürliche Wuchshöhe der Gehölze bereits beim Anpflanzen berücksichtigen und die entsprechenden Grenzabstände einhalten.

### **5.2.4 Beeinträchtigungen durch Schattenwurf**

Entziehen Bäume oder Sträucher dem Nachbargrundstück Sonnenlicht, stellt sich für den Betroffenen die Frage, ob er deshalb Rückschnitt oder sogar Fällung der Bäume verlangen kann. Sind Sie durch schattenwerfende Bäume beeinträchtigt, sollten Sie als Erstes überprüfen, ob diese den vorgeschriebenen Grenzabstand einhalten. Ist das nicht der Fall, können Sie Beseitigung oder Rückschnitt der störenden Gehölze verlangen, allerdings nur solange die hierfür vorgesehene Verjährungsfrist noch nicht verstrichen ist (zur Verjährung siehe Kapitel 5.2.2). Nach Ablauf der Verjährungsfrist ist die Verschattung durch nachbarliche Bäume, Sträucher und Hecken in aller Regel hinzunehmen (BGH, 10.7.2015, V ZR 229/14). Dies gilt zumindest dann, wenn die nach den Landesgesetzen vorgeschriebenen Grenzabstände für Gehölze eingehalten werden.

Abgesehen von den Grenzabstandsregelungen hat eine Klage auf Entfernung oder Rückschnitt eines Baums wegen Schattenwurfs nur selten Aussicht auf Erfolg. Der Grund dafür ist folgender: Die Entziehung von Licht und Luft durch Bäume auf dem Nachbargrundstück ist nach den Vorschriften des BGB grundsätzlich nicht abwehrbar, weil es sich hierbei um sogenannte negative Einwirkungen handelt. Das Abwehrrecht nach §§ 1004, 906 BGB erstreckt sich aber nur auf unzulässige Einwirkungen wie etwa die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräuschen und Erschütterungen auf das Nachbargrundstück (§ 906 BGB).

Ansonsten kann sich ein Abwehrrecht nur in gravierenden Ausnahmefällen unter dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses ergeben. Dies kann dann in Betracht kommen, wenn der Nachbar wegen der Höhe der Bäume ungewöhn-

lich schweren und nicht mehr hinzunehmenden Beeinträchtigungen ausgesetzt ist, zum Beispiel bei vollständiger Abschattung seines gesamten Grundstücks während des ganz überwiegenden Teils des Tages (OLG Hamm, 28.9.1998, 5 U 67/98, MDR 1999, 930), einer derartigen Verschattung eines Wohnhauses, dass selbst bei Tag künstliches Licht eingeschaltet werden muss (AG Mettmann, 12.6.1991, 24 C 78/90, WuM 1991, 576), oder wenn es sich bei der Beschattung des Grundstücks um eine bewusste Schikanemaßnahme (§ 226 BGB) des Nachbarn handelt (OLG Düsseldorf, 6.7.1979, 4 U 18/79, NJW 1979, 2618).

### Beispiel

Werfen hohe Bäume Schatten auf ein Grundstück, berechtigt dies die betroffenen Eigentümer grundsätzlich nicht, vom Nachbarn das Fällen der Bäume zu verlangen, entschied der BGH (10.7.2015, V ZR 229/14).

### Der Fall

Die Kläger sind Eigentümer eines in Nordrhein-Westfalen gelegenen Grundstücks, das mit einem nach Süden ausgerichteten Reihenhausbungalow bebaut ist. Ihr 10 × 10 m großer Garten grenzt an eine öffentliche Grünanlage der beklagten Stadt. Dort stehen in einem Abstand von 9 m bzw. 10,30 m von der Grenze zwei etwa 25 m hohe, gesunde Eschen. Die Eigentümer verlangten von der Stadt die Beseitigung der Bäume mit der Begründung, ihr Garten werde vollständig verschattet. Er eigne sich infolgedessen weder zur Erholung noch zur Hege und Pflege der von ihnen angelegten anspruchsvollen Bonsai-Kulturen. Das Wachstum der Bäume sei für sie bei Erwerb des Hauses nicht vorhersehbar gewesen. Derartig hoch wachsende Laubbäume seien mit einer konzeptionell nach Süden ausgerichteten Bungalow-Siedlung unvereinbar. Die Klage der Eigentümer blieb in allen Instanzen erfolglos.

Die Kläger hatten in diesem Fall keinen Anspruch auf Beseitigung der Eschen. Ein Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 BGB setze voraus, dass das Eigentum der Kläger beeinträchtigt wird. Daran fehle es. Eine Benutzung des Grundstücks in dessen räumlichen Grenzen – hier durch die auf dem Grundstück der Beklagten wachsenden Bäume – sei im Zweifel von dem Eigentumsrecht des Nachbarn gedeckt. Zwar können nach dem in § 906 Abs. 2 Satz 1 BGB enthaltenen Maßstab bestimmte Einwirkungen auf das benachbarte Grundstück durch den Nachbarn abgewehrt werden. Dazu zählt aber der Entzug von Luft und Licht als sogenannte negative Einwirkung nicht, bestätigte der BGH.

Allerdings werde das Eigentum des angrenzenden Nachbarn durch den Schattenwurf von Pflanzen und Bäumen im Sinne von § 1004 BGB beeinträchtigt, wenn die in den Landesnachbargesetzen enthaltenen Abstandsvorschriften nicht eingehalten wer-

den. Dies sei hier jedoch nicht der Fall, weil der nach dem maßgeblichen nordrhein-westfälischen Landesrecht vorgeschriebene Pflanzabstand gewahrt sei. Ein aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis hergeleiteter Beseitigungsanspruch komme mit Rücksicht auf die nachbarrechtlichen Sonderregelungen nur in Ausnahmefällen in Betracht. Er setze voraus, dass die Kläger wegen der Höhe der Bäume ungewöhnlich schweren und nicht mehr hinzunehmenden Nachteilen ausgesetzt seien. Daran fehle es. Die Bepflanzung sei den Klägern noch zuzumuten, weil es an einer ganzjährigen vollständigen Verschattung der Gartenfläche fehle. Zudem sei bei der erforderlichen Abwägung auch zu berücksichtigen, dass der vorgeschriebene Abstand um mehr als das Doppelte überschritten werde. Umso mehr trete in den Vordergrund, dass öffentliche Grünanlagen zum Zwecke der Luftverbesserung, zur Schaffung von Naherholungsräumen und als Rückzugsort für Tiere gerade auch große Bäume enthalten sollen, für deren Anpflanzung auf vielen privaten Grundstücken kein Raum sei. Die damit einhergehende Verschattung sei Ausdruck der Situationsgebundenheit des klägerischen Grundstücks, das am Rande einer öffentlichen Grünanlage liegt.

### 5.2.5 Unterlassungsanspruch bei Eigentumsstörung

Die Fällung von Bäumen, die unter Missachtung des landesgesetzlichen Grenzabstands zu nahe an der Grenze gepflanzt wurden, kann allein zur Abwehr der von ihnen verursachten Immissionen durch Laub, Nadeln oder Pflanzenteilen nach Verjährung des nachbarrechtlichen Beseitigungsanspruchs grundsätzlich auch nicht mehr gemäß § 1004 BGB oder aufgrund des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses verlangt werden. Geht es allein um die Abwehr von Einwirkungen durch das Abfallen von Laub, Nadeln oder Pflanzenteilen, so steht die Verjährung des landesrechtlichen Beseitigungsanspruchs dem Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB auf Entfernung der Bäume entgegen. Infolge der Verjährung des Beseitigungsanspruchs muss der Nachbar den rechtswidrigen Zustand hinnehmen. Der Eigentümer von Bäumen muss diese dann nicht mehr zurückschneiden oder entfernen. Vielmehr muss der Nachbar ihr Höhenwachstum im Ergebnis dulden.

Ein Anspruch auf Entfernung des Baums aus § 1004 Abs. 1 BGB kommt ausnahmsweise lediglich dann in Betracht, wenn durch die störenden Bäume eine über die Einwirkungen durch Laub- und Nadelfall hinausgehende Substanzverletzung des beeinträchtigten Grundstücks vorliegt, zum Beispiel Risse in der Garagenwand oder Grenzmauer (OLG Karlsruhe, 2.3.2023, 12 U 165/22). Um in solchen Fällen künftige weitere Störungen des Eigentums in Gestalt zusätzlicher Schäden am Mauerwerk abzuwenden, gibt das Gesetz bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB einen Unterlassungsanspruch. Besteht ein Unterlassungsanspruch und lässt sich die drohende Beeinträchtigung nur durch aktives Eingreifen verhindern, so schuldet der zur Unterlassung Verpflichtete das erforderliche positive Tun. Der Störer kann regelmäßig zwischen verschiedenen zur Abhilfe geeigneten Maßnahmen wählen. Es bleibt

grundsätzlich ihm überlassen, auf welchem Weg er die bevorstehende Eigentumsbeeinträchtigung abwendet. Denn die Rechte des Störers sollen nicht weitergehend eingeschränkt werden, als dies der Schutz des Berechtigten vor Beeinträchtigungen seines Eigentums erfordert. Ein entsprechender Urteilspruch kann daher in der Regel nur allgemein auf Unterlassung von Störungen bestimmter Art lauten.

Folgerichtig steht aber einer Verurteilung zu einer konkreten Maßnahme, etwa der Fällung eines Baums, dann nichts im Wege, wenn nur sie den Nichteintritt der drohenden Beeinträchtigung gewährleistet. Nichts anderes kann gelten, wenn weitere Maßnahmen zwar möglich sind, vernünftigerweise aber nicht ernsthaft in Betracht gezogen werden können (BGH, 12.12.2003, V ZR 98/03).

### Beispiel

In einem Nachbarschaftsstreit verurteilte das AG München den beklagten Baumeigentümer zur Beseitigung der auf seinem Grundstück an der Grundstücksgrenze zum Klägergrundstück neben dem dort befindlichen Garagengebäude stehenden Scheinzypresse ohne Entfernung des Wurzelstocks (AG München, 30.5.2022, 155 C 10864/18 (AG München) und 14 S 7742/22 (LG München I)).

### Der Fall

In dem zu entscheidenden Fall stritten sich Grundstücksnachbarn in München-Trudering um die Fällung einer auf dem Beklagtengrundstück mit einem Abstand von weniger als 0,50 m von der Grundstücksgrenze der Kläger befindlichen zweistämmigen Scheinzypresse mit einer Höhe von etwa 9 m und einem Stammumfang von 1,15 und 1,10 m.

Die Kläger trugen vor, dass sich das Wurzelwerk der Scheinzypresse mit zunehmendem Wachstum auch unterhalb ihrer Garage derart ausgebreitet habe, dass durch die Wurzeln das Fundament des Gebäudes angehoben würde. Dadurch könne die Tür der Garage kaum mehr geöffnet werden, in der Seitenwand des Gebäudes seien Risse entstanden. Bei weiterem Wachstum der Scheinzypresse und entsprechender Ausdehnung des Wurzelwerks drohten weitere massive Beschädigungen am Garagengebäude. Diese Beeinträchtigung ihres Eigentums könne nur durch Beseitigung der Scheinzypresse verhindert werden.

Der Beklagte beantragte Klageabweisung und trug insbesondere vor, die Garage der Kläger verfüge über kein notwendiges und geeignetes Fundament, das dem Wurzelwerk der ortsüblichen Bepflanzung standhalte. Das Wurzelwerk des Baums sei bereits Jahrzehnte alt und nicht erst in den letzten drei Jahren entstanden, sodass dem klägerischen Anspruch die Einrede der Verjährung entgegengehalten werde.

Das AG München gab der Klage vollumfänglich statt. Es bestehe ein Anspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB. Denn eine Beeinträchtigung des Eigentums der Klagepartei stehe vorliegend fest aufgrund der nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen, aus denen sich unzweifelhaft eine Substanzverletzung an der im Eigentum der Klagepartei stehenden Garage ergebe. Zwar treffe den Beklagten aus § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB (nur) eine Unterlassungsverpflichtung. Die auch künftig drohende Beeinträchtigung könne vorliegend jedoch allein durch aktives Eingreifen verhindert werden. Grundsätzlich stehe es dem Beklagten frei, zwischen verschiedenen Abhilfemaßnahmen zu wählen, andere Maßnahmen als die Entfernung der Scheinzypresse kämen vernünftigerweise jedoch nicht ernsthaft in Betracht.

Wie der Sachverständige überzeugend darlegte, müsste der Stamm in Richtung des klägerischen Grundstücks an der Basis um mindestens 10 cm in der Breite angeschnitten und mitsamt der mit diesem Stammteil verbundenen Wurzelanläufe bis auf das Gründungsniveau der Garage ausgesägt werden, um eine weitere Druckausübung auf die Garage infolge des Dickenwachstums des Baums zukünftig bzw. dauerhaft zu vermeiden. Selbst wenn der Baum den Eingriff überlebe, wäre die Standfestigkeit infolgedessen künftig nicht mehr sichergestellt.

Der geltend gemachte Anspruch sei auch nicht verjährt. Selbst wenn man die Verjährbarkeit eines Unterlassungsanspruchs nach § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB bejahe, wäre ein Verjährungseintritt vorliegend nicht festzustellen. Entscheidend für den Beginn der Verjährung sei in diesem Fall nicht etwa der Zeitpunkt der Anpflanzung, sondern gemäß § 199 Abs. 1 BGB die Entstehung des Anspruchs und die Kenntnis bzw. grob fahrlässige Unkenntnis des Gläubigers hinsichtlich der den Anspruch begründenden Umstände. Nachdem sich ein sicherer Zeitpunkt des Auftretens der Schäden an der Garage im Jahr 2014 oder früher in einer Art und Weise, dass sie der Klagepartei nicht hätten verborgen bleiben können, nicht bestimmen ließ, konnte die Einrede der Verjährung nicht wirksam erhoben werden, führt das AG München aus.

### **5.2.6 Schadensersatz bei Beschädigung von Bäumen oder Hecken – Berechnung des Wertersatzes**

Bei der Beschädigung von ausgewachsenen Gehölzen wie etwa einer 4 m hohen Thujenhecke verursacht die Wiederherstellung mit Gehölzen gleicher Größe und gleichen Alters in der Regel unverhältnismäßige Kosten, sodass nach § 251 Abs. 2 Satz 1 BGB lediglich Wertersatz, nicht aber Naturalrestitution gemäß § 249 Abs. 2 BGB verlangt werden kann. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist denkbar, wenn Standort und Funktion der Bepflanzung für einen wirtschaftlich vernünftig denkenden Menschen den Ersatz durch gleichartige Gehölze wenigstens nahelegen. Das drängt sich beispielsweise bei einem Baum in einem botanischen Garten auf, ist aber bei einer herkömmlichen Thujenhecke auf einem Privatgrundstück nicht ohne weiteres ersichtlich.

Eine Wertminderung des Grundstücks durch die Ersatzanpflanzung kleiner statt großer Pflanzen ist nicht nach der Minderung des Verkaufswerts des Grundstücks zu ermitteln, sondern nur nach den Herstellungskosten für das Aufwachsen der Pflanzen vom Alter der Ersatzpflanzen bis zum Alter der zerstörten Pflanzen, zu deren Ermittlung die »Methode Koch« geeignet ist. Bei dieser Wertermittlungsmethode handelt es sich um ein modifiziertes Sachwertverfahren. Der Wertverlust wird bestimmt, indem die für die Herstellung des geschädigten Gehölzes bis zu seiner Funktionserfüllung erforderlichen Anschaffungs-, Pflanzungs- und Pflegekosten sowie das Anwachsrisiko berechnet und kapitalisiert werden. Der so errechnete Wert wird ggf. mit Blick auf eine Alterswertminderung, Vorschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände bereinigt (OLG München, 26.11.2020, 29 U 2518/20; BGH, 25.1.2013, V ZR 222/12).

### Beispiel

Bei der Zerstörung eines älteren Baums ist in der Regel keine Naturalrestitution zu leisten. Der Anspruch geht vielmehr auf eine Teilwiederherstellung durch Anpflanzung eines jungen Baums und darüber hinaus einen Ausgleich für eine etwa verbleibende Werteinbuße beim Grundstück. Das OLG Frankfurt/Main hat mit seiner Entscheidung vom 6.2.2024 (9 U 35/23) ein den eingeklagten Schadensersatzanspruch größtenteils zurückweisendes Urteil des LG Frankfurt/Main aufgehoben und den Rechtsstreit zur weiteren Aufklärung dorthin zurückverwiesen. Es ging um Schadensersatz für gravierenden Baumrückschnitt auf einem Nachbargrundstück ohne Einwilligung des Baumeigentümers.

### Der Fall

Die Parteien sind Nachbarn. Die Klägerin ist Eigentümerin eines großen Grundstücks im Vordertaunus mit einem rund 70-jährigen Baumbestand. Der Baum- und Strauchbestand wird jährlich mehrfach durch ein Fachunternehmen beschnitten. An den hinteren Gartenbereich grenzt das Grundstück des Beklagten. Im Abstand von 1,60 m hierzu stehen auf dem klägerischen Grundstück eine Birke und im Abstand von 3,35 m ein Kirschbaum. Beide Bäume waren zum Zeitpunkt des Erwerbs des Beklagten schon lange vorhanden. Die Klägerin war einverstanden, dass der Beklagte die auf sein Grundstück herüberhängenden Äste der Gehölze zurückschneidet.

Ende Mai 2020 betrat der Beklagte das klägerische Grundstück in ihrer Abwesenheit und führte gravierende Schnitтарbeiten unter anderem an den beiden Bäumen durch. An der Birke verblieb kein einziges Blatt. Der kurz vor der Ernte befindliche Kirschbaum wurde vollständig eingekürzt. Ob sich die Bäume wieder komplett erholen oder die derzeitigen Triebe allein sogenannte Nottriebe sind, die an dem Absterben nichts ändern, ist zwischen den Parteien streitig.

Das LG Frankfurt/Main hat der auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von knapp 35.000 EUR gerichteten Klage in Höhe von gut 4.000 EUR stattgegeben. Es führte aus, dass die Wertminderung der Bäume sowie die Kosten für die Entsorgung des Schnittguts zu ersetzen seien.

Die hiergegen eingelegte Berufung der Klägerin führte zur Aufhebung des Urteils und Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Landgericht. Der Sachverhalt sei zur Bemessung des Schadensersatzes weiter aufzuklären, begründete das OLG Frankfurt/Main die Entscheidung.

Nach gefestigter Rechtsprechung sei bei der Zerstörung eines Baums in der Regel nicht Schadensersatz in Form von Naturalrestitution zu leisten, da die Ersatzbeschaffung in Form der Verpflanzung eines ausgewachsenen Baums regelmäßig mit besonders hohen und damit unverhältnismäßigen Kosten verbunden sei. Der Schadensersatz richte sich vielmehr üblicherweise auf eine Teilwiederherstellung durch Anpflanzung eines neuen jungen Baums sowie einen Ausgleichsanspruch für die verbleibende Werteinbuße des Grundstücks. Die Werteinbuße sei nach § 287 ZPO durch den Tatrichter zu schätzen, wobei regelmäßig auf die sogenannte Bewertungsmethode von Koch zurückzugreifen sei. Hiernach werde der Wertverlust bestimmt, indem die für die Herstellung des geschädigten Gehölzes bis zu seiner Funktionserfüllung erforderlichen Anschaffungs-, Pflanzungs- und Pflegekosten sowie das Anwachsrisiko berechnet und anschließend kapitalisiert werden. Der danach errechnete Wert werde dann mit Blick auf eine Alterswertminderung, Vorschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände bereinigt.

Ausnahmsweise seien die vollen Wiederbeschaffungskosten zuzuerkennen, »wenn Art, Standort und Funktion des Baums für einen wirtschaftlich vernünftig denkenden Menschen den Ersatz durch einen gleichartigen Baum wenigstens nahelegen würden«, führt das OLG Frankfurt/Main aus. Aufzuklären sei deshalb bei der Bewertung des Schadensersatzes die Funktion der Bäume für das konkrete Grundstück. Zu berücksichtigen sei dabei auch der klägerische Vortrag, wonach es ihr bei der sehr aufwändigen, gleichzeitig naturnahen Gartengestaltung auch darauf angekommen sei, Lebensraum für Vögel und sonstige Tiere zu schaffen und einen Beitrag zur Umwandlung von CO<sub>2</sub> in Sauerstoff zu leisten. Die Entscheidung war bei Redaktionsschluss noch nicht rechtskräftig. Mit der Nichtzulassungsbeschwerde kann die Zulassung der Revision begehrt werden.

### 5.2.7 Baumschutz beachten

Bäume können durch eine Baumschutzverordnung/-satzung der Gemeinde geschützt sein. Solche geschützten Bäume dürfen in der Regel nicht ohne behördliche Ausnahmegenehmigung gefällt oder zurückgeschnitten werden.

#### Hinweis

Eine Ausnahmegenehmigung kann sowohl der Baueigentümer als auch der betroffene Nachbar beantragen (OLG Düsseldorf, 18.10.1991, 22 U 220/90).

Bei Verstößen gegen die Baumschutzverordnung ist mit einem Bußgeld zu rechnen. Ob es eine Baumschutzverordnung in Ihrer Gemeinde gibt, können Sie dort erfragen.

#### Novelle der Münchner Baumschutzverordnung

Die Münchner Baumschutzverordnung wurde im Jahr 1976 mit dem Ziel erlassen, das innerstädtische Grün mit seiner positiven Wirkung zu schützen und zu bewahren. Nach der derzeit noch geltenden Fassung werden folgende Bäume geschützt:

- Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, sowie mehrstämmige Bäume, wenn ein Stamm einen Umfang von mindestens 40 cm hat und die Summe aller Stämme mindestens 80 cm ergibt.
- Ersatzbäume (auch mit geringerem Stammumfang), die für beseitigte geschützte Bäume festgesetzt und gepflanzt wurden.
- Ausgenommen von der bisherigen Baumschutzverordnung sind Hecken, die als lebende Einfriedungen dienen und durch regelmäßigen Schnitt in Form gehalten werden, sowie Obstgehölze mit Ausnahme folgender Arten: Walnuss, Holzbirne, Holzapfel, Vogelkirsche, Holunder und Hasel.

Aktuell wird die Münchner Baumschutzverordnung überarbeitet. Grundlage hierfür ist der Stadtratsbeschluss vom 11.10.2023. Dies sind die wichtigsten geplanten Änderungen:

- Zukünftig fallen schon Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm in 1 m Höhe (bisher ab 80 cm) sowie entsprechende mehrstämmige Gehölze, hierdurch auch größere Klettergehölze, unter die Baumschutzverordnung.
- In Zukunft sind auch alle Obstbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm in 1 m Höhe geschützt.
- Der räumliche Geltungsbereich der Baumschutzverordnung wird ausgeweitet, insbesondere durch die Einbeziehung von Neubaugebieten.
- Es gibt Neuregelungen zu Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen. Die Ausgleichszahlungen berücksichtigen in der Novelle die gestiegenen fachlichen Ansprüche an nachhaltige Baumpflanzungen mit fachgerechten Baumgruben und ausreichender Fertigstellungspflege.

**Hinweis**

Aktuelle Informationen zur Münchner Baumschutzverordnung finden Sie unter [stadt.muenchen.de/infos/baumschutz-muenchen.html](http://stadt.muenchen.de/infos/baumschutz-muenchen.html).

**Baumschutz hat Vorrang**

Das VG München musste sich mit der Frage befassen, ob erneuerbaren Energien genereller Vorrang vor dem Baumschutz einzuräumen ist. In dem zu entscheidenden Fall beantragte ein Grundstückseigentümer die Fällung einer durch die Baumschutzsatzung der Stadt München geschützten Schwarzkiefer. Begründet wurde der Fällantrag unter anderem mit der Leistungseinschränkung der auf dem Dach des Hauses des Grundstückseigentümers montierten Photovoltaikanlage infolge Verschattung, einschließlich der dadurch bedingten finanziellen Einbußen.

Die zuständige Behörde lehnte den Antrag auf Fällung des Baums ab, weil die Voraussetzungen für eine Fällgenehmigung nach der Münchner Baumschutzsatzung nicht vorlägen. Das VG München ist der Auffassung, dass der Antrag auf Genehmigung zu Recht abgelehnt wurde. Denn die vom Grundstückseigentümer geltend gemachte Renditeeinbuße von 25 % stelle keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzung der Photovoltaikanlage dar. Auch lägen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung wegen überwiegender Gründe des Gemeinwohls nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor. Den gesetzlichen Regelungen zur Förderung erneuerbarer Energien sei kein genereller Vorrang einer entsprechenden Nutzung vor den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes zu entnehmen. Dies gelte auch für die aktuelle Fassung des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG), gültig seit 27.12.2012 (VG München, 2.12.2013, M 8 K 12.4170, BayVBl 2014, 478).

### 5.3 Bäume, Sträucher und Hecken als Grenzbeplantung

Der Grenzbaum oder -strauch steht auf der Grundstücksgrenze (§ 923 BGB). Für die Frage, ob ein Baum Grenzbaum ist, kommt es allein darauf an, wo der Stamm aus der Erde tritt und ob an dieser Stelle die Grundstücksgrenze durchschnitten wird. Nicht entscheidend hingegen ist die Wurzelung des Baums oder an welcher Stelle der Baum aus forstwirtschaftlicher Sicht am sinnvollsten zu fällen ist (OLG München, 10.6.1992, 27 U 673/91, AgrarR 1994, 27).

Jedem Grundstückseigentümer gehört der Teil des Grenzbaums oder -strauchs, der sich auf seinem Grundstück befindet (BGH, 2.7.2004, V ZR 33/04, NJW 2004, 3328). Jeder der Nachbarn kann die Fällung des Baums bzw. die Zustimmung hierzu verlangen (§ 923 Abs. 2 BGB). Wird der Baum dann in beiderseitigem Einvernehmen gefällt, tragen beide auch die Kosten gemeinsam.

**Achtung**

Der Nachbar, der die Beseitigung verlangt, muss jedoch die Kosten allein tragen, wenn der andere auf sein Recht an dem Baum verzichtet. Er erwirbt in diesem Fall mit der Trennung das Alleineigentum (§ 923 Abs. 2 BGB).

**Hinweis**

Der Anspruch auf Zustimmung zur Beseitigung des Baums ist dann ausgeschlossen, wenn der Baum als Grenzzeichen dient und den Umständen nach nicht durch ein anderes Grenzzeichen ersetzt werden kann.

Ein Grundstückseigentümer darf einen Grenzbaum nicht eigenmächtig ohne Zustimmung des Nachbarn beseitigen. Fällt er diesen dennoch ohne Rücksprache, kann der Nachbar zwar grundsätzlich Schadensersatz verlangen, geht aber meistens leer aus. Auch bei ordnungsgemäßigem Vorgehen wäre der Baum gefällt worden, weil der Nachbar seine Zustimmung zur Beseitigung nicht hätte verweigern dürfen (OLG Oldenburg, 28.1.2002, 13 U 107/01, MDR 2002, 694).

**Beispiel**

Einem Grundstückseigentümer steht kein Schadensersatzanspruch zu, wenn der Nachbar einen Grenzbaum ohne seine Zustimmung fällt, der Grundstückseigentümer jedoch zur Zustimmung verpflichtet ist. Der Nachbar kann in diesem Fall den Einwand des rechtmäßigen Alternativverhaltens geltend machen, entschied das OLG Schleswig-Holstein (17.10.2017, 3 U 24/17).

**Der Fall**

Die Parteien sind Nachbarn. Auf der Grundstücksgrenze, überwiegend auf dem klägerischen Grundstück, standen zwei rund 8 m hohe Eschen. Während einer Urlaubsabwesenheit der Kläger im Februar 2016 ließen die Beklagten die Eschen fällen. Eine Zustimmung der urlaubsabwesenden Grundstückseigentümer lag dazu nicht vor. Sie erhoben daher Klage auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 25.600 EUR wegen der Kosten für Neuerwerb und Neuanpflanzung vergleichbarer Bäume in Höhe von 22.000 EUR und eines Minderwerts ihres Grundstücks, der sich – auf ein Jahr bezogen – auf 3.600 EUR belaufe. Die Beklagten hielten den Schadensersatzanspruch für nicht gegeben und verwiesen darauf, dass die Kläger dem Fällen der Bäume ohnehin hätten zustimmen müssen.

Das LG Itzehoe (17.4.2023, 2 O 336/12) wies die Schadensersatzklage ab. Das OLG Schleswig-Holstein bestätigte die Entscheidung des Landgerichts und wies daher die Berufung der Kläger zurück. Ein Anspruch auf Schadensersatz bestehe nicht. Es sei zutreffend, dass die Kläger dem Fällen der Bäume hätten zustimmen müs-

sen. Bei den gefälltten Bäumen habe es sich um Grenzbäume im Sinne des § 923 BGB gehandelt, die mit dem auf dem Grundstück der Kläger stehenden Teil deren Eigentum gewesen seien. Zwar hätten die Beklagten eine Eigentumsverletzung begangen, da sie die Bäume ohne Zustimmung der Kläger gefällt haben. Gleichwohl stünde den Klägern kein Schadensersatzanspruch zu. Dies folge aus § 923 Abs. 2 BGB, wonach ein Grundstückseigentümer verpflichtet ist, auf Verlangen des Nachbarn dem Fällen eines Grenzbaums zuzustimmen. Es bestehe also eine Zustimmungspflicht, soweit dem nicht zivilrechtliche Ausnahmen oder öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, was hier nicht der Fall sei. Wäre ein Schaden auch bei rechtmäßigem Alternativhandeln eingetreten, rechtfertige allein das fehlerhafte Handeln des Schädigers es nicht, dem Geschädigten Ersatz für einen Schaden zuzusprechen, den er ohnehin hätte hinnehmen müssen. Den Beklagten stehe somit der Einwand des rechtmäßigen Alternativverhaltens zu.

Dass den Klägern die Möglichkeit genommen wurde, durch einen Streit über die Zustimmungspflicht das Fällen der Bäume hinauszögern zu können, rechtfertige keine andere Beurteilung. Denn die Kläger seien zur Zustimmung verpflichtet gewesen. Jeder Versuch der Kläger, das Fällen der Bäume zu verhindern, wäre unberechtigt gewesen. Die bloße formale Rechtsmacht, die Erfüllung einer Verpflichtung hinauszuzögern, sei nicht schutzwürdig.

### **Hecke als Grenzeinrichtung**

Von einer Hecke als Grenzeinrichtung spricht man, wenn diese im beiderseitigen Einverständnis der Nachbarn auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gepflanzt wurde. Es ist nicht erforderlich, dass die Hecke oder deren Bestandteile mittig auf der Grundstücksgrenze stehen. Vielmehr genügt es, wenn auch nur einige Stämme der Heckenpflanzen, dort wo sie aus dem Boden heraustreten, von der Grenze durchschnitten werden (BGH, 15.10.1999, V ZR 77/99, WM 2000, 146).

Ein Nachbar darf die Hecke nicht ohne Zustimmung des anderen beseitigen, solange dieser ein Interesse an deren Fortbestand hat, zum Beispiel als Sicht- oder Lärmschutz. Andernfalls drohen ihm Schadensersatzansprüche (BGH, 15.10.1999, V ZR 77/99, WM 2000, 146).

Keine Grenzeinrichtung liegt jedoch vor, wenn sämtliche Stämme der Hecke ausschließlich auf dem eigenen Grundstück aus dem Boden heraustreten und kein Stamm auf dem Nachbargrundstück gewachsen ist oder die Grundstücksgrenze teilweise überschritten hat. In diesem Fall kann die Grundstückseigentümerin die auf ihrem Grundstück an der Grenze stehende, sehr große Thujahecke auch dann ohne Zustimmung des Nachbarn entfernen, wenn diese bisher als Sichtschutz zum Nachbargrundstück diente (Pfälzisches OLG Zweibrücken, 7.9.2022, 8 U 52/21).

## 5.4 Überhängende Zweige

Ragen Äste von Nachbars Bäumen oder Sträuchern in die eigene Garagenzufahrt oder verstopfen deren Blätter immer wieder die Dachrinne, kommt es oft zum Streit zwischen den Nachbarn. Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie wahlweise die herüberhängenden Äste selbst abschneiden oder dies vom Baumeigentümer verlangen bzw. einen Gärtner damit beauftragen – auf Kosten des Baumeigentümers. Die Vorgaben hierzu regelt etwa das Selbsthilferecht (§ 910 BGB). Voraussetzung dafür, dass Sie als Grundstückseigentümer Äste von Nachbars Bäumen selbst kappen dürfen, ist, dass Sie durch den Überhang konkret in der Nutzung Ihres Grundstücks beeinträchtigt werden. Dabei kommt es auf eine objektive Sicht an, maßgebend ist die derzeitige und in nächster Zukunft geplante Nutzung des Grundstücks.

### Hinweis

Die Vorschrift des § 910 BGB erfasst nicht nur unmittelbar durch den Überhang hervorgerufene Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung, wie sie in der Berührung des Wohnhauses oder in der Gefahr des Zweigabbruchs liegen können, sondern auch die mittelbare Beeinträchtigung durch das Abfallen von Laub, Nadeln und Ähnlichem (BGH, 14.6.2019, V ZR 102/18).

### Wann die Gerichte keine Beeinträchtigung annehmen

Verlieren überhängende Äste vereinzelt Blätter, Blüten und Früchte oder tropft Niederschlagswasser von diesen herab, liegt keine Beeinträchtigung vor. Das gilt auch, wenn der Überhang in 2,50 m Höhe über der Garagenzufahrt beginnt und deshalb die Zufahrt nicht behindert oder ein Kiefernast in circa 5 m Höhe ungefähr 40 cm auf das Nachbargrundstück ragt (BGH, 14.11.2003, V ZR 102/03, NJW 2004, 1037). Zeitweilig höchstens circa 5 bis 10 cm über die Grundstücksgrenze ragende Zweige von Hibiskus-Pflanzen und circa zehn bis 20 auf das Nachbargrundstück herabfallende Blüten und Blätter pro Jahr beeinträchtigen nicht das Nachbargrundstück im Sinne des § 910 Abs. 2 BGB, da dies nur als unerhebliche Beeinträchtigung anzusehen ist (AG Brandenburg, 11.12.2020, 31 C 296/19).

### Wann die Gerichte von einer Beeinträchtigung ausgingen

Von einer Beeinträchtigung ist aber dann auszugehen, wenn die nachbarlichen Zweige in die eigene Zufahrt ragen und beim Einfahren in die Garage den Autolack verkratzen oder die an der Grenze befindlichen Beete eines wirtschaftlich genutzten Gartens wegen des Überhangs nicht oder nur erschwert bewirtschaftet werden können. Gleiches gilt, wenn die überhängenden Äste in erheblichen Mengen Laub verlieren und deshalb jährlich umfangreiche zusätzliche Reinigungsarbeiten erforderlich sind, etwa wegen einer Verstopfung der Dachrinne. Große Mengen Mostbirnen, die aufs Nachbargrundstück fallen, werden ebenfalls als Beeinträchtigung gewertet (AG Backnang, 31.3.1989, 3 C 35/89, NJW-RR 1989, 785). Der Überhang kann auch den Lichteinfall

beeinträchtigen und so das Kappen rechtfertigen (LG Coburg, 28.7.2008, 33 S 26/08; LG München I, 21.3.2001, 15 S 7927/00, WE 2003, 35). Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzung des Grundstücks liegt darüber hinaus vor, wenn vom Nachbargrundstück entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze Äste von Laub- und Nadelbäumen bis zu 7 m in das eigene Grundstück hinüberreichen (OLG Koblenz, 8.10.2013, 3 U 631/13, MDR 2014, 520).

### 5.4.1 Selbsthilferecht und Fristsetzung

Bevor Sie selbst zur Tat schreiten, müssen Sie dem Nachbarn eine angemessene Frist zum Rückschnitt der Zweige einräumen. Erst wenn dieser der Aufforderung nicht innerhalb der Frist nachkommt, dürfen Sie die Zweige zurückschneiden und behalten. Aus Beweisgründen sollten Sie die Frist immer schriftlich setzen und das Schreiben nachweisbar zustellen, zum Beispiel per Boten oder unter Zeugen. Ferner müssen Sie die Frist so bemessen, dass der Nachbar genug Zeit hat, die erforderlichen Arbeiten zu erledigen. Eine Frist von vier bis sechs Wochen ist in der Regel angemessen.

Bei der Aufforderung zum Rückschnitt, müssen Sie auf die Wachstumsperiode der Bäume Rücksicht nehmen. So sollten Zweige außerhalb der Wachstumsperiode von April bis September und die von Obstbäumen auch nicht kurz vor der Ernte abgeschnitten werden.

#### **Achtung**

##### **Baumschutz**

Auch kann der betreffende Baum durch eine Baumschutzverordnung geschützt sein. Ist dies der Fall, dürfen Wurzeln und Zweige in der Regel nicht ohne behördliche Ausnahmegenehmigung abgeschnitten werden (siehe Kapitel 5.2.7).

##### **Artenschutz**

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahr 2010 gelten strengere Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes für die Beseitigung und den Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern. Nach § 39 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1.3. bis zum 30.9. abzuschneiden oder zu beseitigen; zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ziel ist es, den Vögeln in der Brutzeit zwischen dem 1.3. und 30.9. weder durch Fällungen noch durch Schnittmaßnahmen unnötig Nist- und Brutstätten zu entziehen.

Greifen Sie ohne vorherige Fristsetzung zur Gartenschere, können Sie sich schadensersatzpflichtig machen. Allerdings müssen Sie dem Nachbarn dann keinen Schaden ersetzen, wenn dieser auch bei ordnungsgemäßer Fristsetzung entstanden wäre (LG Gießen, 2.10.1996, 1 S 230/96, NJW-RR 1997, 655).

**Achtung**

Sie dürfen die Zweige nur bis zur Grundstücksgrenze und nicht darüber hinaus und auch nur soweit abschneiden, wie die Zweige die Grundstücksnutzung tatsächlich beeinträchtigen. Der Rückschnitt muss zudem fachgerecht erfolgen. Andernfalls riskieren Sie Schadensersatzansprüche. Haben Sie den Nachbarn aufgefordert, die Zweige zu kürzen, darf dieser dafür nicht einfach Ihr Grundstück betreten. Besser wäre es allerdings, wenn Sie ihm im Sinne einer guten Nachbarschaft das Betreten erlauben.

**Beispiel**

Ein Grundstücksnachbar darf – vorbehaltlich naturschutzrechtlicher Beschränkungen – von seinem Selbsthilferecht aus § 910 BGB auch dann Gebrauch machen, wenn durch das Abschneiden überhängender Äste das Absterben des Baums oder der Verlust seiner Standfestigkeit droht (BGH, 11.6.2021, V ZR 234/19).

**Der Fall**

Die Parteien sind Nachbarn. Auf dem Grundstück der Kläger steht unmittelbar an der gemeinsamen Grenze seit rund 40 Jahren eine inzwischen etwa 15 m hohe Schwarzkiefer. Ihre Äste, von denen Nadeln und Zapfen herabfallen, ragen seit mindestens 20 Jahren auf das Grundstück des Beklagten hinüber. Nachdem dieser die Kläger erfolglos aufgefordert hatte, die Äste der Kiefer zurückzuschneiden, schnitt er überhängende Zweige selbst ab. Mit der Klage verlangten die Kläger von dem Beklagten, es zu unterlassen, von der Kiefer oberhalb von 5 m überhängende Zweige abzuschneiden. Sie machten geltend, dass das Abschneiden der Äste die Standsicherheit des Baums gefährde.

Während die Klage in den Vorinstanzen erfolgreich war, hob der BGH das Berufungsurteil auf und wies die Sache an das Berufungsgericht zurück. Wird die Nutzung des Grundstücks des Beklagten durch den Überhang beeinträchtigt, darf er nach § 910 BGB herübertragende Zweige zurückschneiden, wenn er den Klägern eine angemessene Frist zum Rückschnitt gesetzt hatte und der Rückschnitt nicht innerhalb der Frist erfolgte (§ 910 BGB). Dann sei die Entfernung des Überhangs durch den Beklagten für die Kläger auch dann nicht unzumutbar, wenn dadurch das Absterben des Baums oder der Verlust seiner Standfestigkeit drohe, stellte der BGH fest. Denn das Selbsthilferecht aus § 910 Abs. 1 BGB sollte nach der Vorstellung des Gesetzgebers einfach und allgemein verständlich ausgestaltet sein, es unterliege daher insbesondere keiner Verhältnismäßigkeits- oder Zumutbarkeitsprüfung.

Zudem liege die Verantwortung dafür, dass Äste und Zweige nicht über die Grenzen des Grundstücks hinauswachsen, beim Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Baum steht; er sei hierzu im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung seines Grundstücks gehalten. Komme er dieser Verpflichtung – wie hier die Kläger – nicht nach und lässt er die Zweige des Baums über die Grundstücksgrenze wachsen, dann könne er nicht unter Verweis darauf, dass der Baum (nunmehr) drohe, durch das Abschneiden der Zweige an der Grundstücksgrenze seine Standfestigkeit zu verlieren oder abzusterben, von seinem Nachbarn verlangen, das Abschneiden zu unterlassen und die Beeinträchtigung seines Grundstücks hinzunehmen. Das Selbsthilferecht könne aber durch naturschutzrechtliche Regelungen eingeschränkt sein, beispielsweise durch Baumschutzsatzungen oder -verordnungen.

#### 5.4.2 Anspruch auf Rückschnitt und Kostenerstattung

Anstatt von Ihrem Selbsthilferecht des § 910 BGB Gebrauch zu machen, können Sie auch vom Baumeigentümer nach § 1004 BGB verlangen, dass er die Zweige kürzt. Das können Sie sogar einklagen. Kommt der Baumeigentümer dieser Aufforderung nicht nach, können Sie eine Fremdfirma mit dem Rückschnitt beauftragen und sich die dafür aufgewendeten Kosten vom Baumeigentümer ersetzen lassen (BGH, 14.11.2003, V ZR 102/03, NJW 2004, 1037).

##### Beispiel

Ragen die Zweige eines Baums in das Nachbargrundstück und kommt es dadurch zu einer Grundstücksbeeinträchtigung wegen des Laub-, Nadel- oder Zapfenfalls, hat der Eigentümer des Nachbargrundstücks Anspruch auf Rückschnitt des Zweigüberhangs gemäß § 1004 Abs. 1 und § 910 BGB. Auf die Ortsüblichkeit des Laub-, Nadel- oder Zapfenfalls gemäß § 906 BGB kommt es nicht an, entschied der BGH (14.6.2019, V ZR 102/18).

##### Der Fall

Nahe der Grundstücksgrenze stand eine Douglasie, deren Äste in einer Höhe von mindestens 3 m im Mittel 5,40 m auf das Grundstück der Nachbarin herüberraagten. Nadeln und Zapfen fielen auf die dort angelegte Grundstückseinfahrt. Die Nachbarin verlangte den Rückschnitt der überhängenden Äste und Zweige der Douglasie.

Der BGH gab der klagenden Nachbarin Recht. Ihr stehe ein Anspruch auf Beseitigung der überhängenden Äste der Douglasie aus §§ 1004, 910 BGB zu. Nach § 910 Abs. 1 Satz 2 BGB könne der Eigentümer eines Grundstücks herüberra-

gende Zweige abscheiden, wenn er dem Besitzer des Nachbargrundstücks eine angemessene Frist zur Beseitigung bestimmt habe und die Beseitigung nicht innerhalb der Frist erfolgt sei. Er könne auch nach § 1004 Abs. 1 BGB von dem Nachbarn die Beseitigung der Zweige verlangen. Die Vorschrift des § 910 BGB erfasse nicht nur unmittelbar durch den Überhang hervorgerufene Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung, wie sie in der Berührung des Wohnhauses oder in der Gefahr des Zweigabbruchs liegen können. Maßgebend sei vielmehr allein die objektive Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung an sich. Damit sei auch die mittelbare Beeinträchtigung durch das Abfallen von Laub, Nadeln und Ähnlichem erfasst.

Auf eine Ortsüblichkeit des Nadel- und Zapfenabfalls von den überhängenden Zweigen gemäß § 906 BGB komme es nicht an. Die Vorschrift des § 910 BGB stelle für die Beseitigung des Überhangs eine spezialgesetzliche Regelung dar. Sie kenne das Kriterium der Ortsüblichkeit nicht. Dieses sei für die Frage, ob der Überhang geduldet werden muss, unerheblich. Dass für Laub und Nadeln, die von herüberragenden Zweigen abfallen, ein strengerer Maßstab gelte als für Laub und Nadelabfall, der von einem auf dem Nachbargrundstück stehenden Baum ausgeht, finde seine Rechtfertigung darin, dass der Nachbar die Äste über die Grenzen seines Grundstücks herauswachsen lässt. Damit entspreche die Nutzung des Grundstücks nicht ordnungsgemäßer Bewirtschaftung.

### 5.4.3 Verjährung der Ansprüche auf Rückschnitt

Der BGH hat klargestellt, dass der Anspruch des Grundstückseigentümers auf Zurückschneiden herüberragender Äste aus § 1004 Abs. 1 BGB der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren nach §§ 195, 199 BGB unterliegt (22.2.2019, V ZR 136/18). In dem zugrunde liegenden Fall klagte ein Grundstückseigentümer in Baden-Württemberg gegen seinen Nachbarn auf Zurückschneiden von Zweigen einer Fichte, die seit mehreren Jahren auf sein Grundstück herüberragten. Der Nachbar verweigerte dies, weil der Anspruch verjährt sei.

Der BGH hatte nun die Frage zu klären, ob ein Anspruch auf Beseitigung überhängender Zweige der Verjährung unterliegt. Hierbei waren § 902 BGB, der die Unverjährbarkeit eingetragener Rechte vorsieht, und § 26 Abs. 3 des NRG BW, der die Unverjährbarkeit bestimmter Ansprüche auf Rückschnitt regelt, zu berücksichtigen. Der BGH entschied zugunsten des Nachbarn. Der Grundstückseigentümer habe keinen Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB auf Zurückschneiden herüberragender Äste, weil der Anspruch verjährt sei. Denn der Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB unterliege der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren nach §§ 195, 199 BGB.

Die Vorschrift des § 902 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach Ansprüche aus eingetragenen Rechten nicht der Verjährung unterliegen, fände auf den Beseitigungsanspruch des § 1004 BGB keine Anwendung. Denn sie erfasse nur die der Verwirklichung des eingetragenen Rechts, jedoch nicht die der Abwehr von Störungen bei dessen Ausübung dienenden Ansprüche. Maßgeblicher Gesichtspunkt für die Anwendung oder Nichtanwendung der Vorschrift des § 902 Abs. 1 Satz 1 BGB sei deren Zweck, den Bestand der im Grundbuch eingetragenen Rechte dauerhaft zu sichern. Unverjährbar seien deshalb alle Ansprüche, die der Verwirklichung des eingetragenen Rechts selbst dienen und sicherstellen, dass die Grundbucheintragung nicht zu einer bloßen rechtlichen Hülse wird. Gehe es dagegen nur um eine Störung in der Ausübung des Rechts, stehe der Schutzzweck des § 902 Abs. 1 Satz 1 BGB der Möglichkeit der Verjährung nicht entgegen.

Bei der von herüberhängenden Zweigen ausgehenden Störung handelt es sich auch nicht um eine einheitliche Dauerhandlung, die den rechtswidrigen Zustand fortlaufend aufrechterhält und die Verjährungsfrist deshalb gar nicht in Gang setzt; auch nicht um wiederholte Störungen, die jeweils neue Ansprüche begründen. Der Anspruch auf Beseitigung der Störung entstehe vielmehr in dem Zeitpunkt, in dem die Eigentumsbeeinträchtigung infolge des Wachstums der Äste einsetzt. Nehme der Nachbar den störenden Zustand länger als drei Jahre hin, könne er die Beseitigung im Interesse des Rechtsfriedens, der durch die Verjährung geschaffen werden soll, nicht mehr verlangen. Durch den kenntnisabhängigen Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist nach § 199 BGB sei er vor einem unerwarteten Rechtsverlust geschützt.

Die Verjährung sei auch nicht nach § 26 Abs. 3 NRG BW ausgeschlossen. Die Vorschrift beziehe sich nur auf den im Landesnachbarrecht geregelten Beseitigungsanspruch nach § 23 NRG BW. Dieser betreffe lediglich Obstbäume. Der Landesgesetzgeber könne auch nicht Art und Umfang der Ansprüche wegen einer von § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB erfassten Eigentumsbeeinträchtigung zugunsten des Nachbarn erweitern und Ausnahmen von den Verjährungsvorschriften des BGB gewähren. Hierzu fehle dem Land die Gesetzgebungskompetenz.

#### Hinweis

Unabhängig von dem der Verjährung unterliegenden Anspruch aus § 1004 BGB steht dem Eigentümer eines Grundstücks immer noch das Selbsthilferecht des § 910 BGB zu, wonach er die von einem Nachbargrundstück herüberragenden Zweige abschneiden und behalten kann.

#### 5.4.4 Das können Sie tun: Fristsetzung bei Zweigüberwuchs

Sie sollten zunächst versuchen, sich anbahnende Konflikte direkt mit Ihrem Nachbarn in einem sachlichen Gespräch zu klären. Das wird erfolgreich sein, wenn beide Seiten

an einer konstruktiven Lösung interessiert sind. Auf diese Weise lässt sich in vielen Fällen ein langwieriger und unter Umständen kostspieliger Nachbarrechtstreit vermeiden.

#### MUSTER: FRISTSETZUNG BEI ZWEIGÜBERWUCHS

DIGITALE  
EXTRAS

[Absender]

Heinz Müller  
Blumengasse 7  
21212 Musterstadt

[Datum]

#### Frist zwecks Rückschneidung des Zweigüberwuchses

Sehr geehrter Herr Müller,

auf Ihrem Grundstück wächst entlang der Grenze eine Berberitzenhecke, deren Zweige 1 m in meine Grundstückseinfahrt hineinragen. Beim Öffnen der Autotür und Einfahren in die Garage wird der Autolack zerkratzt.

Ich fordere Sie deshalb höflich auf, die Zweige innerhalb von vier Wochen bis zur Grenze zurückzuschneiden.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
[Unterschrift Absender]

## 5.5 Wild wuchernde Wurzeln

Der Eigentümer eines Baums muss nicht nur auf Äste, Zweige und Laub achten, sondern auch dafür Sorge tragen, dass dessen Wurzeln nicht in das Nachbargrundstück herüberwachsen. Verletzt er diese Pflicht, kann der Nachbar unter bestimmten Voraussetzungen die Wurzeln selbst abschneiden, dies vom Baumeigentümer fordern oder für den Rückschnitt aufgewendete Kosten von diesem ersetzt verlangen.

Wie bei Ästen und Zweigen darf ein Grundstückseigentümer vom Nachbargrundstück eingedrungene Wurzeln nur dann selbst kappen, wenn sie die Grundstücksnutzung konkret beeinträchtigen. Dies nahmen die Gerichte in der Vergangenheit in folgenden Fällen an:

- Die Standfestigkeit einer Grundstücksmauer wird durch Baumwurzeln aufgehoben (BGH, 8.3.1990, III ZR 141/88, NJW 1990, 319).
- Baumwurzeln heben den Platten- oder Teerbelag eines Weges auf dem Nachbargrundstück an (BGH, 28.11.2003, V ZR 99/03, NJW 2004, 603).
- Baumwurzeln durchwuchern den nachbarlichen Rasen, sodass eine sachgerechte Pflege und ein ungestörtes Wachstum nicht mehr möglich sind (AG München, 12.2.2010, 121 C 15076/09).
- Wurzeln von einem Baum auf dem Nachbargrundstück oder auf öffentlichem Straßengelände dringen in die eigene Abwasserleitung ein und verstopfen sie (BGH, 21.10.1994, V ZR 12/94, NJW 1995, 395).
- Dem Grundstücksnachbarn ist eine Nutzung seines Grundstücks in dem von der Durchwurzelung betroffenen Bereich als Garten nicht möglich, und zwar weder als Zier- noch als Nutzgarten, weil dort eine Anpflanzung höherer Art nicht gelingen kann, vielmehr nur einfache Bodendecker, Pilze oder teure und pflegeintensive Pflanzen gedeihen können (OLG Karlsruhe, 27.5.2014, 12 U 168/13, MDR 2014, 893).

### 5.5.1 Selbsthilferecht

Dringen Wurzeln auf das Nachbargrundstück, muss der Nachbar den Baumeigentümer weder informieren noch diesem eine Frist setzen, bevor er selbst Hand anlegt. Ist der Eingriff in den Wurzelbereich allerdings so massiv, dass er zu Baumschäden führen kann, wird eine vorherige Information des Baumeigentümers über den beabsichtigten Rückschnitt ausnahmsweise verlangt. Kappt der Nachbar die Wurzeln in einem solchen Fall dennoch ohne Rücksprache mit dem Baumeigentümer, kommen eventuell sogar Schadensersatzansprüche in Betracht (OLG Köln, 26.6.1993, 13 U 273/92, NuR 1995, 496).

### 5.5.2 Anspruch auf Rückschnitt und Beseitigung von Schäden

Wollen Sie nicht von Ihrem Selbsthilferecht Gebrauch machen und selbst zur Gartenschere greifen, können Sie auch hier wieder vom Baumeigentümer verlangen, dass dieser die störenden Wurzeln selbst beseitigt sowie Maßnahmen ergreift, die in Zukunft das Eindringen von Wurzeln in Ihr Grundstück verhindern (§ 1004 BGB). Ebenso können Sie einen Fachbetrieb mit dem Rückschnitt beauftragen und die dafür anfallenden Kosten vom Baumeigentümer ersetzt verlangen (§§ 812, 818 BGB).

Heben zum Beispiel Baumwurzeln den Platten- oder Teerbelag eines Weges auf dem Nachbargrundstück an, kann der Nachbar vom Baumeigentümer nicht nur die Aufwendungen für die Beseitigung der störenden Wurzeln, sondern auch für die anschließende Reparatur des Weges und die Feststellung der Störungsursache ersetzt verlangen.

Ist der beeinträchtigte Grundstückseigentümer für den eingetretenen Schaden mitverantwortlich, kann sein Kostenerstattungsanspruch anteilig gemindert werden (§ 254 BGB). Dies entschied der BGH etwa in einem Fall, in dem die Verbindungsstücke zwischen den Rohren (Anschlussmuffen) einer Abwasserleitung fehlerhaft montiert worden waren und erst durch diese undichte Stelle das Eindringen von Wurzeln möglich war (BGH, 21.10.1994, V ZR 12/94, NJW 1995, 395).

#### **Achtung**

##### **Baumschutz**

Bevor Sie herüberwachsende Wurzeln oder Äste von Nachbars Bäumen beseitigen oder dies vom Baumeigentümer verlangen, sollten Sie bei der Gemeinde oder Stadt anfragen, ob der betreffende Baum nicht vielleicht durch eine Baumschutzsatzung geschützt ist. Ist dies der Fall, dürfen Wurzeln und Zweige in der Regel nicht ohne behördliche Ausnahmegenehmigung abgeschnitten werden. Eine Ausnahmegenehmigung kann sowohl der Baumeigentümer als auch der betroffene Nachbar beantragen (OLG Düsseldorf, 18.10.1991, 22 U 220/90, AgrarR 1992, 241; siehe Kapitel 5.2.7).

## **5.6 Laub und Nadeln**

Fallen Blätter von Nachbars Bäumen auf die eigene Garagenzufahrt, Terrasse oder in die Dachrinne, muss der Grundstückseigentümer dies in der Regel dulden und das Laub dazu auch noch entschädigungslos zusammenrechen und entsorgen. Zwar zählt das Abfallen von Laub, Blüten, Nadeln und Zapfen zu den Immissionen (BGH, 14.11.2003, V ZR 102/03, NJW 2004, 1037). Allerdings lehnen die meisten Gerichte einen Abwehr- oder Entschädigungsanspruch in aller Regel ab, weil die Immissionen im Einzelfall nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung führen. So wurde zum Beispiel eine wesentliche Beeinträchtigung verneint, als von 30 Laubbäumen zentnerweise Laub beim Nachbarn landete, sodass dieser jeden dritten Tag in dem Zeitraum von November bis März mit Aufräumarbeiten von circa einer Stunde beschäftigt war (LG Ulm, 22.10.1984, 2 O 339/84, NJW 1985, 440). Das Gleiche gilt, wenn Laub von zwölf Birken und einer Eiche auf das Nachbargrundstück fällt und dort unter anderem die Schwimmbadnutzung beeinträchtigt (OLG Düsseldorf, 23.8.1995, 9 U 10/95, NJWE-MietR 1996, 2) oder die Blätter eines einzelnen Baums auf Terrasse, Kelleraufgang und Gehweg des Nachbarn wehen (LG Karlsruhe, 9.12.1983, 9 S 248/83, MDR 1984, 401).

#### **Hinweis**

Nehmen die Gerichte im Einzelfall doch einmal eine wesentliche Beeinträchtigung an, wird ein Abwehranspruch im Allgemeinen abgelehnt, weil die Gerichte die Beeinträchtigung als ortsüblich ansehen. In Wohngegenden mit Einfamilienhäusern und Gärten sei nun einmal mit Laub zu rechnen.

Der Grundstückseigentümer bekommt für die Entsorgung des Laubs in der Regel auch keinen Geldausgleich. Pflanzliche Immissionen treten nur zu bestimmten Jahreszeiten auf und innerhalb bestimmter Zeiträume. Sie können üblicherweise mit einem relativ geringen Arbeits- und Zeitaufwand beseitigt werden, so haben die Gerichte befunden. Zudem erhöhe ein alter Baumbestand die Qualität des Wohnumfelds. Wer auf der einen Seite die Vorteile genieße, die eine begrünte Wohngegend biete, müsse auf der anderen Seite auch saisonbedingte Einwirkungen der Begrünung hinnehmen (OLG Düsseldorf, 23.8.1995, 9 U 10/95, NJWE-MietR 1996, 2).

Nur in seltenen Einzelfällen vertraten manche Gerichte eine gegenteilige Auffassung und gewährten ein Geldausgleich für erhöhten Reinigungsaufwand, der dann allerdings äußerst gering ausfiel. So bekam der Nachbar

- 250 EUR für 31 Stunden im Jahr (LG Lübeck, 2.9.1986, 14 S 122/85, NJW-RR 1987, 532),
- 50 EUR für 13 Stunden im Jahr (LG Wiesbaden, 6.7.1978, 1 S 421/77, NJW 1979, 2617),
- 150 EUR im Jahr (OLG Karlsruhe, 9.3.1983, 6 U 150/82, NJW 1983, 2886).

#### Hinweis

Handelt es sich um Bäume, die naturschutzrechtlich oder durch eine Baumschutzsatzung oder -verordnung geschützt sind, hat der Nachbar schon aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften keinen Beseitigungs- bzw. Entschädigungsanspruch wegen des von diesen Bäumen ausgehenden Laubfalls. Wer eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung befolgt, den Baumbestand zu erhalten, kann nicht zugleich wegen des von diesem zwangsläufig ausgehenden Laubfalls privatrechtlich haftbar gemacht werden (OLG Hamm, 1.12.2008, 6 U 115/08, NZM 2009, 335).

Nur in seltenen Ausnahmefällen, wenn extrem vermehrter Laub- oder Nadelfall von kranken Pflanzen oder Pflanzen auf einem verwilderten Grundstück ausgeht, kann ein Abwehr- bzw. Entschädigungsanspruch des Nachbarn unter Umständen begründet sein (LG Stuttgart, 16.7.1985, 27 O 310/85, NJW 1985, 23).

Halten Bäume den landesrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstand nicht ein und kann der Nachbar deren Beseitigung oder ein Zurückschneiden wegen des Ablaufs der dafür in dem Landesnachbarrecht vorgesehenen Ausschlussfrist nicht mehr verlangen, kann dem Nachbar für den erhöhten Reinigungsaufwand infolge des Abfallens von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen dieser Bäume ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog zustehen, entschied der BGH (27.10.2017, V ZR 8/17; BGH, 14.11.2003, V ZR 102/03).

Der Ausgleichsanspruch des geschädigten Nachbarn setzt voraus, dass der Eigentümer des Baums für die Eigentumsbeeinträchtigung durch Abfallen von Laub und

Zapfen benachbarter Grundstücke verantwortlich und damit »Störer« im Sinne von § 1004 Abs. 1 BGB ist. Dies ist nach dem BGH jedenfalls dann zu bejahen, wenn die Bäume unter Verletzung der einschlägigen landesrechtlichen Bestimmungen über den Grenzabstand gepflanzt wurden, das heißt, wenn sie zu nahe an der Grundstücksgrenze stehen. Der Geltendmachung des nachbarlichen Ausgleichsanspruchs steht auch nicht entgegen, dass der geschädigte Nachbar versäumt hat, innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist (zum Beispiel in Bayern fünf Jahre), die Beseitigung oder das Zurückschneiden der Bäume auf die zulässige Höhe zu verlangen (Näheres zur Verjährungsfrist siehe Kapitel 5.2.2). Der Baumeigentümer kann also nicht einwenden, der Nachbar habe es selbst in der Hand gehabt, in der gesetzlichen Verjährungsfrist die Beseitigung der Bäume zu verlangen.

### Beispiel

Ein Grundstückseigentümer kann in aller Regel nicht die Beseitigung von Bäumen auf dem Nachbargrundstück oder eine Laubrente wegen der von ihnen ausgehenden natürlichen Immissionen auf sein Grundstück verlangen, wenn die landesrechtlichen Abstandsregelungen eingehalten sind. Denn in diesem Fall ist der Baumeigentümer kein Störer im Sinne von § 1004 BGB, entschied der BGH (20.9.2019, V ZR 218/18).

### Der Fall

Auf einem Wohngrundstück in Baden-Württemberg standen in einem Abstand von mindestens 2 m zu der Grenze drei circa 18 m hohe, gesunde Birken. Wegen der von den Birken ausgehenden Immissionen (Pollenflug, Herausfallen der Samen und Früchte, Herabfallen der leeren Zapfen sowie der Blätter und Birkenreiser) verlangte der Nachbar deren Entfernung und hilfsweise eine monatliche Zahlung von jeweils 230 EUR in den Monaten Juni bis November eines jeden Jahres. Der Baumeigentümer wies die Ansprüche mit der Begründung zurück, dass die Bäume unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften angepflanzt wurden. Danach mussten Bäume in einem Abstand von mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt sein.

Der BGH entschied zugunsten des Baumeigentümers. Ein Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 BGB bestehe nicht, weil der Baumeigentümer nicht Störer im Sinne dieser Vorschrift sei. Denn er sei für die Beeinträchtigungen nicht verantwortlich. Wenn es um durch Naturereignisse ausgelöste Störungen gehe, sei entscheidend, ob sich die Nutzung des Grundstücks, von dem die Beeinträchtigungen ausgehen, im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung halte. Davon sei in aller Regel auszugehen, wenn die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen eingehalten seien. Komme es trotz Einhaltung der Abstandsgrenzen zu natürlichen Immissionen auf dem Nachbargrundstück, sei der Eigentümer des Grundstücks hierfür nach der von dem Gesetzgeber vorgenommenen Wertung regelmäßig nicht verantwortlich.

Es sei zwar richtig, dass landesrechtliche Vorschriften dem Nachbarn nicht Rechte nehmen können, die sich aus § 1004 Abs. 1 BGB ergeben. Darum gehe es hier jedoch nicht. Vielmehr stelle sich die (Vor-)Frage, ob ein Grundstückseigentümer für natürliche Immissionen überhaupt verantwortlich sei. Scheide dies wie hier aus, gebe es den beschriebenen Konflikt zwischen den Regeln des BGB und den landesrechtlichen Vorschriften nicht. Ein Beseitigungsanspruch lasse sich auch nicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis herleiten, da die Beeinträchtigungen zwar erheblich, aber nicht derart schwer seien, dass der Nachbar sie trotz der in den landesrechtlichen Abstandsvorschriften (§ 16 Abs. 1 Nr. 4a in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 NRG BW a. F.) zum Ausdruck gekommenen Wertung nicht mehr hinzunehmen hätte. Auch ein Anspruch auf eine Entschädigung von monatlich 230 EUR in den Monaten Juni bis November bestehe nicht. Da der Baumeigentümer für die Beeinträchtigungen nicht verantwortlich sei, komme ein Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht in Betracht.

## 5.7 Verwilderung und Unkrautsamen

Lässt ein Eigentümer seinen Garten verwildern, sodass unerwünschte Blüten und Samen auf das eigene Grundstück gelangen, kann der Nachbar in aller Regel nichts dagegen machen. Die Störung sei auf Naturkräfte zurückzuführen, so die Gerichte (BGH, 23.4.1993, V ZR 250/92, NJW 1993, 1855).

Lediglich in Extremfällen und unter ganz außergewöhnlichen Umständen kommt ein Abwehranspruch des betroffenen Nachbarn in Betracht. Ein solcher kann sich auch ganz ausnahmsweise aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis ergeben. Dies kommt dann infrage, wenn ein Eigentümer in einer Wohngegend mit gärtnerisch gepflegten Grundstücken sein eigenes ungenutztes Grundstück über Jahre hinweg so stark verwahrlosen und verunkrauten lässt, dass dieses zu einem regelrechten Brennnesselmeer wird und sich die Brennnesseln auf das Nachbargrundstück ausweiten, obwohl er dies ohne großen Aufwand hätte verhindern können (OLG Karlsruhe, 4.6.1971, RdL 1972, 8).

Anders ist es aber, wenn keine solche Ausnahmesituation vorliegt. So kann von einem Eigentümer, der die wild wuchernde Wiese auf seinem unbebauten Grundstück in einer Neubausiedlung einmal jährlich mäht, nicht verlangt werden, dass er auch noch das Unkraut beseitigt (AG Tecklenburg, 14.2.1979, 5 C 598/78, MDR 1981, 51). Ebenso wenig kann der Eigentümer eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks verlangen, dass auf dem Nachbargrundstück Disteln beseitigt werden (OLG Schleswig, 12.1.1993, 3 U 205/91, NuR 1994, 103).

## 5.8 Früchte

Fallen die Früchte eines Baums oder Strauchs, dessen Zweige über die Grundstücksgrenze ragen, auf Ihr Grundstück, dürfen Sie diese ohne Reue aufheben, behalten und genießen (§ 911 Satz 1 BGB). Dies gilt allerdings nur für Fallobst, das durch Reife oder Wind von alleine von den Ästen gefallen ist. Dagegen dürfen Sie nicht nachhelfen und die Früchte von den auf Ihr Grundstück hinüberraagenden Zweigen pflücken oder abschütteln. Andernfalls müssen Sie diese Früchte an den Baum- oder Straucheigentümer herausgeben.

Hängen die Früchte fest an den Zweigen, gehören sie dem Baum- oder Straucheigentümer. Dies gilt auch für Früchte an Ästen, die in das Grundstück des Nachbarn ragen. Von seinem Grundstück aus darf der Baum- oder Straucheigentümer die über dem Nachbargrundstück hängenden Früchte abernten. Er ist aber nicht berechtigt, das Nachbargrundstück für die Ernte ohne Erlaubnis des Nachbarn zu betreten.

### Hinweis

Darf der Nachbar nach § 910 BGB die vom angrenzenden Grundstück überhängenden Zweige abschneiden, erwirbt er auch das Eigentum an den daran wachsenden Früchten.

Wird dem Nachbarn das Fallobst lästig, muss er dieses nicht auf seinem Grundstück dulden. Vielmehr kann er vom Baum- oder Straucheigentümer gemäß § 1004 BGB verlangen, dass dieser die heruntergefallenen Früchte beseitigt oder ihm die Beseitigungskosten nach §§ 812, 818 BGB ersetzt (AG Backnang, 31.3.1989, 3 C 35/89, NJW-RR 1989, 785).

Ragen die Zweige in ein dem allgemeinen Gebrauch dienendes Grundstück hinein, etwa den öffentlichen Straßengrund oder einen öffentlichen Park, bleibt das Fallobst im Eigentum des Baum- oder Straucheigentümers (§ 911 Satz 2 BGB). Ein Dritter darf dieses nur dann an sich nehmen, wenn der Eigentümer es über längere Zeit liegen lässt. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass er auf sein Eigentum verzichten will.

## 5.9 Rankende Pflanzen

Wachsen Rankpflanzen (wie wilder Wein, Efeu, Knöterich etc.) in das eigene Grundstück hinüber oder an der Grenzwand Ihres Hauses empor und beeinträchtigen Ihr Grundeigentum, können Sie vom verantwortlichen Nachbarn grundsätzlich die Beseitigung der störenden Ranken nach § 1004 BGB verlangen (AG Brandenburg, 20.2.2020, 31 C 142/18). Der Nachbar muss dafür sorgen, dass die ihm gehörende Rankpflanze nicht auf angrenzende Grundstücke »wuchert«. Nach fruchtlosem Verstreichen einer

dem Nachbarn gesetzten Frist zur Entfernung des Überwuchses können Sie diesen entsprechend § 910 BGB auch selbst entfernen. Dieses Recht besteht jedoch nicht, wenn der Überwuchs die Benutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigt.

Ist durch die Rankpflanzen ein Schaden am Mauerwerk des Hauses oder an dessen Außenputz entstanden, muss der für den Überwuchs verantwortliche Nachbar diesen Schaden grundsätzlich kostenpflichtig beseitigen oder die Beseitigungskosten für die Substanzschädigung erstatten.

### Beispiele

- An einer Hausfassade rankte sich wilder Wein empor und griff auch auf die Fassade des Nachbarhauses über. Dessen Eigentümer verlangte zunächst von seinem Nachbarn, die Ranken zurückzuschneiden. Weil die Pflanze stark wucherte, wiederholte sich nach kurzer Zeit das Problem. Der Hauseigentümer forderte nun, den wilden Wein komplett zu entfernen, weil seine Fassade nicht mehr vernünftig gestrichen werden könne. Das LG Berlin gab ihm recht und entschied, der wilde Wein müsse ganz weg. Allein das Zurückschneiden könne die stark wachsende Pflanze nicht stoppen. Dem Nachbarn sei nicht zuzumuten, in regelmäßigen Abständen die Beseitigung der Triebe und zudem der dadurch entstehenden Fassadenschäden zu verlangen. Dahinter trete das Interesse des Besitzers des weinberankten Hauses zurück, die Pflanze zu erhalten (27.2.2007, 53 S 122/06, GE 2008, 57).
- Ein Grundstückseigentümer hat gegen den Eigentümer des Nachbargrundstücks einen Anspruch auf Beseitigung eines an seiner Hauswand angebrachten Rankgitters mit Efeubewuchs. Denn das Anbringen des Rankgitters und des Efeus an der zu seinem Eigentum gehörenden Wand stellt eine Eigentumsbeeinträchtigung im Sinne von § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB dar (LG Berlin, 9.7.2013, 55 S 372/11, GE 2014, 57).

## 6 Das (störende) Leben der anderen

Die meisten Menschen leben in Nachbarschaft mit anderen. In Zeiten, in denen überall nachverdichtet wird, steigt auch die Empfindlichkeit der Bewohner. Egal ob es sich um Lärm, Licht, Musik, Kinder, Tiere etc. handelt, das Konfliktpotenzial ist ohne Zweifel groß. So kann es zu jahrelangen erbitterten Auseinandersetzungen unter Nachbarn kommen.

### 6.1 Lärm und Schallschutz

Einer der häufigsten Streitpunkte unter Nachbarn ist die Lärmstörung. Der laut laufende Fernseher bei der 85-jährigen schwerhörigen Wohnungsnachbarin oder die mehrköpfige Familie, die durch Schreien oder Trampeln den unterliegenden Nachbarn drangsaliert, muss nicht widerspruchslos hingenommen werden. Allerdings ist nicht jedes Geräusch verboten, vor allem bei Kinderlärm wird eine höhere Toleranz der Nachbarn gefordert. Zudem kommt es darauf an, ob es sich um einen hellhörigen Altbau oder um einen Neubau handelt, der höhere Schallschutzanforderungen erfüllt.

#### Beispiel

Nachbarmieter beklagten sich über Kindertrampeln und gelegentliches Fallenlassen von Gegenständen in der darüberliegenden Wohnung. Sie verlangten lärmdämmende Maßnahmen durch die Verlegung eines Teppichbodens. Das OLG Düsseldorf lehnte diese Klage jedoch ab und begründete dies damit, dass der Mieter gegen einen im gleichen Haus wohnenden anderen Mieter keinen Anspruch auf lärmdämmende Maßnahmen habe, wenn er sich wegen der Hellhörigkeit des Hauses durch Geräusche normaler Wohnnutzung gestört fühle (29.1.1997, 9 U 218/96, WuM 1997, 221).

Es kommt auch darauf an, wie empfindlich der gestörte Nachbar ist: Die Rechtsprechung geht von dem normal empfindlichen Durchschnittsmenschen aus. Zwar wurden die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz in den letzten Jahrzehnten erheblich verschärft. Sie gelten jedoch nur für Neubauten, nicht für Bestandsgebäude. Baut der Vermieter aber nachträglich das Dachgeschoss zu einer neuen Wohnung aus, kann der Mieter verlangen, dass er die zum Zeitpunkt des Ausbaus geltenden Grenzwerte für den Trittschall einhält (BGH, 6.10.2004, VIII ZR 355/03, GE 2004, 1586). Für Altbauten gelten lediglich die Mindestvorschriften zum Schallschutz, die sich in der DIN 4109 finden. Altbauten müssen mindestens die Schallschutzwerte erreichen, die in dieser Norm zur Zeit der Errichtung des Gebäudes vorgeschrieben waren.

### 6.1.1 Schallschutz in Mietshäusern

Der Mieter kann einen besseren Schallschutz als zur Zeit der Errichtung vorgeschrieben nur verlangen, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

Gibt es keine gesonderte Vereinbarung, schuldet der Vermieter nur den Wohnstandard, wie er bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei werden Alter, Ausstattung, Art des Gebäudes sowie die Höhe der Miete berücksichtigt (BGH, 23.9.2009, VIII ZR 300/08, NZM 2009, 855).

Der Vermieter muss auch die für den Wohnstandard bestehenden technischen Normen einhalten. Hier kommt es immer auf den bei Errichtung des Gebäudes geltenden Maßstab an. Der Mieter einer älteren Wohnung kann daher nicht die Einhaltung aktueller Schallschutzbestimmungen fordern. Dies gilt auch dann, wenn sich die Schalldämmung durch Maßnahmen anderer Mieter, zum Beispiel durch Verlegung von Bodenfliesen, gegenüber dem Zeitpunkt der Anmietung verschlechtert hat (BGH, 17.6.2009, VIII ZR 131/08, NZM 2009, 580). Entspricht der Schallschutz des Anwesens zwar nicht den aktuellen, aber den zum Zeitpunkt der Errichtung des Anwesens geltenden DIN-Normen, hat der Mieter keinen Anspruch auf Nachbesserung und ist auch nicht zur Minderung der Miete berechtigt (BGH, 7.7.2010, VIII ZR 85/09, NZM 2010, 618). Tauscht etwa ein Wohnungseigentümer den Teppichboden gegen Parkett aus, muss das Parkett nur den Trittschallschutz gewährleisten, der dem ursprünglich festgelegten Schallschutzniveau des Gebäudes entspricht (OLG Brandenburg, 20.5.2010, 5 Wx 20/09, ZWE 2010, 272).

Allerdings hat das OLG Düsseldorf entschieden, dass der Störer verpflichtet ist, den ursprünglichen Schallschutz wieder herzustellen, wenn die Veränderung des Bodenbelags zu Trittschallbelästigungen in der darunterliegenden Eigentumswohnung führt, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen (13.11.2007, 3 Wx 115/07, ZMR 2008, 223).

#### Hinweis

Nimmt der Vermieter bauliche Veränderungen an einem älteren Gebäude vor, so kann der Mieter, wenn nichts anderes vereinbart ist, nur dann erwarten, dass der Tritt- und Luftschallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit der baulichen Veränderungen geltenden DIN-Normen genügt, wenn die Maßnahmen mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar sind (BGH, 5.6.2013, VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417).

Werden die baulichen Mindestanforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 4109 nicht eingehalten und überschreitet die tatsächlich vorhandene Geräuschbelästigung in der Wohnung die dort festgelegten Grenzwerte, ist dies ein Mangel, der den Mieter

zur Mietminderung berechtigt. Allerdings darf die Überschreitung des Schallschutzgrenzwerts nicht nur geringfügig sein. Der Überschreitung um ein Dezibel kommt deshalb keine entscheidende Bedeutung zu, weil dies für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist.

#### **Achtung**

Vereinbaren beide Seiten einen anderen Maßstab, zum Beispiel die VDI 4100, kommt eine Mietminderung schon bei einer sehr viel geringeren Lärmbelastung in Betracht.

### **6.1.2 Schnarchgeräusche**

Nicht nur durch Trittschall, auch durch andere unangenehme Geräusche können sich die Mitbewohner belästigt fühlen: In einem Mehrfamilienhaus hörte ein Wohnungsnachbar laute Schnarchgeräusche aus der darunterliegenden Wohnung. Das AG Bonn wies die Schadensersatzklage der Mieter gegen die Vermieterin ab. Diese hatte den Mietern eine ruhige Wohnung versprochen. Die Mieter fühlten sich getäuscht und kündigten nach vier Monaten fristlos. Einen Grund für die fristlose Kündigung sah das AG jedoch nicht, schließlich könnten Mieter in einem Mehrparteienhaus nicht erwarten, dass alle Geräusche ausgeschlossen werden. Zudem verfüge das Wohnhaus laut einem Gutachten über einen ausreichenden Schallschutz, weshalb die Geräusche schlichtweg zu akzeptieren seien. Auch die Vermieterin könne für die Geräusche des Nachbarn nicht zur Rechenschaft gezogen werden, denn als sie den Eheleuten ein ruhiges Objekt anbot, hatte sie die ruhige Lage des Wohnhauses gemeint (25.3.2010, 6 C 598/08, NZM 2010, 619).

#### **Tipp**

Wer eine klassische Altbauwohnung anmietet, kann nicht erwarten, dass keine Geräusche aus der Nachbarwohnung zu hören sind. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, darauf hinzuweisen, dass Geräusche aus der Nachbarwohnung zu vernehmen sein könnten. Dies ist für Mieter in einem Mehrfamilienhaus offenkundig. Mieter sollten dennoch entsprechende Mängel dem Vermieter anzeigen und die Miete bei Überschreitung der gesetzlichen Richtlinien mindern bzw. den Vermieter zur Beseitigung der Lärmstörung auffordern. Daneben können die Mieter gegenüber ihren störenden Nachbarn unter Umständen die Unterlassung der Lärmstörungen verlangen.

### **6.1.3 Mietminderung wegen schlechter Schallisierung**

Wurden die Schallschutzwerte beim Bau eines Hauses nicht beachtet oder treten Schallisierungsprobleme trotz korrekter Bauweise auf, steht dem Mieter ein Recht auf Mietminderung zu. So konnten Mieter einer Doppelhaushälfte die Miete um 20% kürzen, weil die Schallisierung zwischen den beiden Doppelhaushälften so schlecht

war, dass man am Leben der anderen teilnahm. Stühlerücken, Naseputzen, Husten und den jeweiligen Aufenthaltsort des Nachbarn mitbekommen – das alles brauchten die Nachbarn nicht entschädigungslos hinzunehmen (AG Trier, 22.5.2002, 5 C 346/01, WuM 2002, 308).

Lärm kann damit als Mangel der Mietsache gelten und Minderungsansprüche des Mieters auslösen. Lärmbelästigungen durch andere Mitmieter können zu Schadensersatzansprüchen des Vermieters oder zu einer Kündigung führen. Welches die richtige Vorgehensweise ist, richtet sich grundsätzlich nach der Ursache des Lärms. Solche Ursachen können vielfältig sein, zum Beispiel

- Trittschall,
- Geräusche von Aufzug oder Lüftungsanlage,
- Partys der Mitbewohner,
- Hundebellen,
- Kinderlärm,
- Benutzung von Haushaltsgeräten,
- schnarchende Nachbarn,
- Baulärm aus der Nachbarschaft,
- Baulärm im Haus,
- Verkehrslärm,
- Gaststättenlärm.

Aus Sicht des Mieters handelt es sich um einen Mangel, wenn die Immissionen die Benutzung der Mieträume zum vertragsgemäßen Gebrauch erheblich beeinträchtigen (§ 536 Abs. 1 BGB). Ist dem so, steht dem Mieter ein Mietminderungsrecht zu. Die Minderungsquote bestimmt sich nach dem jeweiligen Maß der Beeinträchtigung. Ausnahmsweise können Lärmbeeinträchtigungen auch ein außerordentliches fristloses Kündigungsrecht des Mieters begründen.

#### **Hinweis**

Einen gewissen Lärm darf der Mieter natürlich in seiner Mietwohnung machen, also Radio hören, fernsehen, Haushaltsgeräte benutzen, Musikinstrumente spielen oder ein Haustier halten. Damit verbundene Geräusche sind als vertragsgemäß von den Nachbarn und Mitbewohnern zu dulden, wenn dabei Zimmerlautstärke eingehalten wird.

## **6.2 Kinder**

Der Lärm spielender Kinder muss in gewissem Umfang von jedem Hausbewohner hingenommen werden. Wann dieses Maß überschritten ist, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Störendes Herumtrampeln von Kindern, lautes Stampfen mit den Füßen auf den Boden, insbesondere durch Springen und Hüpfen, zählt nicht mehr zum normalen

Wohngebrauch und ist zu unterlassen (BayObLG, 16.12.1993, 2 Z BR 113/93, WuM 1994, 151). Die Eltern trifft eine erhöhte Aufsichtspflicht, vor allem während der Ruhezeiten, also mittags zwischen 13:00 und 15:00 Uhr und abends ab 22:00 Uhr bis zum nächsten Morgen um 7:00 Uhr. Regelungen über die Ruhezeiten können sich aus den jeweiligen Hausordnungen ergeben. Häufig werden die Ruhezeiten auch durch gemeindliche Verordnungen in Verbindung mit den Immissionsschutzgesetzen festgelegt.

### Beispiel

In der Landeshauptstadt München gilt die »Hausarbeits- und Musiklärmverordnung«. Danach dürfen ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten nur an Montagen bis Samstagen zwischen 8:00 und 12:00 Uhr sowie zwischen 15:00 und 18:00 Uhr ausgeführt werden. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Stadt oder Gemeinde, ob es solche speziellen Verordnungen gibt.

Das Lachen, Weinen und Schreien von Kleinkindern muss aber als natürliches Verhalten grundsätzlich hingenommen werden. Dies gilt auch für den von Kindern auf einem Kinderspielplatz ausgehenden Lärm. Nachbarn können deshalb nicht die Miete mindern. Auch die von einem Spielplatz in der Wohnanlage ausgehenden Geräusche spielender Kinder und Jugendlicher sind hinzunehmen und mindern nicht die Miete (AG Köln, 13.1.1993, 220 C 275/92, WuM 1993, 606).

Eine Kündigung wegen Kinderlärms ist damit für den Vermieter immer eine Gratwanderung. So hatte ein Vermieter mit der Begründung fristlos gekündigt, dass das »Getrampel und Geschrei« der Tochter des Mieters insbesondere in den Abendstunden das zumutbare Maß überschreite. Der Mieter wehrte sich mit Erfolg. Bei der fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses, die mit störendem Kinderlärm begründet wird, sei eine Abmahnung erforderlich, wobei ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Abmahnung und dem zur Kündigung führenden Verstoß bestehen müsse, entschied das LG Halle. Störungen durch altersgerechtes kindliches Verhalten könnten nicht die Kündigung des Mietvertrags rechtfertigen. Dem Mieter müsse durch entsprechende Abmahnungen nachdrücklich die Gelegenheit gegeben werden, auf seine Kinder einzuwirken (11.1.2002, 1 S 192/01, NZM 2003, 309).

### Beispiel

Eltern müssen aufgrund ihrer Erziehungsrechte und -pflichten tätig werden, wenn das Getrampel der Kinder über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.

### Der Fall

In einem Achtparteienhaus mit vier Etagen wohnten Mieter mit ihren sechs Kindern im Alter von sechs Monaten bis zehn Jahren. Die übrigen Hausbewohner beschwerten sich über das Wohnverhalten der Familie, insbesondere über fort-dauernde Lärmbelästigungen. Der Vermieter mahnte seine Mieter daraufhin wegen Lärmbelästigungen durch Geschrei, Musik und Streitgespräche, überwiegend nachts, ab. Später erfolgte eine zweite Abmahnung. Erneut ging es um Lärmbelästigungen durch lautes Gerede, Geschrei, Musik, aber auch nächtliches Wäschewaschen, Möbelrücken und Fußballspielen im Haus. Zum wiederholten Male war die Polizei gerufen worden. Später erfolgte eine dritte Abmahnung.

Der Vermieter sprach schließlich eine fristlose Kündigung aus, da die Mieter weiter den Hausfrieden durch dauernde nächtliche Ruhestörungen, insbesondere durch Feiern mit Musik, lautem Gerede und Geschrei, aber auch durch Möbelrücken, Trampeln, nächtliches Ballspielen und anderes störten.

Das Gericht gab ihm Recht. Der Vermieter war berechtigt, das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein solcher Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Auch die nachhaltige Störung des Hausfriedens kann einen solchen wichtigen Grund darstellen. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens setzt voraus, dass eine Mietpartei die gemäß § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme resultierende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt (BGH, 18.2.2015, VIII ZR 186/14).

Schließlich war das AG Münster auch davon überzeugt, dass die Lärmbelästigungen schuldhaft verursacht worden und nicht allein mit der schlechten Bauqualität des Mehrfamilienhauses erklärbar waren. Die Vorwürfe gingen über den normalen Mietgebrauch hinaus, regelmäßige nächtliche Feiern, zumal unter der Woche, und lautstarke Streitereien stellten auch in einem nicht so hellhörigen Haus keine vertragsgemäße Nutzung mehr dar (AG Münster, 14.8.2023, 28 C 323/23).

Was für das Verhalten der Kinder innerhalb der Wohnung gilt, ist auch außerhalb der Wohnung bei der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen zu beachten. So dürfen Kinder zum Beispiel im Treppenhaus oder in den Kellerräumen nicht Rollschuh oder Fahrrad fahren. Oder gar den Fahrstuhl als Spielplatz benutzen. Auf den Grünflächen,

die von allen Mietern gemeinsam genutzt werden können, dürfen sie aber unbehelligt spielen.

Kinderlärm hat der Gesetzgeber durch die Einführung des § 22 Abs. 1a BfSchG im Vergleich zu sonstigen Lärmquellen privilegiert. Danach sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Geräuscheinwirkungen, die von Kindern ausgehen, sind demnach von den Nachbarn hinzunehmen. Dazu zählen kindliche Laute wie Sprechen und Singen, Lachen und Weinen, Rufen, Schreien und Kreischen sowie Geräuscheinwirkungen, die auf körperliche Aktivitäten wie Spielen, Laufen, Springen und Tanzen zurückzuführen sind. Auch die von Betreuerinnen und Betreuern durch Sprechen und Rufen verursachten Geräusche sind begünstigt.

### Beispiele

- Das VG Trier hat in einem solchen Fall so entschieden: Eine Anwohnerin hatte sich gegen eine Seilbahn, also ein Spielgerät auf dem Kinderspielplatz, ausgesprochen. Die fortgesetzte Lärmbeeinträchtigung hatte bereits zu entsprechenden gesundheitlichen Problemen bei der Anwohnerin geführt. Sie scheiterte aber vor Gericht und musste die Lärmimmission hinnehmen (25.1.2012, 5 K 1125/11.TR, BauR 2012, 137).
- In einer Wohnungseigentumsanlage waren Räume im Erdgeschoss an eine Versicherungsagentur vermietet. Nach der Kündigung der Versicherung wurden die Räume an eine Kindertagesstätte vermietet. Seither war große Unruhe im Haus, nicht nur durch die Kinder, sondern auch durch die An- und Abfahrten zum Bringen und Abholen der Kinder. Die Hausbewohner fragten sich, was sie dagegen tun können. Es kommt hier darauf an, welche Zweckbestimmung in der Teilungserklärung für diese Räume vorgesehen ist. Werden diese entgegen der ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt – als Kindertagesstätte statt als Laden –, müssen sich die Wohnungseigentümer nach einem Urteil des BGH (25.10.2019, V ZR 271/18) nicht unbedingt an den vermietenden Wohnungseigentümer wenden, damit dieser gegen seinen Mieter vorgeht. Sie können Unterlassungsansprüche im Wege des sogenannten Durchgriffs direkt gegen den störenden Mieter geltend machen.
- Spielgeräte wie eine Hüpfburg, ein Trampolin, ein Klettergerüst oder eine Schaukel können für Ärger sorgen. Fühlen sich andere durch das Spielen und Toben oder durch die Spielgeräte selbst massiv gestört, können sie verlangen, dass ein anderer Standort gewählt wird. Die Nutzer solcher Spielgeräte müssen auf einen möglichst günstigen und geschützten Standort achten. Selbst wenn alle Hausbewohner und der Hauseigentümer ihr Einverständnis gegeben haben, müssen die Ruhezeiten eingehalten werden. Frühmorgens, während der Mittagsruhe, in den späten Abendstunden und nachts ist lautstarkes Spielen grundsätzlich nicht erlaubt.

## 6.3 Musik

Die Hausbewohner dürfen in ihrer Wohnung Musik machen und hören. Dieses Recht kann ihnen nicht versagt werden. Das AG Wiesbaden etwa entschied (13.4.2011, 92 C 3781/07), dass laute Rap-Musik keine erhebliche Beeinträchtigung darstelle, wenn diese im ersten Monat an vier Tagen insgesamt 56 Minuten, im nächsten Monat an einem Tag 35 Minuten und in einem weiteren Monat an drei Tagen insgesamt 144 Minuten zu hören gewesen sei.

Für die Musikausübung gilt nichts anderes als sonst auch: Auf die übrigen Bewohner und Nachbarn im Haus muss Rücksicht genommen werden. Das betrifft vor allen Dingen die üblichen Ruhezeiten. Oft enthalten auch Hausordnungen Einschränkungen. So entspricht es durchaus der Regel, das Musizieren nur für zwei Stunden am Tag zu erlauben. Dabei kommt es wie immer auf die Umstände des Einzelfalls an, also zum Beispiel auf die Art des Instruments, die Intensität der Ausübung und den Schallschutz bzw. die Hellhörigkeit des Gebäudes. Während der Ruhezeiten muss in jedem Fall Zimmerlautstärke eingehalten werden. Zimmerlautstärke bedeutet, dass die Geräusche in den angrenzenden Wohnungen nur noch geringfügig zu hören sein dürfen, sodass sie der Durchschnittsmensch kaum noch wahrnimmt.

Die Faustregel hierbei lautet: Bei durch Musik verursachtem Lärm muss zwischen dem Ruhebedürfnis des einen und dem Recht auf Musizieren des anderen abgewogen werden. In die Interessenabwägung sind auch etwaige Regelungen der Hausordnung einzubeziehen (LG Berlin, 15.3.2011, 65 S 59/10). Sowohl die Belange des musizierenden als auch diejenigen des gestörten Mieters müssen berücksichtigt werden. Denn das Musizieren in der eigenen Wohnung ist als Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit ebenso wie die Belange der nicht musizierenden Mitmieter, insbesondere das Recht auf Ruhe und Entspannung in der selbst gewählten Form, verfassungsrechtlich geschützt. Das Musizieren ist für Nachbarn insbesondere dann als besonders störend anzusehen, wenn es zu jeder Tages- und Abendzeit einsetzen kann und die Dauer unvorhersehbar ist.

Die Frage der Regelmäßigkeit bzw. Unregelmäßigkeit einer Lärmbelästigung insbesondere durch Musik aus der Nachbarwohnung ist auch für die Bemessung des Zeitraums, für den die Minderung erfolgt, maßgeblich. Das AG Bremen hat den Lärm durch laute Musik als Dauerstörung eingestuft, weil die übrigen Mieter aufgrund der Unregelmäßigkeit der Lärmbelästigungen jederzeit mit erneutem Lärm rechnen mussten (9.3.2011, 17 C 105/10). Daher waren sie insbesondere in ihrem Schlafverhalten selbst dann beeinträchtigt, wenn keine akuten Lärmbelästigungen vorlagen. Da es sich nicht nur um periodisch auftretende Belästigungen handelte, die sich in einem vorhersehbaren Zeitraum auswirkten, sondern wegen der jederzeit möglichen Störung eine Dauerbelastung vorlag, war es möglich, die Miete nicht nur für die Zeiträume zu min-

dern, in denen es tatsächlich zu Ruhestörungen kam, sondern während der gesamten Dauer möglicher Beeinträchtigungen.

Was aber, wenn ein Berufsmusiker auf tägliches Üben angewiesen ist? Mindestens zwei Stunden täglich darf er auf seinem Instrument spielen. Häufig wird auch der Mietvertrag schon eine Regelung zur Spieldauer enthalten. Die Gerichte urteilten bisher allerdings nicht einheitlich.

### Beispiele

- So erlaubte etwa das AG Frankfurt/Main Klavierspielen nur bis zu 90 Minuten täglich. Alles andere sei in einem hellhörigen Mietshaus rücksichtslos. Manche Gerichte legen auch bestimmte Spielzeiten fest: Das LG Düsseldorf entschied etwa, dass Klavierspiel in der Wohnung werktags nur bis 20:00 Uhr, samstags-, sonn- und feiertags nur bis 19:00 Uhr zulässig ist, einmal wöchentlich bis 21:30 Uhr, einmal im Monat auch an einem Samstag, Sonn- und Feiertag bis zu dieser Zeit. Einem Berufstätigen sei es nicht zumutbar, dass er außerhalb der gültigen Ruhezeiten während seiner abendlichen Freizeit durch nachbarliches Klavierspiel beeinträchtigt wird (22.12.1989, 22 S 574/89, DWW 1990, 87).
- Ein Mieter darf auch im Mehrfamilienhaus Schlagzeug spielen, wenn die Zimmerlautstärke dabei erheblich überschritten wird. Allerdings müsse hier ein enger zeitlicher Rahmen gesteckt werden, entschied das LG München I. Danach ist Schlagzeugspielen nur außerhalb der üblichen Ruhezeiten von Montag bis Samstag zwischen 16:00 und 19:00 Uhr und maximal 30 Minuten täglich zulässig (13.11.2014, 15 S 7629/13).
- Berufsmusikern räumte das LG Flensburg noch größere Freiräume ein: Die Familie eines Berufsmusikers dürfe montags bis freitags in der Zeit von 9:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 19:00 Uhr sowie samstags, sonn- und feiertags zwischen 10:00 und 13:00 Uhr und 15:00 und 18:00 Uhr musizieren. Innerhalb dieser Zeiten dürften der Mieter bzw. seine Kinder entweder jeder für sich allein nacheinander oder als Duo oder Trio spielen, nicht aber zeitgleich jeder selbstständig unabhängig von anderen oder gar in verschiedenen Räumen der Wohnung (18.12.1992, 7 S 167/92, DWW 1993, 102).
- In einem anderen Fall ging es um Hausmusik und Klavierunterricht. Hier entschied das LG Frankfurt/Main, dass der musikalische Mieter, unabhängig von der Gestattung des Klavierspiels durch eine Vereinbarung im Mietvertrag, werktags zwischen 7:00 und 17:00 Uhr spielen dürfe, zwischen 17:00 und 22:00 Uhr aber nicht länger als drei Stunden, an Sonn- und Feiertagen maximal fünf Stunden (12.10.1989, 2/25 O 359/89, WuM 1990, 287). Wer als Berufsmusiker auch zu anderen als zu den normalen Zeiten spielen will, sollte dies mit dem Vermieter absprechen. Andernfalls riskiert er die Kündigung (BGH, 13.4.2013, VIII ZR 213/12).

- Dies passierte auch einem Mieter, der in seiner Wohnung Gitarrenunterricht gab. Zwar könne der Vermieter im Einzelfall verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur beruflichen Nutzung der Wohnung zu erteilen, wenn im Vergleich zur üblichen Wohnungsnutzung keine negativen Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitmieter zu befürchten seien. Das sei bei Gitarrenunterricht an drei Werktagen für etwa zwölf Schüler aber nicht der Fall. Dem den Hausfrieden störenden Mieter kann der Vermieter dann kündigen (BGH, 10.4.2014, VIII ZR 213/12).
- Der Umstand, dass sich Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarn durch die Nutzung von Nebenräumen wie Dachgeschoss oder Kellerraum verhindern oder verringern ließen, rechtfertigt es nicht, dem Nachbarn das Musizieren in den Haupträumen seines Hauses gänzlich zu untersagen. Jedoch kann das Musizieren in den Hauptwohnräumen zeitlich stärker einzuschränken sein, wenn geeignete Nebenräume zur Verfügung stehen, aus denen die Musik deutlich weniger zu hören ist. Dabei hat ein Berufsmusiker, der sein Instrument (hier: Trompete) im häuslichen Bereich spielt, nicht mehr, aber auch nicht weniger Rechte als ein Hobbymusiker (BGH, 26.10.2018, V ZR 143/14).

Grundsätzlich gilt für die Bewohner eines Mehrfamilienhauses das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, alle müssen ihr Verhalten an der tatsächlichen Wohnsituation ausrichten: Baujahr und Hellhörigkeit des Gebäudes spielen ebenso eine Rolle wie die Zusammensetzung der Bewohnerschaft. Auch die Tatsache, in welcher Gegend – laut oder verkehrsberuhigt, in einer reinen Wohngegend oder in einem gemischten Gebiet mit Gewerbebetrieben – das Gebäude liegt, spielt eine Rolle.

## 6.4 Partys

Nach einer Entscheidung des BGH ist gelegentliches Feiern als sozialadäquat hinzunehmen (29.2.2012, VIII ZR 155/11). Doch auch wer Feste feiert, muss auf seine Nachbarn Rücksicht nehmen. Die Zimmerlautstärke kann hier ausnahmsweise überschritten werden. Allerdings gibt es kein verbrieftes Recht der Nachbarn, einmal im Monat lautstark zu feiern. Im Gegenteil, es ist grundsätzlich nicht zulässig, die Nachtruhe der Nachbarn wegen einer persönlichen, beruflichen oder familiären Feier zu stören. Nur bei besonderen Anlässen darf der Nachbar auch einmal in Mitleidenschaft gezogen werden, etwa anlässlich einer Hochzeits-, Silvester- oder Karnevalsfeier. Wer zu viel und zu lange feiert, riskiert unter Umständen auch ein Bußgeld. 100 EUR musste ein feiernder Nachbar für seine Grillparty berappen, die bis in die Morgenstunden andauerte und bei der der Qualm des Holzkohlegrills in die Fenster der Nachbarwohnungen drang (OLG Düsseldorf, 26.5.1995, 5 Ss (OWi) 149-95-(OWi) 79/95 I, WuM 1996, 56).

**Hinweis**

Bei extremem Feiern können Sie als Vermieter Ihrem Mieter nach einer erfolglosen Abmahnung auch fristlos kündigen.

## 6.5 Besuch

Mieter dürfen Besuch in ihrer Wohnung empfangen – auch über Nacht. Ob es sich um Herren- oder Damenbesuch handelt, spielt keine Rolle. Schwer dürfte häufig die Grenze zu ziehen sein, wann man von einer dauernden Aufnahme des Dritten in die Wohnung sprechen kann, da auch ein Besuch auf längere Zeit erlaubt ist. Mieter dürfen ohne Einwilligung des Vermieters sechs bis acht Wochen lang jemanden beherbergen. Erst ein Zeitraum von drei Monaten gilt als Überschreitung der normalen Besuchsdauer (AG Frankfurt/Main-Höchst, 12.1.1995, Hö 3 C 5170/94, WuM 1995, 396).

## 6.6 Vermietung an Touristen

Mieter, die ihre Wohnung untervermieten, können Probleme mit dem Vermieter bekommen. Dies gilt auch dann, wenn sie die Wohnung kurzfristig an Touristen vermieten. Stellen sie die Wohnung auf ein Internetportal und verlangen für die Übernachtung Geld, zählt das als Untervermietung. Ohne die Genehmigung des Vermieters riskiert der Mieter unter diesen Umständen die Kündigung des Mietverhältnisses.

Auch wenn dem Mieter die Untervermietung grundsätzlich erlaubt ist, darf die Wohnung nicht an Touristen überlassen werden. Die Überlassung der Wohnung an Touristen unterscheidet sich von einer gewöhnlichen auf eine gewisse Dauer angelegten Untervermietung, da die Untervermietung an Touristen grundsätzlich nicht von einer gewöhnlichen Erlaubnis zur Untervermietung gedeckt ist (BGH, 8.1.2014, VIII ZR 210/13). Mit seiner Abmahnung machte der Vermieter dem Mieter deutlich, dass er eine Untervermietung der Wohnung nicht duldet. Mit seiner erneuten Untervermietung hatte sich der Mieter bewusst über den Willen des Vermieters hinweggesetzt. Daher war die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (AG München, 14.5.2022, 417 C 7060/21).

Vermieter können sich auch Ärger einhandeln, wenn sich Nachbarn oder andere Hausbewohner dadurch gestört fühlen, dass die Wohnung an Touristen vermietet wird. Die anderen Mieter können dann sogar ein Mietminderungsrecht haben. Es reicht aus, wenn der Mitbewohner bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm und Schmutz beschreibt, wie er beeinträchtigt wird, zum Beispiel durch Partygeräusche, Musik etc., zudem, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz die Störungen ungefähr auftreten (BGH, 29.2.2012, VIII ZR 155/11, NJW 2012, 1647).

## 6.7 Geräusche des alltäglichen Lebens

Radio und Fernsehen dürfen nur mit Zimmerlautstärke aufgedreht werden, das heißt, außerhalb der Wohnung darf von diesen Geräuschen im Normalfall nichts zu hören sein. Wäscht der Nachbar, muss der Mitbewohner die Geräusche der Waschmaschine oder des Trockners klaglos hinnehmen. Auch die Geräusche eines Staubsaugers oder einer Spülmaschine müssen toleriert werden, denn die Benutzung moderner, gesicherter Haushaltsgeräte gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Sie dürfen nicht ohne triftigen Grund dem Mieter Einrichtungen versagen, die ihm das Leben in der Mietwohnung erheblich angenehmer gestalten können, wenn durch den Betrieb der Geräte die Mietsache nicht verschlechtert und der Vermieter nicht beeinträchtigt wird (AG Hameln, 17.12.1993, 23 C 380/93, WuM 1994, 426).

### Beispiele

- Eine Mieterin, die den Sonntag zum Washtag erklärt hatte, bekam vor Gericht Recht. Die daraus entstehenden Geräusche sind zumutbar, da sie sich normalerweise im üblichen Rahmen hielten, was bei modernen Waschmaschinen in der Regel immer der Fall sei. Auch ein genervter Nachbar unterlag, der gegen den Nachbarn geklagt hatte, weil dieser in seiner Wohnung Waschmaschine und Trockner betrieb. Das LG Freiburg gestattete es dem Mieter, weiterhin in seiner Wohnung zu waschen und zu trocknen. Ein generelles Verbot des Betriebs solcher Geräte in der Wohnung durch die Hausordnung sei unwirksam, stellte das Gericht fest. Allerdings könne die Einhaltung bestimmter Ruhezeiten festgelegt werden (10.12.2013, 9 S 60/13).
- Auch das Heimwerken muss, wenn es außerhalb der allgemeinen Ruhezeiten erfolgt, von den Nachbarn toleriert werden.
- Die Betätigung von Rollläden gehört ebenfalls zum normalen Gebrauch einer Wohnung. Es handelt sich um sozialadäquates Verhalten, selbst während der Ruhezeiten. Denn es liegt in der Natur der Sache, dass die Rollläden gerade zur Nachtzeit benutzt werden, da sie die Räume zum Schlafen verdunkeln sollen (AG Düsseldorf, 29.11.2010, 55 C 7723/10).

### 6.7.1 Rasenmähen

Das Rasenmähen ist ebenfalls an die Ruhezeiten gebunden: Fragen Sie in Ihrer Gemeinde nach, zu welchen Zeiten Sie den Garten pflegen dürfen. Von der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung werden nicht nur motorbetriebene Rasenmäher einschließlich Gras- und Rasentrimmer sowie Gras- und Rasenkantenschneider erfasst, sondern auch Kettensägen, Heckenscheren, Vertikutierer, Häcksler, Laubbläser und Laubsammler. Für sie alle besteht ein Betriebsverbot an Sonn- und Feiertagen

sowie an Werktagen zwischen 20:00 Uhr abends und 7:00 Uhr früh. Zusätzliche Regeln können im Mietvertrag oder in der Hausordnung stehen.

### 6.7.2 Toilettenspülung

Die Benutzung der Toilette und der Wasserspülung ist grundsätzlich rund um die Uhr erlaubt.

### 6.7.3 Baden und Duschen

Selbst wenn die Hausordnung nachts einen Wasserstopp verlangt, dürfen Mieter nach Mitternacht duschen. Gerichtsurteile haben wiederholt gegen die Hausordnung und für das Recht des Mieters auf Baden und Duschen auch nach 22:00 Uhr entschieden. Beim Laufenlassen des Badewassers handle es sich ebenso wie bei der Betätigung der WC-Spülung um normale Wohngeräusche (AG Münster, 18.1.1983, 28 C 539/82, WuM 1983, 236). Das nächtliche Duschen in einem Mehrfamilienhaus sollte nach der Rechtsprechung aber nicht länger als 30 Minuten dauern (OLG Düsseldorf, 25.1.1991, 5 Ss (OWi) 411/90- (OWi) 181/90 I, NJW 1991, 1625).

### 6.7.4 Streit und Sex

Auch wenn es zwischen Eheleuten zum Zoff kommt, muss dies als sozialadäquate Lebensäußerung von den übrigen Hausbewohnern hingenommen werden. Wird dabei allerdings die Nachtruhe der Nachbarn mehrmals hintereinander jeweils über 30 Minuten lang gestört, können sich diese dagegen wehren (AG Düsseldorf, 18.7.1991, 302 OWi/94 Js 708/91, NJW 1992, 384).

Was des einen Freud, ist des anderen Leid: Während sich die einen mit lautstarkem Sex-Stöhnen und Yippi-Rufen im Bett vergnügen, finden die darüber in ihren Betten liegenden Nachbarn dies gar nicht witzig, da sie nicht schlafen können. Hier gilt wie für alle anderen Geräusche, dass Zimmerlautstärke eingehalten werden muss. Die Lärmverursacher müssten sich auch beim Sex so verhalten, dass sie die Mitbewohner nicht stören. Ein grenzenloses Ausleben des Sexuallebens sei auch nicht durch das allgemeine Persönlichkeitsrecht gedeckt (AG Warendorf, 19.8.1997, 5 C 414/97, DWW 1997, 344).

## 6.8 Das können Sie bei Lärm aus der Nachbarwohnung tun

### 6.8.1 Klärende Gespräche, Klage, Schadensersatz

Bevor die Situation eskaliert oder unnötig an Schärfe gewinnt, können Sie erst einmal selbst aktiv werden: Wer sich durch den Lärm aus der Nachbarwohnung beeinträchtigt fühlt, wendet sich zunächst an den Störenfried selbst. Entstehen Geräusche allerdings durch eine normale Wohnnutzung, gehen die Ansprüche des sich gestört Fühlenden ins Leere. Das gilt auch dann, wenn die Störung mit der Hellhörigkeit des Gebäudes zu tun hat und nicht mit dem rücksichtslosen Verhalten eines Nachbarn. Hat der Nachbar sein störendes Verhalten allerdings zu verantworten und hilft auch ein Gespräch nicht, bleibt nur eine Klage vor Gericht. Unter Umständen muss dann eine einstweilige Verfügung beantragt werden.

Sind Sie dagegen Mieter und fühlen sich durch Nachbarn gestört, wenden Sie sich an Ihren eigenen Vermieter. Er muss dafür sorgen, dass sich die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand befindet, sich also auch darum kümmern, dass Sie lärmfrei wohnen können. Es ist dann seine Sache, sich an den Vermieter oder Eigentümer der störenden Nachbarn zu wenden und um Abhilfe zu ersuchen. Allerdings kann er von Ihnen verlangen, dass Sie ein Lärmprotokoll (siehe unten) erstellen.

Sie als Mieter können bei Lärmstörungen auch die Miete mindern. So berechtigt etwa der Trittschall aus einem über der Wohnung gelegenen Büro zu einer 15%igen Mietminderung (LG Karlsruhe, 8.5.1987, 9 S 394/86, DWW 1987, 234). Wenn der Lärm so stark ist, dass er Ihre Gesundheit angreift, etwa wenn Sie andauernd in Ihrer Nachtruhe gestört werden, können Sie als Mieter die Mietwohnung fristlos kündigen. Sie können den Störer zudem auf Schadensersatz verklagen.

Sollten Sie als Vermieter mit Lärm aus der Nachbarschaft konfrontiert werden, gibt es verschiedene Dinge, die Sie beachten müssen. Sind Sie nicht der alleinige Eigentümer des Hauses, sondern gibt es noch einen Miteigentümer, der ebenfalls Wohnungen darin vermietet, müssen Sie diesen in das Verfahren einbeziehen, wenn der Lärm von einer seiner Wohnungen ausgeht. Sollte er daraufhin untätig bleiben, können Sie später ihre eigenen Schadensersatzansprüche bei ihm geltend machen. Sind Sie hingegen der alleinige Vermieter, können Sie direkt tätig werden, sobald sich die anderen vom Lärm belästigt fühlenden Mieter an Sie wenden.

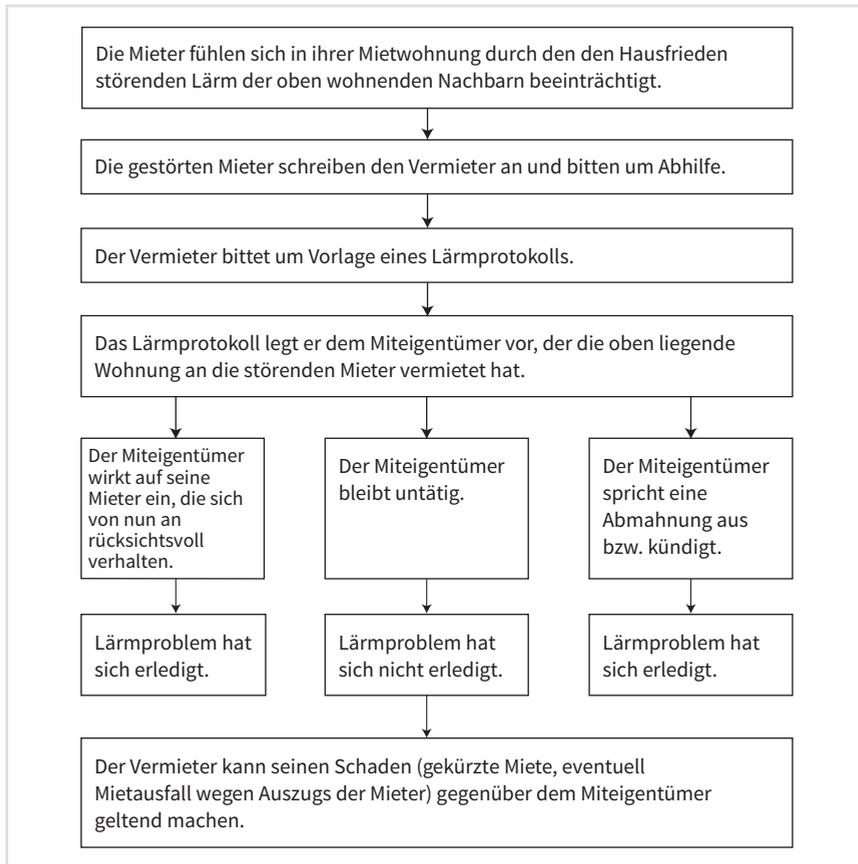


Abb. 3: Vorgehen, wenn der Lärm von der Wohnung eines Miteigentümers ausgeht

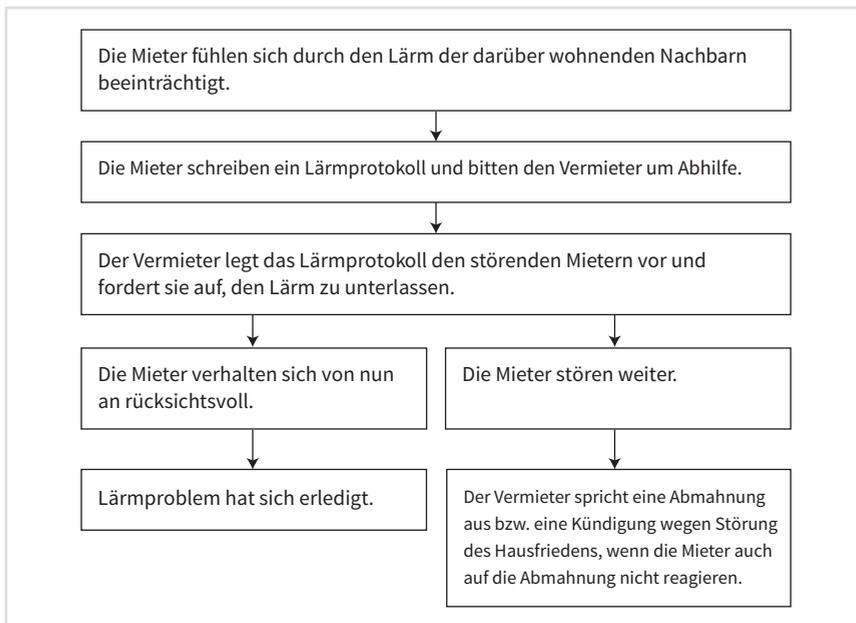


Abb. 4: Vorgehen, wenn der Lärm von Ihrer eigenen Wohnung ausgeht

## 6.8.2 Lärmprotokoll

Wenn Sie sich durch Kinder- oder anderen Lärm beeinträchtigt fühlen, sollten Sie sich an den Eigentümer der Wohnung wenden und um Abhilfe bitten. Man kann ein Lärmprotokoll erstellen, das Ort, Zeitpunkt, Art und Intensität des Lärms über einen gewissen Zeitraum dokumentiert. Auch können andere Nachbarn und Mitbewohner im Haus gefragt und als Zeugen für die Lärmstörung angeführt werden. Sinnvoll kann es sein, den Eigentümer bzw. Vermieter zu bitten, Sie bezüglich seiner Versuche, den Lärm zu unterbinden, etwa durch eine Abmahnung, auf dem Laufenden zu halten. Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm bedarf es nicht der Vorlage eines detaillierten Protokolls, entschied der BGH (22.8.2017, VIII ZR 226/16). Es genüge vielmehr grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergebe, um welche Art von Beeinträchtigungen es gehe und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr aufträten.

In einem Mehrfamilienhaus müssten gelegentlich auftretende Beeinträchtigungen durch Lärm grundsätzlich als sozialadäquat hingenommen werden. Sie begründeten nicht ohne Weiteres einen Mangel. Dazu zähle auch üblicher Kinderlärm. Allerdings habe die erhöhte Toleranz auch ihre Grenzen. Diese seien im Einzelfall zu bestimmen. Dabei komme es auf Art, Qualität, Dauer und Zeit der Geräusche sowie das Alter und den Gesundheitszustand des Kindes an. Ferner sei zu berücksichtigen, inwieweit sich die Geräuschmissionen vermeiden ließen, etwa durch erzieherische Einwirkung auf das Kind oder durch bauliche Maßnahmen.

Falls Sie einmal ein Lärmprotokoll erstellen wollen, können Sie sich an folgendem Beispiel orientieren.

Lärmprotokoll				
Datum	Dauer (von ... bis....)	Art des Lärms	Auswirkungen	Zeuge
5.5.	7:00–7:15	Hundegebell	Nächtliche Ruhestörung	Mieterin Frau K.
8.5.	12:30–14:00	Trampeln	Störung der Mittagsruhe	Mieter Herr J.
10.5.	20:00–1:00	Partylärm	Nächtliche Ruhestörung	Mieter Herr M.
12.5.	9:30–11:30	Bohrgeräusche	Fernseher nicht mehr zu verstehen	Mieter Herr N.

## 6.9 Handwerker

Handwerker im Haus sind meist mit Lärmstörungen verbunden. Hier gilt: Von 7:00 bis 22:00 Uhr dürfen Klempner, Elektriker und Co. bohren und hämmern, wie es ihnen beliebt. Die Mittagsruhezeiten von 13:00 bis 15:00 Uhr müssen Handwerker nicht einhalten. Wer als Mieter selbst Bauarbeiten ausführt, muss sich an die allgemeinen Ruhezeiten halten. Mieter haben allerdings die Möglichkeit, wegen Handwerkerlärms die Miete zu kürzen. Die Höhe der Mietkürzung hängt von Art und Intensität des Lärms ab. Wird einen Monat lang von morgens bis abends gelärmt, kann eine Mietminderung von 50% angemessen sein. Wer den Lärm zu verantworten hat, spielt keine Rolle. Sowohl Lärm durch den Vermieter bei einer Modernisierung im eigenen Haus als auch Lärm aus dem Nachbarhaus berechtigt den gestörten Mieter zu einer Mietkürzung.

Dies gilt ebenfalls für Lärm von einer benachbarten Baustelle. Eine Mietminderung kann nur dann ausgeschlossen sein, wenn Sie bei Abschluss des Mietvertrags den Mietinteressenten auf mögliche Bauaktivitäten in der Nachbarschaft hingewiesen haben. Aber nur dann, wenn Sie dies auch in den Mietvertrag schriftlich aufgenommen haben, sind Sie auf der sicheren Seite hinsichtlich eventueller Mietminderungsansprüche Ihres Mieters.

**MUSTERFORMULIERUNG FÜR DEN MIETVERTRAG**

»Der Mieter wurde darauf hingewiesen, dass auf dem bislang brachliegenden Nachbargrundstück ein Neubau geplant ist, der vermutlich im Lauf der nächsten fünf Jahre errichtet werden wird. Für den Mieter sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

.....  
.....  
.....

Der Mieter mietet die Wohnung in Kenntnis dieser Sachlage.«

---

## 6.10 Tierhaltung

Auch die in der Nachbarwohnung oder im Nachbarhaus lebenden Haustiere können für den Nachbarn zur Plage werden. Tierlärm stellt dann einen zur Minderung berechtigenden Mangel der Mietsache dar, wenn dieser die Tauglichkeit der Nachbarwohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch mehr als nur unerheblich beeinträchtigt. Für die Beantwortung der Frage, ab wann dies der Fall ist, kommt es in erster Linie auf die Lautstärke, die Dauer, die Uhrzeit und die Häufigkeit sowie auf die Vorhersehbarkeit der Tiergeräusche an.

Fühlt sich ein Mitbewohner im Mietshaus von einem Haustier gestört, stellt sich die Frage, ob der Mieter überhaupt berechtigt ist, dieses Tier in der Wohnung zu halten. Hier kommt es wie immer auf die Klauseln im Mietvertrag an: Enthält der Mietvertrag dazu gar keine Regelung, darf der Mieter die üblichen Haustiere wie Hund oder Katze halten. Das Halten ungewöhnlicher Tiere (Schlangen, Spinnen) fällt jedoch nicht unter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung und muss nicht gestattet werden.

Verbietet der Mietvertrag dagegen Haustiere generell, ist diese Vereinbarung unwirksam. Ein unbeschränktes Tierhaltungsverbot hat der BGH für unwirksam erklärt, weil sonst auch das Halten von Wellensittichen oder Goldhamstern verboten wäre (20.1.1993, VIII ZR 10/92, WuM 1993, 109). Das Halten sogenannter Kleintiere jedoch, die weder Geräusche noch Gerüche verursachen und auch die Wohnung nicht abnutzen, muss der Vermieter immer erlauben (BGH, 14.11.2007, VIII ZR 340/06, WuM 2008, 23).

Der Mietvertrag kann dagegen eine Klausel enthalten, wonach das Halten eines Hundes oder einer Katze nicht erlaubt ist oder nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen darf. Sie können dann von Ihrem Mieter verlangen, dass er ein trotz Verbot angeschafftes Tier wieder entfernen muss.

**Tipp**

Ihre Zustimmung zur Tierhaltung können Sie auch widerrufen, wenn die übrigen Hausbewohner Ihnen gegenüber Angst und Besorgnis wegen des Haustiers geäußert haben.

Vor allem Halter exotischer Tiere können schnell Ärger mit ihren Nachbarn bekommen. Handelt es sich um ein gefährliches Tier einer wild lebenden Art, lassen Sie sich die erforderliche Genehmigung der Behörden zeigen. Andernfalls können Sie rechtliche Schritte gegen den Halter einleiten. Nicht nur innerhalb des Hauses, auch vom benachbarten Grundstück können Belästigungen durch Tiere ausgehen. Es folgen einige Urteile der Gerichte hierzu.

### 6.10.1 Papageien, Tauben, Hühner und andere Vögel

#### Ziervögel

Nachbarn besaßen einen Papagei, der durch seine schrillen Pfiffe die Anlieger in Rage brachte. Ein stundenlanges schrilles Pfeifen des Papageis muss nicht hingegenommen werden (OLG Düsseldorf, 10.1.1990, 5 Ss (OWi) 476/89-(OWi) 198/89 I, NJW 1990, 1677). So durften sich drei Papageien nur in der Zeit von 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr im Freien aufhalten (LG Nürnberg-Fürth, 13.6.1995, 13 S 9530/94, DWW 1996, 50). Werden Kakadus in einer Voliere im Garten gehalten, können Nachbarn bei Lärmbelästigungen eine Begrenzung des Aufenthalts im Freien auf eine Stunde täglich verlangen (LG Zwickau, 1.6.2001, 6 S 388/00, WuM 2001, 556).

Eine Voliere mit anderen Vogelarten kann ebenfalls zu Ärger führen. Der Nachbar muss deren Zwitschern und Kreischen nicht hinnehmen, wenn die Vögel den ganzen Tag Lärm machen und der Nachbar zu keiner Stunde während des Tages mit Ruhe rechnen kann. In diesem Fall kann der Vogelliebhaber gezwungen werden, die Voliere abzubauen (OLG Hamburg, 2.2.1977, 5 U 85/76, MDR 1977, 492).

#### Tauben

Auch wenn die Nachbarn wilde Tauben füttern, kann es zum Konflikt kommen. Damit können erhebliche Belästigungen für die Mitbewohner verbunden sein, etwa durch An- und Abflugeräusche, Schmutz und sogar Gesundheitsgefahren. Wer Tauben füttert, muss daher damit rechnen, dass er von seinem Vermieter abgemahnt und gekündigt wird. Auch das VG Neustadt hielt eine Taubenhaltung mit mehr als 60 Brieftauben in einem reinen Wohngebiet für unzulässig. Dabei handle es sich nicht mehr um ein reines Hobby (23.7.2012, 4 L 625/12).

Ein Taubenzüchter wird allerdings nur im Ausnahmefall das Taubenhaus beseitigen müssen: Oft genügt eine Reduzierung der Tauben, um Lärmbelästigungen und Kotverschmutzungen beim Nachbarn zu reduzieren (LG Itzehoe, 27.4.1995, 4 S 176/94, NJW-RR 1995, 979).

### Hühner und Hahn

Da Hühner als Kleintiere gelten, ist auch ihre Haltung selbst in reinen Wohngebieten ohne Genehmigung zulässig – sofern das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten und das Ausmaß der Haltung sich im privaten Rahmen bewegt. Das ist durch die bundesweit geltende Baunutzungsverordnung erlaubt. Auch Anlagen für die Kleintierhaltung sind in einem reinen Wohngebiet jederzeit zulässig, wenn das Gebot der Rücksichtnahme beachtet wird. Eine Hühnerherde von 50 Tieren gilt sicherlich nicht mehr als angemessen, 20 Hühner und ein Hahn wurde aber als durchaus vertretbar bewertet (VGH Bayern, 9 CS 15-2118).

Werden die Hühner in kleinen versetzbaren Hühnerställen gehalten, braucht es keine behördliche Baugenehmigung. Wer dagegen einen festen Hühnerstall errichten will, sollte das öffentliche Baurecht beachten. Dieses wird auf Länderebene geregelt. Vorschriften sowie Höchst- und Grenzwerte können in jedem Bundesland unterschiedlich ausfallen. In der Regel gibt es Höchstgrößen für Stallanlagen sowie Regelungen zum Mindestabstand des Hühnerhauses zum Nachbargrundstück. Auch gelten für reine Wohngebiete strengere Vorgaben als für Dorfgebiete. Eine Anfrage beim örtlichen Bauamt bringt Aufschluss, ab welchem Umfang der Bau genehmigt werden muss und inwieweit dabei die Rechte der Nachbarn zu berücksichtigen sind, zum Beispiel Abstandsregelungen.

Wie viele Hühner man halten darf, hängt von der Größe des Gartens ab. Pro Tier rechnet man 10 m<sup>2</sup>. Die Hühner sollten sich im Garten frei bewegen können. Es sind maximal 20 Hühner im privaten Garten erlaubt, jedes einzelne Huhn im eigenen Garten muss beim zuständigen Veterinäramt gemeldet werden, dazu sind folgenden Angaben erforderlich:

- Name und Anschrift des Halters,
- Art und Anzahl der gehaltenen Tiere,
- Nutzungsart und Standort der Tierhaltung.

Außerdem muss die Haltung bei der Tierseuchenkasse gemeldet werden.

In der Vergangenheit gab es schon diverse Urteile dazu, inwiefern das Gegacker der Hühner und das Krähen des Hahns hingenommen werden müssen. So entschied das LG Koblenz (19.11.2019, 6 S 21/19), dass eine Dorfbewohnerin das Gackern der Nachbarhühner hinnehmen muss. Die Hühnerhaltung in dem ländlichen Gebiet sei ortsüblich.

Außerhalb der allgemeinen Ruhe- und Erholungszeiten kann in einer dörflichen Umgebung wenig gegen das Krähen eines Hahns unternommen werden. Der Hahnbesitzer kann aber verpflichtet werden, den Hahn täglich von 19:00 bis 8:00 Uhr sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen von 12:00 bis 15:00 Uhr schalldicht zu verwahren

(VG Freiburg, 22.12.2008, 4 K 2341/08). Dem Hühnerhalter können auch Auflagen gemacht werden, dass er Zeitschaltuhren in seinem Stall einsetzen muss, um den Hahn nur zu bestimmten Zeiten ins Freie zu lassen, wo der dann krähen darf. Gegen eine Belästigung durch den Geruch der Tiere kann ebenfalls vorgegangen werden.

## 6.10.2 Hunde

Wehren können Sie sich auch bei ständig kläffenden Hunden in der Nachbarschaft. Denn selbst wenn ein Hund zur Bewachung von Gebäuden eingesetzt wird, muss sein Halter dafür sorgen, dass das Tier nicht auf jedes vernehmbare Geräusch reagiert. Auch ein Wachhund müsse daher so gehalten werden, dass durch sein Bellen die Anwohner nicht mehr als nur geringfügig gestört werden (OLG Düsseldorf, 6.6.1990, 5 Ss (OWi) 170/90-(OWi) 87/90 I, DWW 1990, 270). Besonders ins Detail ging das OLG Hamm: Der Hund in Nachbars Garten dürfe nicht länger als 30 Minuten täglich und nicht länger als zehn Minuten ununterbrochen bellen. Während der Ruhezeiten dürfe der Hund im Freien überhaupt nicht bellen, sondern müsse im Haus gehalten werden, ohne die Nachbarschaft zu belästigen (11.4.1988, 22 U 265/87, MDR 1988, 966). Ein gewisses Ausmaß an Hundegebell muss von den Nachbarn allerdings immer toleriert werden.

Gefährliche Hunderassen wie Dobermann oder Bullterrier braucht der Vermieter nicht unbedingt dulden. Die Haltung eines Kampfhundes zählt nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache (LG Nürnberg, 2.2.1990, 7 S 3264/90, DWW 1990, 338). Der Haltung wird er nur dann zustimmen müssen, wenn der Mieter dafür garantieren kann, dass er in der Lage ist, mit dem Tier umzugehen, und wenn außerdem keine besonders gefährdeten Nachbarn wie beispielsweise Kinder vorhanden sind.

### Achtung

Alle Bundesländer haben spezielle Hundeverordnungen erlassen. Gefährliche Hunde und Kampfhunde müssen danach außerhalb der Wohnung an die Leine genommen werden und einen Maulkorb tragen. In manchen Bundesländern braucht es überdies einen sogenannten Hundeführerschein.

Zur Frage, wann Hundegebell zur Mietminderung berechtigt, hat das AG Hamburg (6.3.2005, 49 C 165/05) ausgeführt: »Zwar kann auch das Bellen eines Hundes in der Nachbarschaft einen zur Minderung berechtigenden Mangel darstellen. Dies gilt jedoch erst dann, wenn das Hundebellen ein bestimmtes Ausmaß annimmt. Insofern ist zu berücksichtigen, dass die Haltung von Hunden in Mehrfamilienhäusern weit verbreitet und üblich ist, sodass gelegentliche Lautäußerungen von Hunden – ebenso wie andere, mit der Wohnnutzung zwangsläufig verbundene nachbarliche Lautäußerungen wie Schritte, das Rauschen von Duschen oder Toilettenspülungen, Betriebsgeräusche von Waschmaschinen, Wohnungstür- und Telefonklingeln etc. –

zu dem Geräuschspektrum gehören, das jeden Mieter eines Mehrfamilienhauses erwartet und das er dementsprechend als vertragsgemäß hinzunehmen hat. Von einem erheblichen und damit zur Minderung berechtigenden Mangel kann dagegen erst ausgegangen werden, wenn die von einem Hund ausgehenden Geräusche das normale Ausmaß deutlich übersteigen. Dies gilt namentlich dann, wenn ein Hund regelmäßig lang anhaltend laut bellt, sei es weil er allein gelassen wird oder weil der Halter nicht willens oder in der Lage ist, den Hund zu beruhigen. Gleiches gilt, wenn ein Hund sehr häufig anschlägt – zum Beispiel auf nahezu jedes Fremdgeräusch –, sodass jederzeit mit plötzlichem Hundegebell gerechnet werden muss und Ruhephasen praktisch ausbleiben.«

Meistens steht die Hundehaltung im Mietvertrag unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Vermieters. Grundsätzlich muss eine Abwägung zwischen den Interessen des Vermieters und denen des Mieters stattfinden. Ein grundsätzliches Hundehaltungsverbot ist verboten.

### **Beispiel 1**

Mieter einer Wohnung hatten seit Mietbeginn eine deutsche Dogge. Als das Tier starb, schafften sie sich eine neue Dogge an. Der Mietvertrag sah vor, dass die Haltung von großen Hunden vom Vermieter genehmigt werden musste. Die Sache landete vor Gericht, da sich der Vermieter weigerte, seine Zustimmung zu geben. Seine Argumente: Es könne sein, dass sich die anderen Mieter wegen der Größe des Hundes eingeschüchtert fühlten, außerdem wolle er einen Nachahmungseffekt vermeiden. Das AG Paderborn entschied (28.10.2019, 51 C 112/19): Der Vermieter muss der Hundehaltung zustimmen. Der Vermieter könne die Hundehaltung nur verwehren, wenn von dem Vierbeiner eine konkrete Gefährdung oder Störung ausgehe. Eine eventuelle Angst der Mieter oder gar ein zu befürchtender Nachahmungseffekt dürfe nicht zur Ablehnung führen. Letzteres würde in einem Mehrparteienhaus dazu führen, dass überhaupt kein Hund gehalten werden könnte.

### **Beispiel 2**

Trotz ablehnender Haltung eines Vermieters hielten die Mieter einer Zweizimmerwohnung einen Hund. Gegenüber der Klage des Vermieters auf Entfernung des Hundes wendeten die Mieter ein, dass sie den Hund auch ohne Zustimmung des Vermieters halten dürften. In der Berufung erklärte das LG Berlin (7.12.2022, 64 S 1151/22) den Zustimmungsvorbehalt des Vermieters im Mietvertrag als unwirksam. Dies gilt immer dann, wenn es an sachlichen Kriterien fehlt, an denen sich die Entscheidung des Vermieters auszurichten hat. Ist die Entscheidung des

Vermieters allerdings, wie in diesem Fall, »in dessen freies, das heißt an keine nachprüfbareren Voraussetzungen gebundenes Ermessen« gestellt, liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor. Die Klausel ist unwirksam. Es fehlt dann eine vertragliche Regelung. Folge: Es hängt von einer umfassenden Abwägung der Interessen aller Beteiligten ab, ob die konkrete Hundehaltung vom Mietgebrauch umfasst ist oder nicht.

### 6.10.3 Das können Sie tun: Abmahnung bei Pflichtverletzungen durch den Mieter

Vermieter werden häufig von ihren Mietern gefragt, ob sie einen Hund halten dürfen. In manchen Fällen jedoch wird er einfach angeschafft, ohne dass der Vermieter um Erlaubnis gebeten wird. Es kann dann schwierig sein, vom Mieter zu verlangen, dass er den Hund wieder abschafft. Dies gelingt in der Regel nur dann, wenn man dem Hundebesitzer konkrete Störungen der Nachbarschaft durch den Hund nachweisen kann. Dann kommt unter Umständen eine Abmahnung in Betracht. Wie dann ein Brief an den Mieter aussehen könnte, sehen Sie im Anschluss.

#### MUSTER: ABMAHNUNG WEGEN UNERLAUBTER TIERHALTUNG

DIGITALE  
EXTRAS

[Absender]

#### Durch Boten

Heinz Müller  
Blumengasse 7  
21212 Musterstadt

[Datum]

#### Abmahnung wegen erheblicher Pflichtverletzung

Sehr geehrter Herr Müller,

mit Mietvertrag vom 1.1.2014 haben Sie die Wohnung ..... [Straße, Hausnummer] in ..... [Postleitzahl, Ort] gemietet.

Wir haben festgestellt, dass Sie ohne unsere Erlaubnis einen Hund halten. Es handelt sich um einen Hund der Rasse Dobermann. Die Nachbarn haben Angst vor dem Zusammentreffen mit Ihrem Hund, denn Ihr Hund bellt bei den Begegnungen mit den anderen Hausbewohnern immer heftig und knurrt sie an. Zudem wurde täglich beobachtet, dass Ihr Hund auf dem gemeinschaftlichen Rasen im Eingangsbereich »Haufen« setzt. Dies führt zu einer erheb-

lichen Verunreinigung der Gemeinschaftsfläche. Die anderen Hausbewohner werden dadurch stark beeinträchtigt.

Wir fordern Sie deshalb auf, den Hund umgehend, jedoch

**spätestens bis zum 15.4.2024**

abzuschaffen und auch in Zukunft keinen Hund mehr zu halten. Wenn Sie dieser Aufforderung nicht nachkommen, müssen Sie nicht nur mit einer Klage auf Abschaffung des Hundes und Unterlassung zukünftiger Tierhaltung, sondern auch mit einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund oder einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

.....

[Unterschrift Absender]

---

Das zweite Musterschreiben zeigt, wie vorzugehen und zu formulieren ist, wenn der Mieter wiederholt durch Lärm gestört hat. Stört er erneut trotz wirksamer Abmahnung, könnte ein Kündigungsschreiben wie folgt aussehen.

**MUSTER: KÜNDIGUNG WEGEN ERHEBLICHER PFLICHTVERLETZUNG**

[Absender]

**Durch Boten**

Heinz Müller  
Blumengasse 7  
21212 Musterstadt

[Datum]

**Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzung**

Sehr geehrter Herr Müller,

mit Mietvertrag vom 1.7.2002 haben Sie die Wohnung in der ..... [Straße, Ort] gemietet. Wir kündigen die Wohnung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von neun Monaten wegen erheblicher Pflichtverletzung

**zum 31.10.2024.**

Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis wegen erheblicher Pflichtverletzungen kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

Wir begründen die Kündigung im Einzelnen wie folgt: Die anderen Hausbewohner haben sich in der Vergangenheit wiederholt wegen erheblicher Ruhestörungen, insbesondere verursacht durch lautes Abspielen von Tonwiedergabegeräten und teilweise durch Ihren Hund, über Sie beschwert. Wir haben Sie deshalb mit Schreiben vom 20.12.2023 und 25.1.2024 abgemahnt.

In diesen Abmahnungen wurden die einzelnen Lärm- und Ruhestörungen wie folgt detailliert aufgeführt:

Ihr Hund hat zu verschiedenen Zeitpunkten stundenlang gejault. So jammerte er zum Beispiel am 2.12.2023 von 15:00 bis 18:00 Uhr. Am 5.12.2023 jaulte der Hund von 14:00 bis 18:30 Uhr.

.....  
.....

Für den Fall weiterer Vertragsverstöße wurde Ihnen die Kündigung angedroht.

Sie haben Ihr vertragswidriges Verhalten leider trotzdem fortgesetzt. Auch im Januar 2024 haben sich wieder Mieter über Lärm beschwert. So teilte

die Mieterin K. mit, dass der Hund am 26.1.2024 von 23:00 bis 0:30 Uhr herzzerreißend gejault und so laut gebellt habe, dass die Mieterin in ihrer Nachtruhe gestört wurde. Auch weitere Mieter im Haus haben sich wiederum über nächtliche und tägliche Ruhestörungen, insbesondere wegen lauter Musik, beschwert wie folgt: ..... Wegen dieser wiederholten Ruhestörungen kündigen wir das Mietverhältnis.

Wir weisen Sie darauf hin, dass Sie gemäß § 574 BGB dieser Kündigung widersprechen können. Der Widerspruch ist schriftlich zu erklären und muss spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist bei uns eingehen.

Einer Verlängerung des Mietverhältnisses im Sinne von § 545 BGB über den 31.10.2024 hinaus widersprechen wir bereits jetzt.

Wir fordern Sie auf, das Mietobjekt bis zum 31.10.2024 zu räumen und in vertragsgemäßem Zustand an uns herauszugeben.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
[Unterschrift Absender]

---

#### 6.10.4 Katzen

In einer Doppelhaushälfte mit Garten in einem reinen Wohngebiet muss nur die Haltung von zwei Katzen geduldet werden (OLG München, 26.6.1990, 5 U 7178/89, MDR 1990, 1117). In einer mehr ländlich geprägten Wohngegend kann der Grundstücksnachbar gegen zwei Katzen, die zeitweise auf seinem Grundstück herumlaufen, ebenfalls nichts unternehmen. Auch Hauskatzen aus der Nachbarschaft dürfen fremde Grundstücke betreten. Dies sei in gewissem Umfang aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis zu dulden.

Nicht hinzunehmen braucht es der Nachbar dagegen, wenn fremde Katzen sein Grundstück oder seinen Balkon zur Katzenttoilette umfunktionieren oder wenn sie in Haus oder Wohnung eindringen. Hält der Nachbar auf seinem Grundstück gar 27 Katzen, was zu einer unerträglichen Geruchsbelästigung führt, kann mit der Nachbarklage durchgesetzt werden, dass bis auf zwei Katzen alle übrigen abgeschafft werden müssen (OLG München, 26.6.1990, 5 U 7178/89, NJW-RR 1991, 17).

### 6.10.5 Kaninchen, Meerschweinchen

Anders entschieden die Gerichte, wenn Tiere im Garten untergebracht sind. Meerschweinchen oder Kaninchen dürfen in Käfigen im Garten gehalten werden, allerdings nur dann, wenn die Käfiganlagen mindestens 3 m Abstand zum nächsten Grundstück haben (VG Münster, 15.8.2013, 2 K 1015/13).

### 6.10.6 Bienen

Nicht nur durch Haustiere können sich Grundstücksnachbarn gestört fühlen, auch wilde Tiere können Ansprüche gegen den Nachbarn begründen. Gefährlich waren beispielsweise Bienen auf dem Nachbargrundstück. Als sich herausstellte, dass der Nachbar eine Bienenstichallergie hatte und damit durch den Bienenstock auf dem Grundstück nebenan in Lebensgefahr schwebte, musste der Nachbar alle Bienenstöcke beseitigen (LG Ellwangen, 21.6.1985, 1 S 48/85-10, NJW 1985, 2339). Können allerdings andere zumutbare Maßnahmen ergriffen werden oder genügt es, die Bienenvölker zu reduzieren, kann auch nicht mehr verlangt werden.

Ist die Grundstücksnutzung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, muss der Nachbar den Imker dulden. Mit einer Nachbarklage kann er sich dann zur Wehr setzen, wenn der Bienenflug einen Aufenthalt in seinem Garten oder auf der Terrasse praktisch unmöglich macht und eine Bienenhaltung in dem betreffenden Gebiet auch nicht ortsüblich ist.

Der VGH Baden-Württemberg gestattete die Haltung von fünf Bienenvölkern. Obwohl die Nachbarin eine Herz-Kreislauf-Erkrankung hatte und der Stich einer Biene für sie ein hohes Risiko darstellte, mussten die Bienen nicht entfernt werden. Zu einer Kollision, so das Gericht, könne es nur kommen, wenn eine Biene direkt angegriffen werde (11.11.1993, 5 S 2352/92).

### 6.10.7 Frösche

Gartenteiche sind groß in Mode, doch die vor allem nachts quakenden Frösche erfreuen nicht jeden. Die Nachbarn müssen dann bei übermäßiger Lärmeinwirkung die Frösche umsiedeln. Ein Zuschütten des Teichs ist nicht erlaubt, weil die Tiere artenschutzrechtlich geschützt sind (BGH, 20.11.1992, V ZR 82/91, NJW 1993, 925). Eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist aber möglich (BVerwG, 14.1.1999, 6 B 133/98, NJW 1999, 2912).

### 6.10.8 Igel

Mieter dürfen Igel nicht mit in ihre Wohnung nehmen. Kleintiere dürfen zwar in einer Mietwohnung gehalten werden, etwa Zierfische, Wellensittiche, Hamster oder Meer-schweinchen. Jedoch zählen Igel als Wildtiere nicht dazu. Sie sind zwar ebenfalls klein, sondern aber permanent Wildgerüche ab, die in angrenzende Wohnungen zie-hen können. Igel sind daher über einen längeren Zeitraum weder in der Wohnung noch auf dem Balkon erlaubt (AG Berlin-Spandau, 11.11.2014, 12 C 133/14).

### 6.10.9 Kühe, Pferde und Schweine

Viel Streit zwischen Nachbarn hat es auch schon um Kühe gegeben, die Glocken tru- gen. Während es sich bei diesen Geräuschen in einer ländlichen Gegend um »land- wirtschaftliche Arbeitsgeräusche« handelt, die von den Bewohnern als ortsüblich hinzunehmen sind, muss in einer nicht ausschließlich landwirtschaftlich geprägten Gegend zumindest nachts auf das Ruhebedürfnis der Nachbarschaft Rücksicht ge- nommen werden.

Durch die Haltung eines Pferdes können sich ebenfalls empfindliche Störungen in der Nachbarschaft ergeben. Nicht nur das Wiehern und Scharren kann sich störend aus- wirken, auch der Pferdedung ist nicht nach jedermanns Nase. In einem reinen oder all- gemeinen Wohngebiet wird man daher die Pferdehaltung als baurechtlich unzulässig ansehen können.

Auch Schweinemast ist mit Geruchsbelästigung verbunden, die niemand klaglos hin- nehmen muss. Als Richtschnur gilt hier die VDI-Richtlinie 3471 »Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine«.

Ein Minischwein gehört dagegen zu den Kleintieren und ist deshalb prinzipiell zu er- lauben. Auch nach Ansicht des AG Köpenick ist der Mieter berechtigt, ein Schwein in der Mietwohnung zu halten, wenn es im Treppenhaus »nicht nach Schwein stinkt«. Die Minischweine »Quiki« und »Schnitzel« durften bleiben (13.7.2000, 17 C 88/00).

Drei Wollschweine in einem Wohngebiet mussten hingegen weichen: Aufgrund des starken Geruchs der Tiere sei Schweinehaltung in unmittelbarer Nähe zu einem Wohn- gebiet besonders rücksichtslos, so das VG Neustadt (18.11.2013, 3 L 966/13 NW).

## 6.11 Lärm aus der Umgebung

Lärmquellen in der Nachbarschaft sind ganz unterschiedlicher Natur. Störende Geräusche können zum Beispiel von einer großen Straße ausgehen, von der unter dem Haus fahrenden U-Bahn, den überfliegenden Flugzeugen, einer benachbarten Gaststätte oder einem Gewerbebetrieb. Auch das jährlich stattfindende Trachtenfest oder Belästigungen durch Baulärm sind denkbar. Was im Einzelnen dabei zu beachten ist, wird im Folgenden aufgezeigt.

### 6.11.1 Gaststätten und Diskotheken

Gaststätten und Diskotheken müssen sich an die allgemeinen Lärmbeschränkungen halten und insbesondere die Nachtruhe einhalten sowie die Sperrstunde beachten. Die Nachtruhe gilt ab 22:00 Uhr und sieht für die jeweilige Umgebung bestimmte Grenzwerte vor. Diese betragen nachts 35 dB(A) im reinen Wohngebiet, 40 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet und 45 dB(A) im urbanen und im Mischgebiet. Die Gastwirte sind für das Verhalten ihrer Besucher zuständig und haben darauf zu achten, dass zum Beispiel bei der An- und Abfahrt keine übermäßigen Geräusche gemacht werden.

#### Tipp

Wer sich durch eine Gaststätte oder ein Volksfest beeinträchtigt fühlt, muss sich an die zuständige Verwaltungsbehörde wenden. Falls das erfolglos bleibt, sind die Verwaltungsgerichte zuständig. Neben diesem öffentlich-rechtlichen Weg können die Nachbarn auch vors Zivilgericht gehen und nach §§ 1004, 906 BGB die ihrer Ansicht nach zu hohen Lärmimmissionen rügen.

### 6.11.2 Gewerbelärm

Lärm von benachbarten Gewerbebetrieben führt oft zu Konflikten. Bevor Sie eine Klage anstrengen, sollten Sie klären, ob es sich um einen immissionsschutzrechtlich genehmigten Betrieb handelt. Ist dies der Fall, wird eine Klage von vornherein aussichtslos sein, denn solche Betriebe genießen Bestandsschutz, sodass ihre Einstellung nicht verlangt werden kann. Es können daher bestenfalls Lärminderungsmaßnahmen gefordert werden.

### 6.11.3 Baulärm

Baulärm, auch wenn er sich im üblichen Rahmen hält, muss vom Mieter – im Gegensatz zu Verkehrslärm – grundsätzlich nicht geduldet werden. Die Rechtsprechung, wonach auch erhöhter Verkehrslärm nicht zu einer Mietminderung berechtigt, ist auf

Baulärm nicht übertragbar. Grund: In Großstadtlagen ist nicht generell mit Baulärm zu rechnen, im Gegensatz zu Straßenlärm, der dort regelmäßig auftritt (LG München I, 15.11.2018, 31 S 2182/18). Ein Ausschluss des Minderungsrechts kommt erst dann in Betracht, wenn der Mieter aufgrund konkreter Umstände, zum Beispiel Baulücken in der näheren Umgebung, mit baulichen Veränderungen in der Nachbarschaft rechnen musste.

Allerdings rechtfertigen vorübergehende Belastungen durch Baulärm, die nur dazu führen, dass die Fenster tagsüber geschlossen gehalten werden müssen, nicht die Annahme eines zur Mietminderung führenden Mangels der Mietsache. Eine vorübergehende erhöhte Lärmbelastung, die sich innerhalb der in Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält, stellt keinen zur Minderung berechtigenden Mangel dar, weil dem Vermieter mit Vertragsschluss nicht die Haftung für jedes allgemeine Lebensrisiko auferlegt wird (LG Berlin, 23.1.2019, 65 S 170/18). Allerdings gibt es eine Grenze für die Zumutbarkeit des Lärms für die Nachbarschaft, die durch die Lärmrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm festgelegt wird. Werden Lärmrichtwerte überschritten, handelt es sich im Allgemeinen um wesentliche Geräuscheinwirkungen nach § 906 Abs. 1 BGB, gegen die sich die Nachbarn zur Wehr setzen können.

Doch selbst wenn die Lärmrichtwerte überschritten werden, kann der lärmgeplagte Nachbar noch längst nicht das Baugeschehen stoppen. Liegt eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben vor, muss die Nachbarschaft den Baulärm hinnehmen. Allerdings besteht dann unter Umständen ein Geldanspruch (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB). Dieser kann zum Beispiel im Mietausfall eines Vermieters liegen, dessen Mieter wegen der Lärmbelästigung die Miete gemindert hat (BGH, 8.7.1988, V ZR 45/87, NJW-RR 1988, 1291). Nach der Rechtsprechung kann ein Geldanspruch jedoch nur insoweit verlangt werden, als die Grundstücksnutzung über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt ist. Nach einem Urteil des LG Hamburg liegt die Zumutbarkeitsgrenze bei der Wohnungsvermietung bei einer Mietminderung von 6% der Nettorendite, die Sie selbst tragen müssen (3.12.1998, 327 S 97/98, MDR 1991, 57).

Muss der Vermieter die Baumaßnahme auf dem Nachbargrundstück nur gegen Entschädigung dulden, ist die Höhe des Ausgleichsanspruchs des Vermieters gegen den Bauherrn gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB Maßstab für eine adäquate Minderung der vereinbarten Miete (AG München, 1.2.2018, 472 C 18927/16).

Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Lärm- und Schmutzimmissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle herrühren, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen

ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss (BGH, 29.4.2020, VIII ZR 31/18).

#### Hinweis

Eine wesentliche Lärmbelästigung muss als ortsüblich nur dann akzeptiert werden, wenn wirtschaftlich zumutbare Lärmschutzmaßnahmen nicht infrage kommen. Gibt es Alternativen, den Lärm einzudämmen, müssen diese auch ergriffen werden, andernfalls können Sie sich dagegen wehren.

### 6.11.4 Verkehrslärm

Vor Verkehrslärm schützt die Verkehrslärmschutzverordnung. Anwohner haben Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen, die letztendlich dem Schutz ihrer Gesundheit dienen, wenn die Lärmgrenzwerte in der folgenden Tabelle überschritten werden.

Lärmgrenzwerte für Verkehrsgeräusche		
Lage	Tageszeit	Richtwert in dB(A)
An Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen, Altersheimen	Tagsüber	57 dB(A)
	Nachts	47 dB(A)
In reinen und allgemeinen Wohngebieten	Tagsüber	59 dB(A)
	Nachts	49 dB(A)
In Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten	Tagsüber	64 dB(A)
	Nachts	54 dB(A)
In Gewerbegebieten	Tagsüber	69 dB(A)
	Nachts	59 dB(A)

Tab. 16: Übersicht über Lärmgrenzwerte

#### Hinweis

Gibt es keine Verkehrslärmschutzverordnung, kann der Straßenanlieger bei unzumutbaren Lärmbelästigungen einen Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger geltend machen, wenn der Geräuschpegel 70 bis 75 dB(A) am Tag und 60 bis 65 dB(A) in der Nacht übersteigt (BGH, 23.10.1986, III ZR 112/85, NVwZ 1989, 285). Nach dem »Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm« müssen in Ballungsräumen mit mehr als 250.000 Einwohnern Lärmkarten ausgearbeitet werden. Diese geben dem Bürger eine objektive Möglichkeit, sich über den in ihrer Umgebung herrschenden Geräuschpegel zu informieren. Die Städte und Gemeinden können sich dann überlegen, welche Lärminderungsmöglichkeiten in Betracht kommen, zum Beispiel Schallschutzwände, Temporeduzierung, Ausbesserung des Straßenbelags, Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, Förderung der Fahrradfahrer.

### **6.11.5 Bordell**

Befindet sich ein Bordell in der Nachbarschaft, können die Nachbarn wenig dagegen ausrichten: Solange eine Nutzung des Grundstücks, die das sittliche Empfinden der Nachbarn verletzen könnte, nach außen hin nicht wahrnehmbar ist, liegt auch keine Begründung für einen Unterlassungsanspruch vor (BGH, 12.7.1985, ZR 172/84, DWW 1985, 231).

### **6.11.6 Pflegeheim**

Nachbarn eines Pflegeheims haben schlechte Karten, wenn sie Unterlassungs- oder Ausgleichsansprüche geltend machen wollen. Im nachbarlichen Zusammenleben mit Pflegebedürftigen fordern die Gerichte ein erhöhtes Maß an Toleranz. So müssen die Nachbarn die von den Heimbewohnern ausgehenden Geräusche und Einblicke in ihre Geschäfts- und Privaträume ebenso hinnehmen wie den Lieferverkehr zum Grundstück und das oft verbotswidrige Parken der Lieferwagen. Wird der Nachbar etwa durch die Lichter des Pflegeheims gestört, muss er sich selbst durch Klappläden schützen. Sorgt er selbst für Sichtschutz, bekommt er die Kosten dafür nicht erstattet (OLG Karlsruhe, 30.3.2007, 14 U 43/06, NZM 2007, 894).

### **6.11.7 Autistisches Kind**

Wer eine Immobilie erwirbt, um selbst darin zu wohnen, und nach seinem Einzug feststellt, dass im Nachbarhaus ein autistisches Kind wohnt, kann keine teilweise Rückzahlung des Kaufpreises fordern. Auch wenn das Kind durch Geräusche wie Schreien oder Kreischen auffällt, sind diese hinzunehmen. Man spricht dann von sozialadäquaten und damit unabänderlichen Äußerungen. Im nachbarlichen Zusammenleben, so das LG Münster, sei ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft erforderlich, um Menschen mit Behinderung ein Leben frei von vermeidbaren Beschränkungen zu ermöglichen (26.2.2009, 8 O 378/08, NZM 2010, 95).

### **6.11.8 Windenergieanlagen**

Bei Windenergieanlagen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmgrenzen zu beachten, entschied das Bundesverwaltungsgericht. Im konkreten Fall muss der Betreiber eines Windrads mit Lärmschutzauflagen für seine Anlage rechnen (29.8.2007, 4 C 2/07, DWW 2008, 33).

### 6.11.9 Sportlärm

#### Tennisplatz

Wer in der Nähe eines Tennisplatzes wohnt, kann ein Lied davon singen: Das Schlagen von Tennisbällen, Zurufe der Spieler, Anfeuergeräusche der Zuschauer, die Durchsage – all diese Geräusche können sich als sehr störend für den Nachbarn erweisen. Wie auch für den Betrieb des Rasenmähers wurde auf Grundlage des Bundes-Immissionschutzgesetzes eine »Sportanlagenlärmschutz-Verordnung« erlassen. Nach der sind die höchstzulässigen Immissionswerte nach Zeitperioden und dem Charakter der Umgebung gestaffelt. Den Betreibern der Sportanlagen werden Pflichten zur Lärm-minderung auferlegt.

#### Fußball-Events

Fußball ist nicht nur ein Nationalsport, den viele ausüben. Vor allem Europa- oder Weltmeisterschaften sind Fußballereignisse, zu denen man Freunde einlädt und oft lautstark feiert. Nicht alle Nachbarn und Mitmieter sind allerdings so fußballnarrisch. Stellt sich die Frage, in welchen Ausmaßen und wie oft sie das Spektakel tolerieren müssen und welche Spielregeln für Fußballfans gelten. Die Antwort ist einfach: Sie unterscheiden sich nicht von den allgemein üblichen. Beim Einsatz von Trompeten, Rasseln und Tröten hört der Spaß aber meistens auf. Dafür gilt ebenfalls das Gebot der Rücksichtnahme, so wenig Lärm wie möglich zu machen.

Eine gewisse Toleranz müssen die Nachbarn trotzdem aufbringen, vor allem dann, wenn die deutsche Nationalmannschaft spielt. Ab 22:00 Uhr aber muss bei der Party im Freien, wie auch sonst, Rücksicht genommen werden.

#### Tipp

Wer sich das Wohlwollen der Nachbarn erhalten will, sollte sie einfach zum gemeinsamen Fußballschauen einladen. So vermeidet man einerseits unnötigen Ärger mit ihnen, weil man gemeinsam Spaß hat, und lernt sie andererseits besser kennen.

#### Fußball spielen

Wer nicht nur vor dem Fernseher sitzt, sondern auch selbst Fußball spielen will, kann dies in seinem Garten nach Belieben tun. Der Nachbar darf den Ball aber nicht einfach einkassieren, wenn dieser über die Grundstücksgrenze rollt. Er muss ihn herausgeben, wenn der Fußballfan freundlich an der Haustür klingelt (LG München II, 23.11.2003, 5 O 5454/03). Allerdings ist es dem Nachbarn grundsätzlich nicht zumutbar, ständig das »Überfliegen der Fußbälle« hinzunehmen. Er hat aber auch keinen Anspruch auf ein totales Fußballverbot.

## Flagge

Auf dem Balkon darf eine Flagge der Nationalmannschaft gehisst werden, um bei Welt- und Europameisterschaften die Unterstützung seines Lieblingsvereins zu bekunden. Wer aber einen Fahnenmast mit einer Halterung montieren will und dafür in die bauliche Substanz eingreifen muss, braucht die Genehmigung des Vermieters. Mieter dürfen auch durchschnittlich große Fahnen aus dem Fenster ihrer Wohnung wehen lassen. Sie müssen allerdings Vorsichtsmaßnahmen ergreifen, damit diese nicht herunterfallen und Passanten verletzen oder Autos beschädigen können.

### 6.11.10 Garagentor

Lässt sich ein Garagentor nur so öffnen und schließen, dass die Nachbarn durch das überlaute Geräusch in ihrem Schlaf gestört werden, darf dieses während der Nacht, also von 22:00 bis 7:00 Uhr, nicht benutzt werden. Der Garagenbesitzer muss seinen Wagen dann auf der Straße abstellen (OLG Düsseldorf, 6.5.1991, 5 Ss (OWi) 56/91-(OWi) 28/91 I, NJW 1991, 2433).

#### Hinweis

Wer durch erlaubte Selbsthilfe einen Schaden verursacht, ist dem geschädigten Nachbarn nicht zum Schadensersatz verpflichtet. Im vorliegenden Fall hatte ein Garagenmieter einen unerlaubt in seiner Zufahrt parkenden Pkw, der ihn am Ausfahren aus seiner Garage behinderte, aus der Einfahrt geschoben. Dadurch entstand ein Getriebeschaden am Pkw. Das AG München wies die Klage ab (13.6.2018, 132 C 2617/18): Der Garagenmieter durfte die rechtswidrige Störung seines Besitzes gemäß §§ 859, 865 BGB durch Entfernen des Fahrzeugs selbst beseitigen.

### 6.11.11 Wärmepumpe

Luftwärmepumpen werden bei Neubauten und Sanierungen als moderne Heizungsanlagen eingesetzt. Das OLG Nürnberg entschied, dass ein Nachbar eine Luftwärmepumpe wieder entfernen müsse, die er in einem Abstand von weniger als 3 m zum Nachbargrundstück errichtet hatte (14.1.2017, 14 U 2612/15). Die Luftwärmepumpe sei eine andere Anlage im Sinne der Bayerischen Bauordnung, von der Wirkungen wie von Gebäuden ausgehe. Die Abstandsflächen seien frei zu halten von Gebäuden und von Anlagen, die, ohne selbst Gebäude zu sein, auf das Nachbargrundstück einwirkten wie ein Gebäude. Wegen der Größe und der Betriebsgeräusche entfalte die Luftwärmepumpe »gebäudeähnliche Wirkungen«.

Auch das VG Saarland entschied, dass ein Wärmepumpenbetreiber die Grenzwerte der TA Lärm einhalten müsse. Der Luftwärmepumpenbetreiber müsse durch ein Gutachten nachweisen, dass er die Lärmvorschriften einhalte. Allerdings seien die Lärm-

grenzen der TA Lärm nicht ausschließlich entscheidend für die Beurteilung, ob ein rücksichtsloses Verhalten des Nachbarn vorliege, vielmehr sei immer der Einzelfall vor Ort zu beurteilen (1.2.2012, 5 K 1528/11).

Mit seinem Urteil vom 11.4.2018 (3 U 3538/17) widersprach das OLG München ausdrücklich dem Urteil des OLG Nürnberg. Es urteilte im Sinne des Wärmepumpenbetreibers und entschied, dass der Nachbar keinen Anspruch auf Beseitigung der an der Grundstücksgrenze installierten Luftwärmepumpe habe. Mit dem bayerischen Abstandsflächenrecht werde dem Grundstücksnachbarn kein Instrument an die Hand gegeben, dem Grundstückseigentümer vorzuschreiben, was er in einem in zulässiger Weise in der Abstandsfläche errichteten Gebäude betreiben darf und was nicht. Das Abstandsflächenrecht stelle eine Einschränkung des Eigentumsrechts an einem Grundstück dar, um Nachbargrundstücke namentlich vor dem Entzug von Belichtung und Belüftung zu schützen. Weitergehende Beschränkungen des Grundeigentums zum Schutz von Nachbargrundstücken seien nicht verhältnismäßig und damit verfassungsrechtlich nicht legitimierbar. Außerdem: Da sich die Luftwärmepumpen in einem Holzverschlag befänden, läge ein Gebäude vor.

Welches der beiden Urteile nun anzuwenden sein wird, bleibt offen. Ob eine Luftwärmepumpe eine Anlage ist, von der im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO gebäudegleiche Wirkungen ausgehen, muss der BGH entscheiden. Das OLG München hat zwar die Revision zugelassen, diese wurde allerdings nicht eingelegt.

### Beispiel

Wer eine Sauna im Garten plant, sollte darauf achten, dass er den erforderlichen Grenzabstand zum Nachbarn nicht unterschreitet. So hatte ein Immobilieneigentümer eine Sauna mit Holzofen 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet. Darüber beschwerten sich seine Nachbarn. Das VG Neustadt entschied, dass er aus Lärmschutzgründen mindestens 3 m Abstand zu seinem Nachbarn einhalten müsse (20.10.2008, 4 K 788/08).

#### 6.11.12 Das können Sie bei Lärm aus der Umgebung tun

Ob der Lärm noch hinnehmbar ist oder nicht, kann im Zweifel nur ein Sachverständiger feststellen. Als Anhaltspunkt dienen die Richtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die VDI-Richtlinie 2058. Eine wesentliche Lärmbelastigung der Nachbarschaft liegt in der Regel nicht vor, wenn die folgenden umgebungsbezogene Lärmrichtwerte nicht überschritten werden.

Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden		
Lage	Tageszeit	Richtwert in dB
Industriegebiete		70 dB (A)
Gewerbegebiete	Tagsüber	65 dB (A)
	Nachts	50 dB (A)
Urbane Gebiete	Tagsüber	63 dB (A)
	Nachts	45 dB (A)
Mischgebiete	Tagsüber	60 dB (A)
	Nachts	45 dB (A)
Allgemeine Wohngebiete	Tagsüber	55 dB (A)
	Nachts	40 dB (A)
Reine Wohngebiete	Tagsüber	50 dB (A)
	Nachts	35 dB (A)
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	Tagsüber	45 dB (A)
	Nachts	35 dB (A)
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.		

Tab. 17: Übersicht über Lärmrichtwerte

Bevor Rechte wegen Lärmstörungen geltend gemacht werden können, muss der beeinträchtigte Nachbar jedoch immer ein Lärmprotokoll erstellen (siehe hierzu Kapitel 6.8.2). Darin müssen Ort, Uhrzeit sowie die Art und Weise der Beeinträchtigung aufgeführt werden. Grundsätzlich sollten Sie die Störungen so genau wie möglich dokumentieren. Es reicht nicht aus, wenn Sie »laufende Ruhestörungen« monieren oder »wiederholte Verstöße gegen die Ruhezeiten«. Beschreiben Sie den Lärm und wie lange er anhält. Dabei kann es hilfreich sein, wenn Sie Zeugen oder andere Mitbewohner benennen können, die sich ebenfalls gestört fühlen. Auch eine Anzeige bei der Polizei kann weiterhelfen.

Was aber ist sinnvoll, wenn ein Mieter die Miete wegen des Lärms mindert? Hier sind grundsätzlich zwei Alternativen denkbar:

- Mindert der Mieter die Miete zu Unrecht, können Sie als Vermieter die Mietminderung zurückweisen und auf Zahlung der kompletten Miete bestehen. Weigert sich der Mieter, müssen Sie ihn unter Umständen auf Zahlung verklagen. Im Rahmen dieses Verfahrens prüft das Gericht, ob ein Mietminderungsrecht des Mieters besteht oder nicht.

- Hat der Mieter die Miete zu Recht gemindert, muss der Vermieter die Mietkürzung hinnehmen. Er kann sich dann auch nicht an dem durch Lärm störenden Nachbarn schadlos halten, wenn dieser zum Beispiel als Bauherr eine Baugenehmigung hat und deshalb rechtmäßig bauen darf. Nach einer Entscheidung des LG Hamburg (3.12.1998, 327 S 97/98, MDR 1999, 154) besteht aber ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB, wenn die berechtigte Mietminderung durch den Mieter 20% beträgt und die Nettorendite nur bei 6% liegt.

Handelt der störende Nachbar rechtswidrig, müssen Sie als Vermieter dafür sorgen, dass der Lärm eingestellt wird. Handelt es sich beispielsweise um Ihren Mieter, der die anderen Hausbewohner drangsaliert, müssen Sie ihn abmahnen, notfalls auf Unterlassung verklagen, Schadensersatz verlangen und ggf. das Mietverhältnis kündigen.

Handelt es sich bei dem Störer nicht um einen Mieter, sondern um eine dritte Person, können Sie von diesem ebenfalls die Unterlassung der Störung fordern. Auch eine Anzeige bei der Polizei kann erfolgreich sein. Den wegen Mietminderung entstandenen Schaden kann der Vermieter von dem Störer verlangen.

Handelt es sich bei dem Störer um einen Mieter, gibt es für den Vermieter auch mietrechtliche Handlungsmöglichkeiten: Er kann den Mieter wegen seines störenden Verhaltens abmahnen. Soweit dem Mieter die Abmahnung nachweisbar zugestellt wurde und ein erneuter Lärmverstoß vorliegt, kann ihm der Vermieter wegen seines rechtswidrigen Verhaltens auch ordentlich kündigen (es folgen entsprechende Musterschreiben).

#### MUSTER: ABMAHNUNG WEGEN LÄRMSTÖRUNG

DIGITALE  
EXTRAS

[Absender]

#### Durch Boten

Heinz Müller  
Blumengasse 7  
21212 Musterstadt

[Datum]

#### Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens

Sehr geehrter Herr Müller,

mit Mietvertrag vom 1.6.2021 haben Sie die Wohnung ..... [Straße, Hausnummer] in ..... [Postleitzahl, Ort] gemietet. Die anderen Hausbewohner haben sich bei uns wiederholt wegen erheblicher Lärmbelästigung, insbesondere während der Ruhezeiten und in der Nacht, beschwert.

Es handelt sich im Einzelnen um folgende Vorfälle:

- Am 4.3.2024 von 23:00 bis 1:00 Uhr haben Sie durch lautes Abspielen von Tonwiedergabegeräten alle anderen Hausbewohner erheblich gestört. Diese konnten nicht einschlafen bzw. wurden aus dem Schlaf gerissen.
- Am 8.3.2024 von 1:15 bis 2:30 Uhr war wiederholtes, lautes Geschrei und lautes Gepolter aus Ihrer Wohnung zu hören. Dadurch haben Sie die Nachtruhe der anderen Mitbewohner, insbesondere der im dritten Stock, erheblich gestört.
- .....

Uns liegen schriftliche Aufzeichnungen über die gerügten Störungen vor.

Ihr Verhalten ist vertragswidrig. Wir müssen Sie daher dringend auffordern, solche Störungen künftig zu unterlassen und keinen ruhestörenden Lärm mehr zu verursachen. Sollten Sie Ihr vertragswidriges Verhalten fortsetzen, müssen Sie nicht nur mit einer Unterlassungsklage, sondern auch mit einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund oder einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

.....

[Unterschrift Absender]

---

DIGITALE  
EXTRAS

**MUSTER: ORDENTLICHE KÜNDIGUNG WEGEN ERHEBLICHER  
PFLICHTVERLETZUNGEN**

[Absender]

**Durch Boten**

Heinz Müller  
Blumengasse 7  
21212 Musterstadt

[Datum]

**Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzung**

Sehr geehrter Herr Müller,

Sie haben mit Mietvertrag vom 1.6.2021 die Wohnung ..... [Straße, Hausnummer] in ..... [Postleitzahl, Ort] gemietet. Wir kündigen die Wohnung

unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten wegen erheblicher Pflichtverletzung

**zum 30.6.2024.**

Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis wegen erheblicher Pflichtverletzung kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

Wir begründen die Kündigung im Einzelnen wie folgt:

Die anderen Hausbewohner haben sich in der Vergangenheit wiederholt wegen erheblicher Ruhestörungen über Sie beschwert. Wir haben Sie deshalb mit Schreiben vom 15.2.2024 und 12.3.2024 abgemahnt. In diesen Abmahnungen waren die einzelnen Lärm- und Ruhestörungen wie folgt detailliert aufgeführt:

- Am 4.3.2024 von 23:00 bis 1:00 Uhr haben Sie durch lautes Abspielen von Tonwiedergabegeräten alle anderen Hausbewohner erheblich gestört. Diese konnten nicht einschlafen bzw. wurden aus dem Schlaf gerissen.
- Am 8.3.2024 von 1:15 bis 2:30 Uhr war wiederholtes, lautes Geschrei und lautes Gepolter aus Ihrer Wohnung zu hören. Dadurch haben Sie die Nachtruhe der anderen Mitbewohner, insbesondere der im dritten Stock, erheblich gestört.
- .....
- .....

Für den Fall weiterer Vertragsverstöße wurde Ihnen die Kündigung angedroht. Sie haben Ihr vertragswidriges Verhalten aber leider trotzdem fortgesetzt. Im Einzelnen ist Folgendes vorgefallen:

- Am 25.3.2024 von 23:00 bis 0:30 Uhr war aus Ihrer Wohnung sehr laute Musik sowie wiederholtes lautes Türeenschlagen und Gepolter zu vernehmen. Die anderen Hausbewohner wurden hierdurch erheblich in ihrer Nachtruhe gestört.
- .....
- .....

Der über Ihnen wohnende Mieter beabsichtigt sogar zu kündigen, wenn die Lärmbelästigungen nicht aufhören.

Wir weisen Sie darauf hin, dass Sie gemäß § 574 BGB dieser Kündigung widersprechen können. Der Widerspruch ist schriftlich zu erklären und muss spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist bei uns eingehen.

Einer Verlängerung des Mietverhältnisses im Sinne von § 545 BGB über den 30.6.2024 hinaus widersprechen wir bereits jetzt.

Wir fordern Sie auf, das Mietobjekt bis zum 30.6.2024 geräumt und in vertragsgemäßem Zustand an uns herauszugeben.

Mit freundlichen Grüßen

.....

[Unterschrift Absender]

---

## 6.12 Gerüche

### 6.12.1 Grillen

Wer den Duft von brutzelnden Würstchen oder Steaks nicht schätzt, kann wenig dagegen unternehmen, auch wenn der Nachbar noch so oft in seinem Garten grillt. In einem Fall, in dem es um insgesamt 16 Grilltermine ging, sah das Gericht keine Belästigung. Die Nachbarn seien nur unwesentlich beeinträchtigt worden.

Wie die Richter entscheiden, wenn es zu einer Klage kommt, hängt immer vom Einzelfall ab: Eine Grilldauer von sechs Stunden oder ein dreimaliges Grillen pro Jahr hält das LG Stuttgart durchaus für angemessen (14.8.1996, 10 T 359/96, ZMR 1996, 624).

In einem Mehrfamilienhaus muss besondere Rücksicht genommen werden: Einmal im Monat dürfen Sie auf dem Balkon grillen, wenn die über- und die unterliegenden Nachbarn 48 Stunden vorher informiert werden (AG Bonn, 29.4.1997, 6 C 545/96, WuM 1997, 325). Dringt der Qualm konzentriert in die Wohn- und Schlafräume der Nachbarn, kann der Verursacher trotzdem mit einem Bußgeld belegt werden. Sogar ein Verbot ist möglich, das LG Essen zog hierfür enge Grenzen: Per Hausordnung kann ein Grillverbot auf dem Balkon eines Mehrfamilienhauses verhängt werden, ganz unabhängig davon, ob das Fleisch auf einem Holzkohle- oder Elektrogrill brutzelt. Hält sich der Mieter trotz Abmahnung nicht an das Verbot, droht eine fristlose Kündigung (7.2.2002, 10 S 438/01, ZMR 2002, 597).

### 6.12.2 Kochen

Gerüche aus der Nachbarwohnung, die beim haushaltsüblichen Kochen entstehen, müssen im Prinzip hingenommen werden. Dabei ist es unerheblich, ob lokale oder exotische Speisen zubereitet werden (AG Hamburg-Harburg, 21.9.1992, 643 C 230/92, WuM 1993, 39). Nachbarn können nur dann gegen Kochgerüche vorgehen, wenn diese übermäßig häufig und stark vorkommen (OLG Köln, 12.5.1997, 16 Wx 67/97, WuM 1997, 453). Unwesentlich sind Belästigungen, wenn ein durchschnittlicher Mensch sie kaum noch empfindet. Es kommt nicht darauf an, dass die Geruchsbelästigung dauernd anhält, es genügt, wenn sie gelegentlich auftritt. Die Schmerzgrenze ist überschritten, wenn der Mieter in der Wohnung eine Großküche betreibt oder bewusst als Provokation die Flurtür ins Treppenhaus entlüftet, um andere Mieter zu ärgern.

Auch wenn der Kochgeruch bauphysikalisch bedingt in die anderen Wohnungen eindringt, können die anderen Mieter ihre Miete mindern oder kündigen (LG Stuttgart, 27.5.1998, 5 S 421/97, WuM 1998, 724). Ein Mieter konnte daher seine Miete um 5% mindern, obwohl ihm bei Vertragsabschluss bekannt war, dass sich unter seiner Wohnung eine Fleischerei befand. Nicht wissen konnte er allerdings, dass die Gerüche nach Fleisch- und Wurstwaren durch die undichten Fußbodendielen in seine Wohnung dringen würden. Hier könne sich der Mieter nicht einmal durch Verschließen der Fenster und Türen Erleichterung verschaffen, konstatierte das Gericht. Deshalb sei die Geruchsbelästigung nicht üblich und daher vom Mieter auch nicht hinzunehmen (AG Pankow/Weißensee, 5.8.2004, 3 C 71/03).

Andere Gerichte lehnen dagegen eine Mietminderung wegen Essensgerüchen ab: Dass Nachbarn zu unterschiedlichen Zeiten und jeweils nach ihrem eigenen Geschmack kochen, sei grundsätzlich zu dulden, auch wenn dies nicht unbedingt den Vorstellungen der Nachbarn entspreche.

### 6.12.3 Dunstabzugshaube

Muss der Nachbar Essensgerüche zwangsläufig schnuppern, weil die Dunstabzugshaube diese nach außen transportiert, so gilt: Für die Gerichte ist die Benutzung einer Dunstabzugshaube ortsüblich und wird als nur unwesentliche Beeinträchtigung bewertet. Die Dunstabzugshaube sei nicht dauernd 24 Stunden in Betrieb, sondern nur bei der Zubereitung einer warmen Mahlzeit am Tag (AG Meldorf, 24.6.1998, 31 C 1038/98, NJW-RR 1999, 601).

#### 6.12.4 Wäschetrockner

Der Mieter darf grundsätzlich einen Wäschetrockner in der Wohnung aufstellen. Ist eine ordnungsgemäße Ablüftungsvorrichtung vorhanden, muss diese genutzt werden. Wer als Mieter die Luft lediglich mit einem Schlauch nach außen leitet, muss mit einem Verbot rechnen. Nachbarn, die in diesen Fällen durch Nebelschwaden, Geruch und/oder Lärm des Wäschetrockners erheblich belästigt werden, können die Miete mindern.

#### 6.12.5 Gestank

Biomülltonnen müssen so aufgestellt werden, dass es nicht zu Geruchsbelästigungen kommt (LG Osnabrück, 18.6.1997, 11 S 402/96, WuM 1997, 431).

Tiergeruch aus einer nicht artgerechten Haltung oder von zu vielen Tieren in der Wohnung kann zu einer fristlosen Kündigung berechtigen.

Unzumutbarer Gestank in der Wohnung und im Treppenhaus durch stinkende Kleidung, verdorbene Speisereste und Lebensmittel, ein verwaorlostes Zimmer mit der Gefahr der Substanzschädigung der Mietsache und des Ungezieferbefalls rechtfertigen nach Abmahnung die fristlose Kündigung (AG Saarbrücken, 29.10.1993, 37 C 267/93, DWW 1994, 186).

Auch wenn es nach sich zersetzendem organischem Müll und menschlichen Ausscheidungen riecht oder der Nachbarhund ins Treppenhaus uriniert, können Mieter die Miete mindern.

##### Hinweis

Kommt es aufgrund der speziellen Bauweise eines Gebäudes zu erheblichen Belästigungen durch Zigarettenrauch und Essenserüche, kann der betroffene Mieter die Miete kürzen (LG Stuttgart, 27.5.1998, 5 S 421/97, WuM 98, 724).

#### 6.12.6 Zigarettenqualm

Zwischen zwölf und 20 Zigaretten rauchte ein Ehepaar täglich auf seinem Balkon und störte damit die darüberwohnenden Nachbarn. Wenn diese Störung wesentlich ist, kann der betroffene Nachbar rauchfreie Zeiten verlangen, entschied der BGH. Selbst bei einer unwesentlichen Beeinträchtigung können sich Nichtraucher wehren, wenn sie Gesundheitsgefahren durch aufsteigende Rauchpartikel anhand eines Feinstaub- und Gesundheitsgutachtens belegen (16.1.2015, V ZR 110/14).

### Beispiel

Eine Raucherin darf von 20:00 Uhr bis 6:00 Uhr morgens nicht mehr auf ihrem Balkon rauchen. Tut sie es dennoch, riskiert sie ein Ordnungsgeld in Höhe von 250.000 EUR.

### Der Fall

Das AG München entschied, dass eine rauchende Mieterin »geeignete Maßnahmen zu treffen hat, um zu verhindern, dass aus ihrer Wohnung sowie von dem zu dieser Wohnung gehörenden Balkon Zigarettenrauch in die Wohnung der gestörten Nachbarn dringt«. Dies folge schon aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die gestörte Nachbarin habe zwar keinen Anspruch darauf, dass nie Zigarettenqualm aus der Nachbarwohnung dringt. Sie könne aber verlangen, »dass die Beklagte dafür sorgt, dass zu bestimmten Zeiten kein Zigarettenrauch aus ihrer Wohnung in die Wohnung der Klägerin dringt, sodass diese lüften kann« (28.4.2014, 485 C 28018/13).

Nachbarn müssen es nicht immer hinnehmen, dass Qualm zu ihnen zieht. So darf ein Ehepaar aus einer Reihenhaussiedlung nur noch im Dreistundentakt draußen rauchen. Die Zigarette darf von 6:00 bis 9:00 Uhr nicht brennen, auch nicht von 12:00 bis 15:00 Uhr, von 18:00 bis 21:00 Uhr sowie von 0:00 bis 3:00 Uhr (LG Dortmund, 8.6.2017, 1 S 451/15).

Rauchern kann auch vorgeschrieben werden, nur dort zu qualmen, wo sie keinen stören. Ein Wohnungseigentümer bat seinen Nachbarn, dessen Wohnung zwei Balkone hat, auf dem anderen zu rauchen, weil Qualm in seine Wohnung zog. Der Raucher weigerte sich und verlor vor dem LG Frankfurt/Main (28.1.2014, 2-09 S 71/13).

Durch Zigarettenrauch gestörte Mieter können die Miete mindern. Das LG Hamburg gestattete einem Mieter eine Mietminderung in Höhe von 5%, weil er sich durch das Rauchverhalten der unter ihm wohnenden Nachbarn beeinträchtigt fühlte (15.6.2012, 311 S 92/10). Die Geruchsbelästigung, die von dem rauchenden Nachbarn ausging, bewerteten die Richter als »erheblichen Mangel«, da der Nachbar zwischen 7:00 und 23:00 Uhr stündlich zwei Zigaretten auf seinem Balkon rauchte.

### 6.12.7 Tierhaltung

Nicht nur der qualmende Nachbar kann den Hausbewohnern das Leben zur Hölle machen, auch Tiere in der Wohnung können zu unzumutbaren Gerüchen führen. Laut Mietvertrag war die Haltung eines Hausschweins einem Mieter erlaubt. Der Vermieter durfte seine Zustimmung zur Tierhaltung nur verweigern, falls durch die Tierhaltung

Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn zu erwarten waren. Die gelegentliche Wahrnehmung unangenehmer Gerüche bei gerade geöffneter Wohnungstür sei kein Grund, die Schweinehaltung zu verbieten. Ob es im Treppenhaus früher »nach Schwein gestunken« hatte, sei nicht erheblich, denn damit sei nicht gesagt, dass dies künftig wieder der Fall sein werde (AG Berlin-Köpenick, 13.7.2000, 11 C 88/00).

Nach einem Urteil des AG Köpenick darf der Vermieter eine zweckgebundene Zusatzkaution für die Erlaubnis zur Hundehaltung in einer Neubauwohnung mit hochwertigem Parkett vereinbaren. Mit der Zusatzkaution sollte für den Vermieter das Risiko einer Beschädigung des neuen hochwertigen Parkettbodens durch die Krallen des Hundes abgesichert werden. Es habe keine unzulässige Übersicherung des Vermieters vorgelegen. Denn die gesetzliche Begrenzung der Höhe der Mietkaution auf drei Monatsmieten verbietet nicht eine Überschreitung dieser Grenze zur Absicherung zusätzlicher Risiken. Der Vermieter war nicht verpflichtet, den Parkettboden einem weiteren, über die normale Abnutzung hinaus bestehenden Risiko auszusetzen. Die Zusatzkaution ermöglichte die Hundehaltung daher erst (AG Köpenick, 13.9.2022, 7 C 36/22).

### **6.12.8 Kompost**

Auch ein stinkender Komposthaufen an der Grundstücksgrenze kann zu Auseinandersetzungen zwischen Nachbarn führen. Vor allem bei falscher Kompostierung können starke Geruchsbelästigungen entstehen und Ungeziefer angezogen werden. Wie man seinen Abfall kompostieren sollte, schreiben zum Teil landesrechtliche Verordnungen zum Abfallrecht vor. Aber nur dann, wenn die Kompostierung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks führt, kann sich der betroffene Nachbar zur Wehr setzen. Ob eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, hängt zum einen vom Standort des Komposthaufens ab, zum anderen von der Art der Kompostierung und der tatsächlichen Geruchsbelästigung. Dabei kommt es wie immer auf das Empfinden des Durchschnittsmenschen an.

### **6.12.9 Ab wann wird ein Geruch zur Störung?**

Bei der Bewertung, wie sehr ein Geruch Menschen einschränkt, müssen die subjektiven Befindlichkeiten einzelner Nachbarn außer Betracht bleiben. Es hängt immer davon ab, wie ein objektiv denkender und verständiger Mensch die Gegebenheiten empfindet. In diesem Sinne müssen letztlich auch die Richter entscheiden. So sind von Mietern in einem Mehrfamilienhaus leichte Geruchsbelästigungen von älteren, mitunter kranken und pflegebedürftigen Nachbarn hinzunehmen (LG Siegen, 10.1.2006, 1 S 117/05).

Kommt es allerdings zu einer erheblichen Geruchsbelästigung, muss der Mieter den Mangel dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Es müssen immer alle Umstände betrachtet werden. Maßgeblich könne dann auch sein, wie lange der Mietgebrauch beeinträchtigt wurde oder welche Ursache und Intensität die Gerüche haben. Dafür muss der Mieter, der die Miete mindern will, den Beweis antreten. Dauern die Belästigungen an, kann sich der Richter bei einem Ortstermin einen eigenen Eindruck von der Situation machen. Geht es um Geruchsbelästigungen, die in der Vergangenheit auftraten, bzw. um solche, die nur unregelmäßig auftreten, muss der Mieter Auskunft darüber geben können, um welche Art und Intensität von Gerüchen es sich handelte und in welcher Häufigkeit, zu welcher Tageszeit und in welcher Dauer sie auftraten (BGH, 29.2.2012, VIII ZR 155/11). Im Streitfall kann durch eine Luftmessung der Grad der geruchlichen Verunreinigung ermittelt werden.

#### **Tipp**

In manchen Bundesländern wurden zur Beurteilung von Geruchsbelästigungen Geruchs-immissions-Richtlinien geschaffen, zum Beispiel in Sachsen, Brandenburg und Nordrhein-Westfalen. An diesen können Sie sich orientieren, wenn Sie der Meinung sind, übermäßig durch üble Gerüche und Gestank belästigt zu werden.

Resultiert der Gestank aus einer extremen Vermüllung der Wohnung, kann der Vermieter den Mieter nach einer vorherigen Abmahnung fristlos kündigen (AG München, 8.8.2018, 416 C 5897/18).

## **6.13 Andere Störfaktoren**

### **6.13.1 Ungeziefer**

Wandern Mäuse, Ratten, Insekten oder ähnliches Ungeziefer vom Nachbargrundstück ein, können Nachbarn dagegen vorgehen, wenn daraus für sie eine wesentliche Beeinträchtigung resultiert. Voraussetzung ist allerdings, dass der Nachbar das Auftreten dieser tierischen Schädlinge selbst verschuldet hat, weil er zum Beispiel Unrat auf seinem Grundstück lagert oder einen Tümpel mit fauligem Wasser angelegt hat. Der Schädlingsbefall eines Baums hat dagegen natürliche Ursachen und kann daher dem Nachbarn nicht angelastet werden (BGH, 7.7.1995, V ZR 213/94, NJW 1995, 2633).

### **6.13.2 Frust- und Gartenzwerge**

Stellt ein Grundstückseigentümer selbst kreierte Frustzwerge in seinem Garten auf, die den Stinkefinger in die Luft recken oder der Welt ihr nacktes Hinterteil entgegenhalten, und zwar so, dass dies vom Nachbarn als ehrverletzend oder beleidigend

verstanden werden kann, kann sich der Betroffene mit einer nachbarrechtlichen Abwehrklage verteidigen. Soweit die Posen und Gesten den Nachbarn grob beleidigen, verletzen sie auch sein allgemeines Persönlichkeitsrecht.

### Beispiel

Schon lange gab es Zoff zwischen den beiden Nachbarn. So griff einer zum Ton und modellierte ein paar Gartenzwerge. Diese konnten vom Nachbargrundstück und von der Straße her gesehen werden. Einer der Gartenzwerge streckte die Zunge heraus und zeigte den erhobenen Mittelfinger. Ein anderer Zwerg beugte sich mit heruntergelassener Hose nach vorn und entblößte dabei sein nacktes Hinterteil. Weitere Zwerge streckten ebenfalls die Zunge heraus und zeigten einen Vogel. Das Gericht ordnete die Entfernung der Zwerge an (AG Grünstadt, 11.2.1994, 2 a C 334/93, NJW 1995, 889).

Normale Gartenzwerge dagegen müssen von den Nachbarn toleriert werden. Es handelt sich lediglich um eine optische Beeinträchtigung, die jeder nach Geschmack stärker oder schwächer empfindet und die mit der Nachbarklage nicht bekämpft werden kann.

### 6.13.3 Weiße Fassade und andere Blendungen

Wer sich durch die weiße Fassade des Nachbarhauses geblendet fühlt, kann in der Regel wenig dagegen unternehmen. So entschied das OLG Düsseldorf, dass gegen den weißen Fassadenanstrich eines Gebäudes nicht mit der Nachbarklage vorgegangen werden kann (26.9.1990, 9 U 68/90, MDR 1991, 57).

Auch eine vom Nachbarn angebrachte Außenbeleuchtung, deren Bewegungsmelder sehr empfindlich sind, kann den davon geblendeten Nachbarn empfindlich stören. Solche Bewegungsmelder sind durchaus ortsüblich. Jedermann kann auf seinem Grundstück nach eigenem Ermessen einen Bewegungsmelder zum Schutz seines Eigentums anbringen. Allerdings hat er bei der Wahl des Standorts auch die Interessen der Nachbarn zu beachten und Belästigungen auszuschließen, denn im Nachbarrecht gilt hier ebenfalls grundsätzlich das Gebot der Rücksichtnahme. Ob eine Belästigung vorliegt, richtet sich aber nicht nach dem subjektiven Empfinden, es geht eindeutig um objektive Umstände. Schließlich soll in erster Linie mit diesem Melder das eigene Grundstück geschützt und dessen Betreten durch Einschalten des Lichts angezeigt werden. Daher könnte ein eingestellter Radius, bei dem auch das Nachbargrundstück erfasst wird, eine Belästigung sein. Hier wäre ein Unterlassungsanspruch gegeben.

**Hinweis**

Bei eng nebeneinanderliegenden Grundstücken kann der Bewegungsmelder oft nicht anders eingestellt werden. In diesem Fall wird wohl das Licht geduldet werden müssen.

Ansonsten kommt es wohl darauf an, wie sehr das Licht den Nachbarn in seiner Wohnnutzung beeinträchtigt und welche Interessen überwiegen. Sollte also genügend Platz zwischen den Grundstücken vorhanden sein, könnte ein Unterlassungsanspruch gegenüber dem Nachbarn unter Umständen erfolgreich sein. In jedem Fall kommt es auch darauf an, welche Bereiche beim Nachbarn durch das Licht beeinträchtigt werden. Sollte die Beleuchtungsquelle ihn etwa in seinem Schlafzimmer blenden, kann dies einen Abwehranspruch begründen. Gleichermaßen verhält es sich, wenn es sich bei der Lichtquelle um Scheinwerfer handelt, die unmittelbar auf das Grundstück des Nachbarn ausgerichtet sind.

Es gibt natürlich Gerichtsurteile, die den Grundstückseigentümer dazu verpflichten, die Lichtquelle zu demontieren. Entscheidend dafür ist, dass der Nachbar eine Lästigkeit erheblicher Natur empfinden muss. Dieses Gefühl kann sich bereits bei einer Glühbirne mit 40 Watt Stärke einstellen. Der Nachbar ist jedenfalls nicht dazu verpflichtet, die eigenen Rollläden in seinem Schlafzimmer zum Schutz vor dem Licht herunterzulassen oder solche Rollläden anzubringen, die verhindern, dass er von dem Licht geblendet wird.

Hat der Nachbar auf seinem Dach eine Photovoltaikanlage installiert, die den Nachbarn blendet, braucht sich dieser das nicht gefallen zu lassen. Die von Solarpanels ausgehende Blendwirkung sei auch nicht ortsüblich, weil es keine Beeinträchtigungen ähnlicher Art und Intensität für die Nachbarn in dem Wohngebiet gebe, entschied das OLG Karlsruhe (13.12.2013, 9 U 184/11).

Anders entschied das LG Dortmund zu dieser Problematik (20.10.2022, 7 O 129/21). Es lehnte die Klage eines geblendeten Nachbarn ab. Dieser hatte von den Eigentümern eines benachbarten Mehrfamilienhauses mit einer Photovoltaikanlage die Unterlassung der durch die Anlage verursachten Blendwirkung gefordert. Das Gericht entschied, dass die Lichtreflexionen der Solaranlage die Benutzung seines Grundstücks nur unwesentlich beeinträchtigen und somit nach § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht verboten werden könnten.

Lichtreflexionen von Dachfenstern sieht das OLG Stuttgart als unzulässige Störung an, wenn sie extremer Natur sind (9.2.2009, 10 U 146/08). Glasierte Dachziegel können eine ähnliche Wirkung hervorrufen und einen Beseitigungsanspruch auslösen, stellt der VGH Baden-Württemberg fest (19.7.2007, 3 S 1654/06).

Fühlt sich ein Straßenanlieger durch das Licht der gemeindlichen Straßenlaternen beeinträchtigt, kann er vor dem Verwaltungsgericht mit der öffentlich-rechtlichen Nachbarklage gegen die Gemeinde vorgehen (§ 1004 Abs. 1 BGB analog). Eine solche Klage wird aber in der Regel scheitern, weil die Richter die Straßenlaterne für ortsüblich halten. So entschied das OVG Rheinland-Pfalz, dass im innerstädtischen Bereich die Leuchtwirkung ortsüblich und erforderlich sei (11.6.2010, 1 A 10474/10.OVG).

Keine Handhabe haben Nachbarn gegen sogenannte Skybeamer und andere Laser, die gen Himmel leuchten. Die Strahler stellten keine »grenzüberschreitende Beeinträchtigung« dar, urteilte das OLG Zweibrücken. Sie seien nicht heller als eine wolkenlose Vollmondnacht (29.1.2001, 7 U 161/00). Geht allerdings von der Lichtimmission eine allgemeine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung aus, kann Anspruch auf sofortige Beseitigung des Laserstrahls bestehen. Dies wäre der Fall, wenn die Laser Verkehrsteilnehmer ablenken.

Grundsätzlich ist es schwierig, die Erfolgsaussichten von Beseitigungs- oder Unterlassungsklagen bei Immissionen im Vorhinein zu bewerten. So stellte sich für zwei streitende Nachbarn die Frage, ob blendende Dachziegel hingenommen werden müssen. Das Dach des Hauses eines der Nachbarn war mit sogenannten engobierten Dachpfannen eingedeckt, die bei Sonnenschein oder hellem Mondschein zu bestimmten Uhrzeiten Sonnen- bzw. Mondlicht auf das Grundstück des Nachbarn reflektierte. Dagegen wandte sich der Nachbar. Ohne Erfolg. Zwar stellten die Lichtreflexionen eine Beeinträchtigung des Eigentums des Nachbarn dar. Der aber sei zur Duldung verpflichtet, weil die Immissionen die Wesentlichkeitsschwelle nicht überschreiten würden (§ 906 BGB). Da es keine verbindlichen Richtwerte in Gesetzen oder Verordnungen gebe, sei das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen maßgeblich. Im vorliegenden Fall wurde das Dach durch einen Sachverständigen in Augenschein genommen. Ihm war es möglich, auf das Dach zu schauen, ohne dabei die Augen verschließen oder zukneifen zu müssen (OLG Hamm, 9.7.2019, 24 U 27/18).

#### Hinweis

Allerdings hatte das LG Düsseldorf einem Nachbarn Recht gegeben, der sich durch ständig wechselnde Reflexionen von Sonnenlicht auf wehenden Fahnen gestört fühlte, die als Werbeträger auf dem Nachbargrundstück aufgestellt waren (5.3.1997, 2 b O 39/97, DWW 1997, 188).

### 6.13.4 Plakate

Ob die Nachbarn Plakate in ihren Fenstern oder an der Außenwand aufhängen dürfen, die die Mitbewohner stören, hängt von deren Inhalt und Gestaltung ab (BayObLG, 25.2.1983, RE 1/82, ZMR 1983, 352).

In einem Fall, wie er in der Beratung von Haus und Grund München auftrat, hatte ein Mieter im Haus im dritten Stock die Fahne Israels angebracht. Mitbewohner beschwerten sich, weil sie fürchteten, dass Randalierer versuchen könnten, die Fensterscheiben im dritten Stock mit am Haus liegenden Steinen einzuwerfen. Sie befürchteten, bei einem solchen Angriff im Erdgeschoss in Mitleidenschaft gezogen zu werden. Die Flagge Israels ist kein ungesetzliches, verfassungsfeindliches oder extremes Symbol, dessen Verwendung unter Strafe steht. Das Tragen oder Anbringen dieser Flagge ist durch das grundgesetzliche Recht auf freie Meinungsäußerung gedeckt und geschützt.

Fühlt sich jemand durch erlaubte Symbole, Flaggen oder Kennzeichen provoziert, hat er nicht das Recht, Gewalt gegen Sachen oder Personen anzuwenden. Der Staat und seine Bürger haben nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht, schützend einzugreifen und sich vor diejenigen zu stellen, die sich rechtmäßig verhalten und von kriminellen Gesetzesbrechern angegriffen werden, weil diese behaupten, provoziert worden zu sein. Mit diesem Argument wurden in Deutschland am 9.11.1938 Millionen jüdischer Geschäfte geplündert und zerstört, Scheiben eingeschlagen und Menschen verprügelt, weil sich sogenannte Herrenmenschen von Juden allein durch ihre Anwesenheit provoziert fühlten. Unsere rechtliche Bewertung ist hier eindeutig und stützt sich nicht nur auf eine ethische Haltung, sondern auch auf das konkrete Urteil des VG Götting. 2019 nahm ein Israel-Unterstützer an einer Demonstration teil und lief mit einer Israel-Flagge durch die Stadt. Polizeibeamte forderten ihn auf, die Flagge einzurollen, da sie provozierend wirken könnte. Der Mann klagte gegen die Polizei wegen ihres Fahnenverbots und bekam Recht. Das polizeiliche Verbot, mit offen sichtbarer Israel-Flagge in Richtung Innenstadt zu gehen, sei rechtswidrig gewesen (VG Göttingen, 1 A 622/18).

## 6.14 Parabolantenne

Das Aufstellen von Parabolantennen sorgt ebenfalls immer wieder für Streit. Die Gerichte sind der Ansicht, dass andere Mitbewohner bei einem vorhandenen Kabelanschluss keine weitere eigene Antenne verlangen können. Bei einem solchen Anschluss in der Wohnung geht das Eigentümerinteresse des Vermieters dem Informationsinteresse des Mieters vor. Ausländischen Mietern, die Programme aus ihrer Heimat sehen wollen, kann eine gebührenpflichtige Nutzung der Kabelanlage durch den Empfang digitaler Zusatzprogramme mit dem Kauf von Zusatzgeräten, zum Beispiel eines Digitaldecoders, zugemutet werden, entschied das Bundesverfassungsgericht (14.2.2005, 1 BvR 1908/01, WuM 2007, 379).

Der BGH entschied, dass dann, wenn die Mietwohnung an das Breitbandkabel angeschlossen ist, dies für den Vermieter Grund genug sei, die Installation einer Parabolantenne am Gebäude zu untersagen (17.4.2007, VIII ZR 63/04, WuM 2007, 380). Sie können

Ihren Mietern ausländischer Staatsbürgerschaft allerdings nicht generell die Montage einer Parabolantenne verbieten, wenn das Haus zwar an das Breitbandkabelnetz angeschlossen ist, der Mieter jedoch über das Kabel keine Programme seines Heimatlandes empfangen kann. Sie müssen die Satellitenschüssel dann dulden, wenn der Mieter bestimmte Bedingungen einhält:

- Der Mieter muss mit Ihnen den Aufstellungsort der Antenne absprechen.
- Die Antenne muss fachmännisch und ohne nachteilige Eingriffe in die Substanz montiert werden.
- Der Mieter muss Sie von allen Kosten und Gebühren, die mit der Installation verbunden sind, freistellen.
- Der Mieter muss unter Umständen eine Kautions für die Kosten des Rückbaus der Parabolantenne hinterlegen.

#### **Hinweis**

Sie können trotz einer Klausel im Mietvertrag, wonach außerhalb der Wohnung keine Antennen angebracht werden dürfen, wegen des Informationsinteresses des Mieters verpflichtet sein, dem Mieter zusätzliche Satellitenprogramme zuzugestehen und der Aufstellung einer Antenne zuzustimmen.

Das Informationsinteresse des Mieters kann ihn auch berechtigen, eine Parabolantenne am Balkon zu befestigen (BGH, 16.11.2005, VIII ZR 5/05, WuM 2006, 28).

Mieter stellten auf dem Fußboden des Balkons ihrer Wohnung eine Parabolantenne ohne feste Verbindung zum Gebäude auf. Dies hielten die Richter für rechtens: Es liege weder eine Substanzverletzung noch eine ästhetische Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters vor. Wird die Substanz nicht durch Bohrlöcher oder Lackschäden verletzt und steht die Antenne im Inneren des Gebäudes am Fenster oder auf dem Fußboden im hinteren Bereich auf einem durch Vorder- und Seitenwände sichtgeschützten Balkon, kann der Mieter das Aufstellen einer Parabolantenne verlangen. Allerdings müssen Mieter darauf achten, dass sie die Antenne zuverlässig gegen Umkippen, etwa bei einem Sturm, sichern (BGH, 17.4.2007, VIII ZB 93/06, NZM 2007, 481).

#### **Achtung**

Anders wird die Sachlage dann beurteilt, wenn eine auf dem Balkon aufgestellte Parabolantenne von außen deutlich sichtbar ist und dadurch zu einer ästhetischen Beeinträchtigung führt. Dies braucht der Vermieter nicht zu dulden. Der Vermieter kann dann Beseitigung verlangen, allerdings erst nach vorheriger Abmahnung des Mieters.

Als Hauseigentümer ist man am besten dran, wenn man eine Parabolantenne aufstellen möchte. Stört sich der Nachbar an dem Anblick der Schüssel auf der Terrasse, kann er dagegen nichts unternehmen. Der ihn störende Anblick ist nur eine sogenann-

te ästhetische oder optische Beeinträchtigung, die nach der Rechtsprechung mit den Mitteln des Nachbarrechts nicht abgewehrt werden kann.

## 6.15 Störungen in Treppenhaus und Flur

Streit unter den Wohnungsnachbarn entsteht häufig auch durch das Abstellen von Kinderwagen oder Rollatoren und Rollstühlen im Hausflur. Bilder, Weihnachtsschmuck, Schuhe oder Schuhschränke – grundsätzlich darf der Mitbewohner im Treppenhaus und vor seiner Wohnungstür keine Sachen auf Dauer abstellen. Für Kinderwagen und Rollstühle kann eine Ausnahme gemacht werden, wenn eine Weigerung für den Mieter unzumutbar wäre und die übrigen Mieter dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Voraussetzung, so der BGH, sei aber, dass die Gegenstände nicht zu groß sind und von ihnen keine Belästigung oder Gefährdung ausgehe (10.11.2006, V ZR 46/06, NZM 2006, 37).

Der Mieter kann die Miete aber nicht wegen einer im Treppenhaus aufgestellten Madonna mindern (AG Münster, 22.7.2003, 3 C 2122/03, NJW 2004, 1334). Klar ist auch, dass sich der Mieter nur innerhalb der gemieteten Räume verwirklichen darf: Wer außerhalb der Wohnung, beispielsweise im Treppenhaus, Veränderungen vornimmt, verhält sich nicht vertragstreu. Deshalb dürfen Pflanzen nur mit Einwilligung des Vermieters im Treppenhaus aufgestellt werden (AG Münster, 31.7.2008, 38 C 1858/08). Selbstverständlich ist, dass andere Mitbewohner nicht ihren Müll im Treppenhaus lagern dürfen.

## 6.16 Beleidigungen

Beleidigungen unter Wohnungsnachbarn oder Mietern und Vermietern können ebenso Konsequenzen haben. Bezeichnet ein Mieter einen Mitmieter als »Lügner« und »Märchenerzähler« sowie als »Provokateur« und »skrupellos«, stellt dies eine Verletzung der zur Wahrung des Hausfriedens erforderlichen Verhaltenspflichten dar und kann nach erfolgter Abmahnung eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 und § 569 Abs. 2 BGB rechtfertigen (AG Münster, 12.7.2022, 61 C 2676/21).

Nachdem ein Mieter seinen Vermieter »Sie promovierter Arsch!« titulierte hatte, kündigte ihm dieser prompt. Zu Recht, befand das AG München. Dem Vermieter sei nicht mehr zuzumuten, das Mietverhältnis fortzusetzen (28.11.2014, 474 C 18543/14). Umgekehrt ist es genauso: Beschimpft der Vermieter den Mieter, kann der Mieter fristlos kündigen.

Auch wer Gewalt androht, muss mit einer fristlosen Kündigung rechnen. So hatte die Mitbewohnerin eines Mieters bei einem eskalierten Streit über die Nutzung des Gartens angedroht, sie werde die Vermieterin töten. Zudem hatte sie eine weitere Person dazu aufgefordert, ihr ein Messer zu geben. Daraufhin kündigte die Vermieterin ihrem Mieter und kam damit durch (AG Hanau, 22.5.2023, 34 C 80/22).

Selbst eine indirekt geäußerte Beleidigung in Abwesenheit des oder der Betroffenen kann zur Kündigung führen. So hatte ein Mieter gegenüber einem anderen Hausbewohner die Hausverwalterin des Vermieters als »dümmlische Schlampe« herabgewürdigt. Das LG München I hielt zumindest eine ordentliche Kündigung für angemessen (8.2.2023, 14 S 7769/22).

Handyvideos sind hier ein anerkanntes Beweismittel. Ein Mieter hatte an die Tür eines anderen Mieters geklopft, der in der Nacht laut Musik hörte, um sich zu beschweren. Daraufhin rief der Mann durch die Tür: »Klingel hier nie wieder! Wir machen dich fertig! Wenn du noch mal klingelst, dann werde ich dich umbringen!« Als der Mann erfuhr, dass der Nachbar vor der Tür begonnen hatte, die Szene mit dem Handy aufzunehmen, öffnete er die Tür, sprang mit einem Knüppel auf ihn zu und wiederholte seine massive Drohung, woraufhin der Nachbar in Todesangst zur Polizei flüchtete. Die fristlose Kündigung ging in Ordnung (AG Köpenick, 7.1.2022, 2 C 33/21).

Keine Beleidigung, die einen Grund zur Kündigung geboten hätte, sah das LG Berlin darin, dass ein Mieter seine Vermieterin als »böse Hexe im Märchenland« bezeichnet hatte (8.2.2022, 63 S 146/20). Ebenfalls keinen Kündigungsgrund erkannte das AG Charlottenburg darin, dass Mieter eine Mitarbeiterin ihrer Vermieterin auf Facebook als »talentfreie Abrissbirne« bezeichnet hatte (30.1.2015, 216 C 461/14).

## 6.17 Videoüberwachung

Der gläserne Mensch, wie ihn George Orwell als Schreckensvision zeichnete, ist längst Wirklichkeit. Unsere Daten sind vielerorts gespeichert und abrufbar. Im privaten Bereich gelten allerdings immer noch Grenzen. Sie liegen im allgemeinen Persönlichkeitsrecht jedes Einzelnen. Dies schützt ihn beispielsweise vor Videoüberwachungsanlagen oder entsprechende Attrappen, die der Vermieter im Hausflur oder Eingangsbereich des Gebäudes aufstellen will. Überwachungssysteme können zwar im öffentlichen Bereich zulässig sein. In einem Mehrfamilienhaus gelten allerdings andere Maßstäbe, weil dort die Privatsphäre des Mieters betroffen sein kann, wenn die Kamera so postiert ist, dass mit ihr die Beobachtung des Mieters möglich ist.

Auch die Beobachtung eines Nachbargrundstücks mit einer Videokamera ist unzulässig. Dies stellt einen Eingriff in die geschützte Privatsphäre des Nachbarn dar (BGH,

25.4.1995, VI ZR 272/94, NJW 1995, 1955). Der überwachte Nachbar kann sich mit einer Unterlassungsklage gegen die Observierung zur Wehr setzen (§§ 1004, 823 Abs. 2 BGB).

### Beispiel

Im vorliegenden Fall ging es um einen Streit zwischen Nachbarn wegen unerlaubter Videoüberwachung. So hatte ein Nachbar auf seiner Terrasse auf einem Holzbalken eine sogenannte Wildüberwachungskamera aufgestellt, die von der Terrasse des angrenzenden Nachbarn aus optisch wahrnehmbar war. Dieser ging zur Polizei, die jedoch keine hinreichende Grundlage sah, um bezüglich der aufgestellten Kamera zu intervenieren. Der videoüberwachende Nachbar gab an, es gehe ihm ausschließlich um die Kontrolle des eigenen Gartens.

Das AG München jedoch sah den angrenzenden Nachbarn in seinem Persönlichkeitsrecht verletzt, es ergriff mit folgenden Argumenten für den Nachbarn Partei: Die Befürchtung, durch vorhandene Überwachungsgeräte überwacht zu werden, sei dann gerechtfertigt, wenn sie aufgrund konkreter Umstände als nachvollziehbar und verständlich erscheine, etwa im Hinblick auf einen eskalierenden Nachbarstreit oder objektiv verdachterregender Umstände. Lügen solche Umstände vor, könne das Persönlichkeitsrecht des (vermeintlich) Überwachten schon aufgrund der Verdachtssituation beeinträchtigt sein. Hingegen beeinträchtige allein die hypothetische Möglichkeit einer Überwachung durch Videokameras und ähnliche Überwachungsgeräte das allgemeine Persönlichkeitsrecht derjenigen, die dadurch betroffen sein könnten, nicht. Deshalb sei die Installation einer Überwachungsanlage auf einem privaten Grundstück nicht rechtswidrig, wenn objektiv feststehe, dass dadurch öffentliche und fremde private Flächen nicht erfasst werden, wenn eine solche Erfassung nur durch eine äußerlich wahrnehmbare technische Veränderung der Anlage möglich ist und wenn auch sonst Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden. Insoweit kommt beispielsweise die Beeinträchtigung der Rechte von Mietern in einem privaten Mietshaus, von Betroffenen in einer Wohnungseigentumsanlage, aber auch von Grundstücksnachbarn in Betracht.

Unter Berücksichtigung dieses Maßstabs hatte der Nachbar daher einen Anspruch auf Beseitigung der Kamera und Unterlassung einer etwaigen weiteren Installation einer vergleichbaren Kamera. Das Gericht kam zu der Überzeugung, dass der Nachbar zu der Ansicht gelangen konnte, sein Grundstück werde von der Kamera erfasst. Es handle sich nicht mehr um die rein hypothetische Möglichkeit der Überwachung (AG München, 1.2.2023, 171 C 11188/22).

**Hinweis**

Ob sich der Vermieter die aufgenommenen Bilder tatsächlich anschaut, ist unerheblich. Es kommt nur darauf an, dass der Mieter den Eindruck hat, dass sein Kommen und Gehen sowie das der ihn begleitenden Personen überwacht oder aufgezeichnet wird. Das AG Spandau entschied, wie viele andere Gerichte auch, dass es niemand dulden müsse, dass ein anderer von ihm Filmaufnahmen mit einer Videokamera fertigte. Eine sichtbar installierte Videokamera stelle eine andauernde Androhung einer Videoüberwachung dar, ohne dass es darauf ankomme, ob diese tatsächlich eingeschaltet ist (6.1.2004, 5 C 557/03, WuM 2004, 214).

Nur ausnahmsweise kann die Installation einer Videokamera erlaubt sein, wenn andere grundrechtlich geschützte Güter das Persönlichkeitsrecht des Mieters überlagern. Bestehen zum Beispiel konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Angriffe auf den Vermieter oder andere Mieter bevorstehen oder zu befürchten sind, darf sich der Vermieter per Videoaufzeichnung schützen.

Allerdings legen die Gerichte auch hier strenge Maßstäbe an. So gab das LG München I in seinem Beschluss vom 11.11.2011 (1 S 12752/11 WEG) einem Betroffenen Recht, der sich durch eine Kamera in der Tiefgarage in seinem Persönlichkeitsrecht gestört fühlte. Seine Beeinträchtigung beruhe nicht auf einer subjektiven Überempfindlichkeit. Die Mitbewohner mussten jedes Mal, wenn sie die Tiefgarage betraten oder verließen bzw. in diese ein- und ausfuhren, davon ausgehen, gefilmt zu werden. Dabei wurde jede ihrer Bewegungen festgehalten, ebenso die Uhrzeit, zu der sie sich in der Tiefgarage aufhielten, welche Kleidung sie trugen und mit welchen Personen sie dort ein- und ausgingen. Sie konnten sich daher in der Tiefgarage nicht mehr frei und ungezwungen bewegen. Dies stelle eine schwerwiegende Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts dar (vgl. BGH, 25.4.1995, VI ZR 272/94).

Daran ändere auch nichts, dass nach dem Willen der Eigentümer eine Einsicht in die Videoaufzeichnungen nur im Fall einer Schadensmeldung erfolgen sollte. Darüber hinaus konnten die beeinträchtigten Wohnungseigentümer nicht kontrollieren, ob die Vorgaben für eine Einsichtnahme in die Videoaufzeichnungen eingehalten wurden. Für die Frage, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts vorliege, könne es auch nicht darauf ankommen, ob sich noch weitere Eigentümer beeinträchtigt fühlten und Einwände gegen die Installation der Videoüberwachung erhoben hätten.

Die Installation der Videoüberwachung werde auch nicht dadurch gerechtfertigt, dass es in der Vergangenheit zu Autoaufbrüchen und Diebstählen gelagerter Gegenstände in der Tiefgarage gekommen sei. Soweit der beeinträchtigte Wohnungseigentümer angab, wegen der hohen Frequentierung und der Vielzahl an Personen, die die Tiefgarage benutzten, sei ein effektiver Schutz des Tiefgaragenbereichs nur mittels einer Kameraüberwachung gewährleistet, wies das Gericht darauf hin, dass gerade eine

hohe Anzahl verschiedener Benutzer der Tiefgarage und die hierdurch gegebene Anonymität gegen die Effektivität der Maßnahme sprechen könne. Wenn die Tat selbst nicht von der Kamera aufgezeichnet werden würde, sei es kaum möglich, angesichts der vielen Garagenutzer, die ja auch Familienangehörige und Besucher hätten, den Täter zu identifizieren oder einer Person die Tat nachzuweisen. Für eine Abschreckung bedürfe es keiner Videoaufzeichnung, weil hierfür das Anbringen von Hinweisschildern auf eine Videoüberwachung und die Installation von Kameraattrappen ausreichen würden.

Bringt ein Vermieter am Hauseingang Kameraattrappen an, weil es zu Vorfällen mit einem Mieter kam, wird dadurch das allgemeine Persönlichkeitsrecht und die allgemeine Handlungsfreiheit der Mieter verletzt. Die Attrappen sind auch deshalb nicht gerechtfertigt, weil sie sich nicht dazu eignen, randalierende Mieter zu identifizieren. Ist den Mietern die fehlende Funktionsfähigkeit der Überwachungsanlage bekannt, kann sie nicht abschreckend wirken, entschied das AG Lichtenberg am 24.1.2008 (10 C 156/07). Das Gericht entschied zugunsten des gestörten Mieters, der auf Entfernung der Kameraattrappen geklagt hatte. Er konnte die Entfernung der beiden Kameraattrappen verlangen, weil diese sein Persönlichkeitsrecht sowie seine allgemeine Handlungsfreiheit beeinträchtigt hätten.

Ein geh- und sehbehinderter Mieter jedoch darf anstelle eines Türspions eine Videokamera zur Überwachung seiner Wohnungseingangstür anbringen, sofern diese ausschließlich diesen Bereich erfasst (AG Köln, 20.12.1994, 208 C 57/94, NJW-RR 1995, 1226). Wer allerdings meint, er dürfe seine Mitmieter und Nachbarn überwachen oder durch eine Attrappe auch nur erschrecken, der sieht sich getäuscht. Das AG Aachen hält diese Überwachung für unzulässig (11.11.2003, 10 C 386/03, NZM 2004, 339). Eine Mieterin errichtete eine Videoanlage mit der Begründung, dass sie ständig in Streit mit ihren Nachbarn lebe. Das AG München lehnte die Überwachung der Mitbewohner ab – dies sei allenfalls zur Abwehr unmittelbar bevorstehender Angriffe zulässig (4.12.2013, 413 C 26.749/13).

Allerdings entschied der BGH, dass die Installation einer Überwachungsanlage auf einem privaten Grundstück dann nicht rechtswidrig ist, wenn feststeht, dass dadurch öffentliche und fremde private Flächen nicht erfasst werden und wenn dies nur durch eine äußerlich wahrnehmbare technische Veränderung der Anlage möglich ist. Ein Anspruch der Nachbarn, die Kameras abzubauen, bestünde nur dann, wenn Dritte eine Überwachung objektiv ernsthaft befürchten müssten, zum Beispiel wenn ohnehin schon ein Nachbarschaftsstreit schwelt (16.3.2010, VI ZR 176/09, DWW 2010, 269).

## Beispiel

Auch das AG München gestattete einem Grundstückseigentümer das Anbringen einer Videokamera an seinem Haus zum Schutz seines Eigentums. In diesem Fall war am Haus eine Fensterscheibe eingeschlagen worden. Allerdings müsse sichergestellt sein, dass weder der öffentliche Bereich noch das private Nachbargrundstück oder der gemeinsame Zugang davon erfasst werde, forderte das AG München (20.3.2015, 191 C 23903/14).

## Der Fall

Der Nachbar hatte am Dachgaubenfenster seines Hauses eine Videokamera angebracht. Grund dafür war, dass an seinem Haus mutwillig ein Fenster beschädigt worden war und der Täter nicht ermittelt werden konnte. Außerdem befand sich im Garten eine Gartenmodelleisenbahn im Wert von circa 8.000 EUR. Die Kamera erfasste den Eingangsbereich des Nachbargrundstücks und einen schmalen Streifen des Gehwegs vor dem Grundstück. Sie war mit einem Kugelgelenk befestigt, sodass das Aufzeichnungsfeld verändert werden konnte. Der Nachbar hatte das Anbringen der Kamera mit dem Bayerischen Landesamt für Datenschutzaufsicht und der zuständigen Polizeiinspektion abgesprochen. Der Nachbar verlangte die Entfernung der Kamera, hatte damit vor Gericht jedoch keinen Erfolg. Es müsse zwar sichergestellt werden, dass weder der öffentliche Bereich noch das private Nachbargrundstück oder der gemeinsame Zugang erfasst würde. Dies gelte nur dann nicht, wenn der Aufsteller der Videokamera ein höherrangiges Interesse an der Überwachung geltend machen könne. Hier kam das Gericht zu der Meinung, dass das Interesse des videonutzenden Nachbarn am Schutz seines Eigentums das Persönlichkeitsrecht des Nachbarn überwiege, zumal der Erfassungsbereich vom Landesamt für Datenschutzaufsicht geprüft und als vertretbar erachtet worden war. Außerdem sei zu berücksichtigen, dass Sachbeschädigungen stattgefunden hätten.

Ein Anspruch auf Entfernung einer Kamera kann auch bestehen, wenn eine Person ernsthaft befürchten muss, mit ihr überwacht zu werden. Allein die Tatsache, dass Nachbarn Rechtsstreitigkeiten austragen, rechtfertigt aber nicht die Angst einer Partei, in den Überwachungsbereich mit aufgenommen zu werden. Die hypothetische Möglichkeit, dass der Nachbar einen überwachen könnte, reicht nicht aus, eine Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts anzunehmen.

Sehr emotional kann es auch werden, wenn der Betreiber der Videokamera lediglich sein eigenes Grundstück überwacht, der erfasste Bereich jedoch mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten eines Dritten (in der Regel des Nachbarn) belastet ist. Überwacht werden dabei Zugangswege, die dem betroffenen Nachbarn dazu dienen, sein Anwesen zu erreichen. Hintergrund einer solchen Videoüberwachung ist meistens ein

schwelender Nachbarschaftsstreit, der unter anderem auf verbale Anfeindungen in der Vergangenheit, zerstörte Pflanzen auf dem Grundstück bis hin zu Lärmbelästigungen beruhen kann.

Einer derartigen Videoüberwachung stehen regelmäßig schutzwürdige Interessen des betroffenen Nachbarn entgegen, da dieser bei jedem Betreten und Verlassen des Anwesens gefilmt und somit eine Profilbildung ermöglicht wird. Der damit verbundene Eingriff in den Schutz personenbezogener Daten ist deshalb besonders intensiv, weil dadurch die Privatsphäre des Überwachten beeinträchtigt wird. Demgegenüber liegen die geltend gemachten Überwachungsinteressen des Anlagenbetreibers bei objektiver Bewertung häufig nicht vor und können folglich den Einsatz der Videoüberwachung in diesen Fällen nicht legitimieren, allenfalls dann, wenn in dem überwachten Bereich eine hohe Gefährdungslage gegenüber der Aufsichtsbehörde objektiv nachvollziehbar ist, zum Beispiel wenn gestellte Strafanzeigen vorliegen. Ansonsten muss es der überwachte Nachbar nicht hinnehmen, in seinem häuslichen Umfeld zum Objekt einer Videoüberwachung gemacht zu werden (so auch Saarländisches OLG, 2.10.2019, 5 U 15/19).

Auch wer durch eine Flugdrohne ausgespäht wird, kann sich wehren. In einem vom AG Potsdam entschiedenen Fall startete der Nachbar die mit einer Live-Kamera ausgestattete Flugdrohne just in dem Moment, als sich die Nachbarin auf die Sonnenliege legte. Die Frau fühlte sich gestört und ließ den Piloten wegen des Überflugs von ihrem Anwalt schriftlich abmahnen. Gleichzeitig forderte sie die Abgabe einer Unterlassungserklärung und die Zahlung ihrer Anwaltskosten. Sie bekam Recht. Hier gehe das im Grundgesetz geschützte Persönlichkeitsrecht und das Recht auf Privatsphäre vor. Die Beobachtung durch die Drohne trage Züge von Mobbing (16.4.2015, 37 C 454/13).

## 6.18 Mobilfunk

Überall schießen Mobilfunkstationen aus dem Boden und werden mit Misstrauen von den Nachbarn beäugt. Doch will jeder mit einem Handy telefonieren und das funktioniert eben nur über nahe gelegene Mobilfunkmasten – die Strahlung, die von ihnen ausgeht, und sei sie nur angenommen, ist vielen Menschen nicht geheuer. Klagen von Anwohnern gegen Mobilfunksendeanlagen gingen in der Vergangenheit ebenso ins Leere wie Ansprüche gegen Vermieter von Immobilien, auf denen Mobilfunkanlagen installiert wurden. Eine Mobilfunkanlage auf dem Dach der Mietwohnung berechtigt daher weder zu einer Mietminderung noch zu einer fristlosen Kündigung des Mieters. Ängste, dass solche Anlagen gesundheitsgefährdend sein könnten, reichen nicht für einen Unterlassungsanspruch gegen den Betreiber der Anlage aus, wenn diese die zulässigen Grenzwerte einhält. Planen Sie allerdings die Errichtung einer solchen Antenne, müssen Sie dem Mieter die Gefährlosigkeit der Anlage und den beabsichtigten

Standort darlegen. Der Mieter sollte sich belegen lassen, dass die Errichtung der Basisstation nicht gegen geltendes Baurecht verstößt und die Grenzwerte eingehalten werden.

### Beispiel

Eine Gemeinde betrieb auf dem Kirchturm in Bruchköbel eine Mobilfunksendeanlage. Die Nachbarn, die in der Nähe wohnten bzw. dort einer beruflichen Tätigkeit nachgingen, verlangten von der Gemeinde, den Betrieb der Sendeanlage zu unterlassen. Sie behaupteten, von dem Betrieb der Anlage gehe für sie eine konkrete Gesundheitsgefährdung aus, vor der sie die Einhaltung der Grenzwerte der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung nicht schütze. Zum einen seien diese Werte zu hoch angesetzt, zum anderen erfasse die Verordnung nur die sogenannten thermischen Wirkungen, nicht aber die athermischen, die unter anderem zu einer Steigerung des Krebsrisikos führten, negative Auswirkungen auf das Immunsystem hätten sowie Kopfschmerzen, Gehör- und Konzentrationsstörungen auslösten.

Der BGH wies die Klage ab: Die Nachbarn müssten die von der Mobilfunkanlage ausgehenden elektromagnetischen Felder dulden, weil die Immissionen zu keiner oder nur zu einer unwesentlichen Beeinträchtigung führten. Eine unwesentliche Beeinträchtigung liege in der Regel dann vor, wenn wie hier die ermittelten und bewerteten Immissionen die in Gesetzen und Rechtsverordnungen festgelegten Grenzen oder Richtwerte nicht überschreiten. Die Nachbarn hätten nicht dargelegt, dass ein wissenschaftlich begründeter Zweifel an der Richtigkeit der in der Bundes-Immissionsschutzverordnung festgelegten Grenzwerte und ein fundierter Verdacht einer Gesundheitsgefährdung durch elektromagnetische Felder unterhalb dieser Werte bestehe (BGH, 13.2.2004, V ZR 217/03; BGH, V ZR 218/03, NJW 2004, 310).

## 6.19 Balkon, Terrasse und Außenbereich

Wohnungen mit Balkon sind begehrt. Sie ermöglichen Freizeitvergnügen in frischer Luft, sei es zum Sonnen, Grillen, Feiern, Rauchen, Wäsche aufhängen oder Blumen züchten. Doch nicht alle Aktivitäten im Freien stoßen bei den Mitbewohnern auf Gegenliebe.

### 6.19.1 Nackter Vermieter

Welche Folgen hat es, wenn sich ein Vermieter unbekleidet auf dem Grundstück aufhält? Können Mieter dagegen vorgehen und die Miete mindern? Über diese Frage hatte das OLG Frankfurt/Main zu entscheiden. Mit Urteil vom 18.4.2023 (2 U 43/22) entschied es, dass dadurch die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nicht beeinträchtigt wäre und daher kein Mietminderungsrecht des Mieters gegeben sei.

Ein Unterlassungsanspruch bestehe nicht. Dazu müssten die Einwirkungen entweder auf das Grundstück und die dort befindlichen Sachen schädigend sein oder die auf dem Grundstück sich aufhaltenden Personen derart belästigen, dass ihr gesundheitliches Wohlbefinden gestört oder ein körperliches Unbehagen bei ihnen hervorgerufen werde. Allerdings beeinträchtige ein nur das ästhetische Empfinden eines anderen verletzender Anblick, dessen Darbietung sich nicht gezielt gegen den anderen richte, dessen Persönlichkeitsrecht in der Regel ebenfalls nicht und führe nicht zu einem Abwehrrecht des Eigentümers. Ausnahmen seien allerdings bei gezielten Einwirkungen, die sittenwidrigen und schädigenden Charakter haben, denkbar.

Errichtet jemand beispielsweise auf seinem Grundstück an der Grenze zum Nachbargrundstück einen Galgen, an dem er eine Puppe mit der Aufschrift »Ich bin ein Dreck-sack« befestigt, so kann der Nachbar die Beseitigung dieser Anlage verlangen, wenn der Galgen aus Sicht eines neutralen Beobachters erkennbar auf den Nachbarn gerichtet ist.

Das gezielte sittenwidrige Handeln kann einen Unterlassungsanspruch zur Folge haben. Das ist der Fall, wenn eine grob ungehörige Handlung vorgenommen wird, die geeignet ist, die Allgemeinheit zu belästigen oder zu gefährden und die öffentliche Ordnung zu beeinträchtigen. So handelt zum Beispiel derjenige ordnungswidrig, der sich unbekleidet auf öffentlichen Straßen und in öffentlichen Anlagen, in denen die Begegnung mit nackten Menschen nicht zu erwarten ist, in einer Weise aufhält, dass er anderen Nutzern den Anblick seines nackten Körpers aufdrängt.

Danach erweist sich allerdings der sich im Hof nackt sonnende Vermieter noch nicht als Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache, weil es sich im vorliegenden Fall nicht um eine im Sinne der Rechtsprechung unzulässige, gezielt sittenwidrige Einwirkung auf das Grundstück und damit auf den Mietgegenstand handelte.

### 6.19.2 Pflanzen und Markisen

Blumentöpfe dürfen an der Außenseite des Balkons angebracht werden. Sie müssen aber so gut befestigt sein, dass sie nicht von einem Windstoß aus der Verankerung

gerissen werden und dem Nachbarn aufs Haupt fallen können. Allerdings darf der Vermieter solche Blumenkästen an der Außenseite des Balkons verbieten, wenn dies die Sicherheit erfordert. In einem Fall waren die Blumenkästen nur an einem Stahlrohrgestänge aufgehängt. Dies sei gefährlich, weil die Kästen mitsamt Halterung auf die Straße fallen könnten (LG Berlin, 3.7.2012, 65 S 40/12). Das Gießen der Balkonpflanzen sollte so vorsichtig erfolgen, dass darunter wohnende Mitbewohner und Passanten nicht in Mitleidenschaft gezogen werden oder die Fassade beschädigt wird. Herabfallende Blätter müssen darunter wohnende Mitbewohner in der Regel dulden. Dies gilt allerdings nicht für den Anbau jeder Pflanze: Der wild wuchernden Knöterich, der in erheblichem Umfang über die Brüstung hinauswächst und zu einer übermäßigen Belästigung durch abgestorbene Pflanzenteile führt, bildet beispielsweise eine Ausnahme, die man nicht hinnehmen muss (LG Berlin, 28.10.2002, 67 S 127/02, GE 2003, 188). Auch das Bepflanzen eines Balkons mit Bäumen ist nicht erlaubt. Ein Bergahorn hatte sich zunächst in einem Holztrog auf dem Balkon befunden. Nachdem dieser verrottet war, stand der Baum mit der Erde direkt auf dem Balkonboden. Durch seine Größe prägte er das optische Erscheinungsbild der Hausfassade. Die Richter entschieden deshalb, dass der Vermieter die Entfernung des Baums verlangen könne (LG München I, 8.11.2016, 31 S 12371/16).

#### **Achtung**

Wer auf seinem Balkon Marihuanapflanzen anbaut, muss mit einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses rechnen. Dies geschah einem Mieter, der in seinem Schlafzimmer 17 dieser Pflanzen von 1 m Höhe stehen hatte und auf dem Balkon weitere 24 Töpfe mit Rauschgiftpflanzen (AG Köln, 25.3.2008, 219 C 554/07).

Der Mieter kann für seine Pflanzen auch Pflanzgitter, Rankhilfen oder einen optisch unauffälligen Sichtschutz auf Balkon und Terrasse anbringen. Die Blumenkästen sollten allerdings optisch zum Haus passen. Vor dem Anbringen sollte daher der Vermieter um Erlaubnis gefragt werden, um späteren Ärger zu vermeiden. Ist der Vermieter vorab informiert und gibt seinen Segen, ist der Mieter auf jeden Fall auf der sicheren Seite. Auch wenn es um die Montage einer Markise geht, gilt: Hier muss immer der Vermieter um Erlaubnis gefragt werden.

### **6.19.3 Wäsche**

Der Mieter darf auf dem Balkon zumindest seine kleine Wäsche trocknen und dafür auch einen Wäscheständer aufstellen. Einen Unterlassungsanspruch hat der gestörte Nachbar lediglich dann, wenn die aufgehängte Wäsche den optischen Gesamteindruck des Hauses wesentlich beeinträchtigt (AG Euskirchen, 11.1.1995, 13 C 663/94, WuM 1995, 310).

#### 6.19.4 Anfüttern von Vögeln

Der Vermieter kann vom Mieter verlangen, dass dieser das Füttern von Vögeln unterlässt und das auf dem Balkon aufgestellte Vogelhäuschen entfernt. In einem vom AG Frankfurt/Main entschiedenen Fall hatte der Mieter auf seinem Balkon ein mit Futter gefülltes Vogelhäuschen aufgestellt. Nach einer Beschwerde des Mieters in der darunterliegenden Wohnung über Futterreste und Vogelkot verlangte der Vermieter die Entfernung des Vogelhäuschens. Das Gericht gab dem Vermieter Recht. Der Mieter habe die Mietwohnung damit vertragswidrig genutzt und sei zur Unterlassung verpflichtet. Der Mieter könne zwar nicht verhindern, dass sich Vögel auf Balkonen und Fensterbänken niederlassen. Werden diese jedoch durch Futter angelockt und kommt es daher zu einer erhöhten Verunreinigung der näheren Umgebung, ist die Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten. Daher müsse der Mieter das Vogelhäuschen entfernen (25.2.2022, 33 C 3812/21).

Allerdings gibt es zu dieser Problematik unterschiedliche Gerichtsentscheidungen. Andere Gerichte sehen in dem Füttern von Vögeln auf dem Balkon kein Problem. Es hängt daher, wie so oft, von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, insbesondere vom Ausmaß der Verschmutzungen und der Beeinträchtigung der Mitbewohner, ob der Vermieter das Unterlassen des Fütterns verlangen kann.

#### 6.19.5 Andere Beeinträchtigungen durch Tiere

In einem vom AG Starnberg entschiedenen Fall ging es um Fledermäuse, die sich im Dachbereich eines Mehrfamilienhauses in ländlicher Umgebung eingenistet hatten. Diese verursachten beim Ein- und Ausfliegen in ihr Quartier erhebliche Verschmutzungen auf der nur teilweise überdachten Terrasse der Mieter im Erdgeschoss. Die Mieter monierten, dies sei gesundheitsgefährdend, schränke die Nutzung der Terrasse ein und mache immer wieder Reinigungsarbeiten erforderlich. Sie forderten den Vermieter auf, das Fledermausquartier zu verschließen, und kündigten eine Minderung der Miete an.

Das AG Starnberg wies die Klage der Mieter ab. Ortsübliche Beeinträchtigungen müssten Mieter grundsätzlich entschädigungslos hinnehmen. Im Bereich der in ländlicher Gegend liegenden Wohnung handle es sich bei Fledermäusen um ein natürliches Tiervorkommen. Ein Grund zur Beanstandung durch die Mieter wäre nur gegeben, wenn die störenden Tiere erheblich vermehrt auftreten oder im Bereich des Mietobjekts gezüchtet würden. Auch das Verschließen des Quartiers der Fledermäuse lehnte das Gericht ab, da Fledermäuse aus naturschutzrechtlichen Gründen unter besonderem Artenschutz stehen (10.2.2023, 4 C 768/21).

### 6.19.6 Gesellige Runden auf dem Balkon

Zum Sonnen oder Kaffeetrinken dürfen sich Freunde, Nachbarn oder Verwandte auf dem Balkon aufhalten. Beim gemeinsamen Feiern oder Grillen muss aber auf die Nachbarn Rücksicht genommen werden. In einem Mehrfamilienhaus darf man einmal im Monat auf dem Balkon grillen, wenn die anderen Mieter 48 Stunden vorher darüber informiert wurden. Eine Hausordnung kann allerdings ein Grillverbot verhängen (LG Essen, 7.2.2002, 10 S 438/01, ZMR 2002, 597).

Streit kann sich entzünden, wenn der Wohnungsnachbar auf seinem Balkon raucht und der Qualm in die darüberliegende Wohnung zieht. Das muss aber von den belästigten Mitbewohnern hingenommen werden (AG Bonn, 9.3.1999, 6 C 510/98, NZM 2000, 33).

### 6.19.7 Photovoltaikanlagen

Wohnungseigentümergeinschaften müssen den Bau von Photovoltaikanlagen sorgfältig vorbereiten. So sind im Vorfeld von Beschlüssen die Interessen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die der einzelnen Eigentümer sorgfältig abzuwägen. Deren Rechte dürfen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Das stellte das AG Berlin-Mitte klar. Es kippte Beschlüsse zum Bau einer Photovoltaikanlage, weil der Eigentümer einer Dachgeschosswohnung nach der Montage von seiner Terrasse aus nicht mehr ins Grüne geblickt hätte, sondern direkt auf die Anlage. Außerdem fürchtete der Wohnungseigentümer negativen Einfluss aufs Mikroklima und eine Wertminderung seiner Wohnung. Dies wertete das Gericht als unbillige Benachteiligung des Eigentümers. Das wog schwerer als die Vorteile für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; die Beschlüsse widersprachen ordnungsgemäßer Verwaltung (30.11.2023, 29 C 10/23).

### 6.19.8 Balkonkraftwerke

#### Geltendes Recht

Da es das erklärte Ziel der Bundesregierung ist, möglichst viel Energie einzusparen bzw. von fossilen Energieträgern auf nachhaltige Energie umzusteigen, denken viele Mieter daran, auf dem Balkon der Wohnung ein Balkonkraftwerk zu installieren. Doch noch sind die rechtlichen Hürden hoch und die Mini-Solaranlagen auf Balkon und Terrasse oft Streitthema vor Gericht.

Für Solarstrom vom Balkon gelten eine gesetzlich vorgeschriebene Einspeiselimite-  
rung von maximal 600 Watt und teilweise Meldepflichten im Marktstammdatenregis-

ter (MaStR) der Bundesnetzagentur sowie beim Verteilnetzbetreiber. Einen generellen Anspruch auf den Betrieb eines Balkonkraftwerks haben Eigentümer und Mieter nicht. Ob Vermieter über eine Anlage informiert oder ihre Zustimmung geben müssen, hängt maßgeblich davon ab, wo die Module installiert werden. Vor der Anschaffung sollte unbedingt das Gespräch gesucht und eine schriftliche Genehmigung eingeholt werden.

Wird die Anlage an der Balkonbrüstung, an der Außenwand oder auf dem Dach montiert, handelt es sich um eine bauliche Veränderung. Hier ist in jedem Fall die Zustimmung des Vermieters oder der Eigentümergemeinschaft erforderlich, wobei die einfache Mehrheit genügt.

Manchmal enthält auch der Mietvertrag Regelungen, ob Solarmodule an Fassaden oder Balkonen gestattet sind oder ob sie der Zustimmung bedürfen und an welche Voraussetzungen dies geknüpft ist, zum Beispiel an die Installation durch einen Fachbetrieb oder einen Tragfähigkeitsnachweis des Balkons. Eine Zustimmung ist darüber hinaus erforderlich, wenn für den Betrieb der Anlage eine neue Steckdose gesetzt oder der Stromzähler getauscht werden muss, da hier in die Elektroinstallation eingegriffen wird.

### **Geplante Neuregelung**

Die Bundesregierung will die Installation von Steckersolargeräten bzw. Balkonkraftwerken erleichtern, damit in Wohnhäusern mehr Solarstrom produziert wird. Dafür hat das Kabinett am 13.9.2023 Änderungen im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht beschlossen. Der entsprechende Gesetzentwurf, über den der Bundestag in erster Lesung am 18.1.2024 beriet, sieht vor, dass die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der privilegierten Maßnahmen aufgenommen wird. Der »Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen« wurde im Bundesjustizministerium erarbeitet. Die Pläne sind Teil der Photovoltaik-Strategie.

Vorgesehen ist, dass die Steckersolargeräte in die Liste der nach § 20 Abs. 2 WEG privilegierten baulichen Veränderungen aufgenommen werden, auf die Wohnungseigentümer einen Anspruch haben. Im Mietrecht in § 554 Abs. 1 BGB soll die Aufzählung der baulichen Maßnahmen, auf deren Gestattung Mieter einen Anspruch haben, entsprechend ergänzt werden. Die Notwendigkeit, einen Antrag auf Installation beim Vermieter oder der Eigentümerversammlung zu begründen, würde damit entfallen. Im Lauf des Jahres 2024 ist daher mit besseren Konditionen für Mini-Solaranlagen zu rechnen.

**Hinweis**

Im Zuge der Neuregelungen sollen technische und bürokratische Hürden beseitigt werden:

- Die vorherige Anmeldung beim Netzbetreiber entfällt.
- Die Menge der Daten bei Anmeldung im Marktstammdatenregister wird auf wenige Angaben beschränkt.
- Der vorherige Einbau eines digitalen Stromzählers ist nicht mehr notwendig, übergangsweise dürfen die alten Ferraris-Zähler genutzt werden.
- Eine vereinfachte Anmeldung für installierte Solarmodule bis zu 2.000 Watt und eine Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Watt (bisher 600 Watt) ist möglich.
- Der Anschluss eines Steckersolargeräts ist mit einem herkömmlichen Schuko-Stecker anstelle eines Wiland-Steckers zulässig.

Stand April 2024 sind 400.000 Mini-Photovoltaikanlagen im Marktstammdatenregister angemeldet. Allein im ersten Quartal 2024 kamen mehr als 50.000 registrierte Anlagen dazu.

**Geplante Neufassung des § 554 Abs. 1 BGB (BT-Drucks. 20/9890)**

»(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Abs. 3 gilt entsprechend.«

Nach § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht ein Erlaubnisanspruch. Das bedeutet: Der Mieter hat einen in der Regel unabweisbaren und einklagbaren Anspruch auf Erlaubniserteilung. Eine Ablehnung kann nur aufgrund sachlicher Gründe erfolgen. Auch können sich vermietende Wohnungseigentümer wegen einer Anpassung in § 20 Abs. 2 WEG nicht mehr auf ablehnende Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft zurückziehen. Außerdem ist es Wohnungseigentümergeinschaften nicht mehr möglich, sich auf das bisher regelmäßig vorgebrachte Verschandelungsargument zu stützen. Der vermietende Wohnungseigentümer hat darüber hinaus die Pflicht, Mieter durch Antragstellung zur Wohnungseigentümerversammlung zu unterstützen.

Die anderen Wohnungseigentümer dürfen also die Installation nur aus sachlichen Gründen ablehnen, dazu zählen:

- tatsächliche bauliche oder anlagentechnische Hindernisse, die nicht ohne weitergehende und unzumutbare Maßnahmen oder Eingriffe in die Bausubstanz oder das Stromnetz behoben werden können,
- denkmalschutzrechtliche Beschränkungen,

- Beeinträchtigung von benachbarten Grundstücken durch Immissionen bzw. durch Blendwirkung,

Einen Erlaubnisanspruch wird der Mieter jedenfalls immer dann haben, wenn außer der Anbringung einer bisher nicht vorhandenen Außensteckdose im Bereich der Mietwohnung keine baulichen Eingriffe notwendig sind und ein rückstandsfreier Rückbau der Anlage möglich ist, indem die Solarmodule einfach wieder abgehängt und der Stecker gezogen wird.

#### Hinweis

Zu erwarten ist, dass die Rechtsprechung in Zukunft dem Mieterinteresse auch dann Vorrang einräumen wird, wenn nur geringfügige Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich werden, zum Beispiel beim Einbau von Wallboxen. Auch hier müssen in der Regel Leitungen verlegt und Fassaden angebohrt werden.

Mit einer Mini-Solaranlage kann jeder an der Energiewende teilhaben – mit wenig Aufwand und auf engstem Raum. Immer mehr Menschen wollen selbst Strom erzeugen, um sich unabhängiger von Energiemarktpreisen zu machen und ihre Kosten zu senken. Noch gilt, dass man maximal 600 Watt Solarstrom in das öffentliche Netz einspeisen darf. Im Lauf des Jahres 2024 soll, wie erwähnt, mehr Solarstrom vom Balkon kommen, und zwar bis zu 800 Watt.

Manche Bundesländer, darunter Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Sachsen, sowie bestimmte Städte und Gemeinden bieten finanzielle Förderung für Mieterinnen und Mieter an, die Mini-Solaranlagen anschaffen und installieren lassen wollen. Sie beträgt je nach Wohnort und Wattzahl zwischen 50 und 500 EUR. Da keine Mehrwertsteuer auf die Mini-Solaranlagen anfällt, sparen Privatpersonen noch einmal 19% bei der Anschaffung. Eine Einspeisevergütung für den nicht genutzten Solarstrom gibt es bei Balkonkraftwerken allerdings nicht.

Ein Erlaubnisanspruch des Mieters kann schon heute bestehen. So entschied das AG Stuttgart am 30.3.2021 (87 C 2283/20), dass der Vermieter nicht ohne einen triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen darf, wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist und zudem keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht.

Auch der BGH hatte sich bereits zu dieser Problematik geäußert. Der Mieter, so in einer Entscheidung vom 14.9.2011 (VIII ZR 10/11) habe grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen. Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis steht im Ermessen des Vermieters, dieses darf er jedoch nicht missbräuchlich ausnutzen.

**Tip**

Mieter sollten immer klären, ob sie ein Balkonkraftwerk zuhause anbringen dürfen, und eine schriftliche Zustimmung des Vermieters einholen. In Wohnungseigentümergeinschaften ist diese Erlaubnis auf einem Umweg zu bekommen: Bevor vermietende Eigentümer die Installation eines kleinen Solarkraftwerks durch ihre Mieter gestatten, brauchen sie die Zustimmung der Eigentümerversammlung. Denn die in der Regel außen an der Brüstung angebrachten Geräte verändern die Optik der Wohnanlage. Außerdem können sie die Haus-elektrik beeinflussen, sie darf nicht überlastet werden.

Außerdem sollten vermietende Eigentümer sich selbst möglichst vor Haftungsrisiken schützen, die von Minikraftwerken ausgehen können. Eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag kann dabei helfen. Vermieter sollten auch auf fachgerechte Montage sowie sturmfeste Befestigung hinweisen. Mieter sollten sich mit einer privaten Haftpflichtversicherung vor Schäden durch die Mini-Solaranlagen an fremdem Eigentum schützen.

Sinnvoll ist, in die schriftlichen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag Folgendes aufzunehmen:

- Abmessung und Farbe der Solarmodule, die Vorgabe eines bestimmten Herstellers ist allerdings eher nicht zulässig,
- Montagerichtung und Neigungswinkel der Solarmodule, eine Verschattung darunterliegender Stockwerke sollte ausgeschlossen werden,
- Einheitlichkeit einer Montagelinie/-höhe bezogen auf die Balkonbrüstung,
- Überprüfung von Stromkreis und Sicherung durch einen Fachhandwerker, für die der Mieter selbst zahlt,
- Installation einer Steckverbindung durch einen Fachhandwerker auf Kosten des Mieters,
- Bestätigung der örtlichen Feuerwehr einholen, dass die Solarmodule den zweiten Rettungsweg bzw. das Anleitern über den Balkon nicht beeinträchtigen,
- Genehmigung der Denkmalschutzbehörde im Denkmalbau,
- Nachweis einer privaten Haftpflichtversicherung des Mieters,
- Erstattungspflicht des Mieters hinsichtlich etwaiger Mehrkosten der gebäudebezogenen Sach- und Haftpflichtversicherungen.

## 6.20 E-Mobilität

Seit 1.12.2020 können Mieter von ihren Vermietern verlangen, es zu dulden, dass die Mieter auf eigene Rechnung eine E-Ladesäule bzw. eine Wallbox einschließlich der dazu notwendigen Leitungsinfrastruktur bauen, um ihre E-Fahrzeuge auf mitgemieteten Stellplätzen zu laden. Allerdings sind hier die Grenzen der Zumutbarkeit für den Vermieter zu beachten.

In einer Hausanlage hatten bereits 27 andere Mietparteien die Duldung des Einbaus einer Wallbox beantragt. Allerdings gestattete der vorhandene Hausanschluss nur den Anschluss von maximal 20 E-Ladeeinrichtungen; alles andere führte zur Überlastung des Stromanschlussnetzes. Hier war das Duldungsverlangen für den Vermieter unzumutbar. Er konnte auf die Stadtwerke verweisen, sie allein wären in der Lage, leistungsfähigere Transformatoren zur Verfügung zu stellen. Andernfalls müsse der Vermieter den anderen Antragstellern wegen erreichter Auslastung des Hausanschlusses und wegen sonst drohender Überlastung den Einbau einer E-Ladeeinrichtung verweigern. Das sei sowohl dem Vermieter als auch den Mieternachbarn nicht zuzumuten (LG München I, 23.6.2022, 31 S 12015/21).

Die Sondereigentümer haben bei Beschlüssen über die Durchführung baulicher Veränderungen im Sinne des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG ein weites Ermessen, das durch den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung beschränkt wird. Wenn der Gestattungsbeschluss die Installation einer elektrischen Ladestation mit einer Auflage lediglich an die »Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines Fachbetriebs« knüpft, wobei die entsprechenden Unterlagen dem Verwalter vorzulegen, von diesem zu prüfen und hiernach ggf. zu genehmigen sind, begegne dies durchgreifenden Bedenken, entschied das LG Frankfurt/Main (22.12.2022, 2-09 S 31/22).

## 6.21 Weihnachtsdekoration

Mit der Weihnachtsdekoration sollte man es nicht übertreiben, hier muss auf die Mitbewohner Rücksicht genommen werden. Die eigene Wohnung kann man von innen so dekorieren, wie man will, und auch außerhalb der Wohnung ist es durchaus erlaubt, Weihnachtsschmuck anzubringen. Gegen einen Kranz an der Eingangstür oder eine zurückhaltende Beleuchtung auf dem Balkon darf niemand etwas einwenden. Blinkt die Weihnachtsdekoration allerdings so grell, dass der Nachbar nicht mehr schlafen kann, kann dieser den Störer auffordern, die Beleuchtung zumindest nachts auszuschalten. Reagiert dieser darauf nicht, besteht die Möglichkeit einer Unterlassungsklage. Betroffene können sich auch gleich an ihren Vermieter wenden und um Abhilfe bitten.

### Hinweis

Wer sich gerne mit weihnachtlichen Gerüchen umgibt, also Räucherkerzen aufstellt oder mit weihnachtlichen Essenzen befüllte Duftlampen, braucht den Ärger der Nachbarn nicht zu fürchten. Solche Gerüche gehören zu Weihnachten und müssen im Prinzip von den Nachbarn geduldet werden.

Es dürfen keine Kerzen unbeaufsichtigt im Hausflur brennen, Schmuck am Balkon muss so gut befestigt werden, dass er auch bei stärkerem Wind nicht herunterfällt.

Will ein Nachbar gar einen mannsgroßen, kraxelnden Nikolaus an der Hauswand anbringen, muss er den Vermieter vorher um Erlaubnis fragen. Dieser kann seine Zustimmung verweigern, wenn für die Befestigung die Fassade angebohrt werden muss. Dies gilt auch dann, wenn die Weihnachtsdekoration die Optik des Hauses beeinträchtigt. Vermieter können das Entfernen einer Nikolausfigur verlangen, wenn diese nicht richtig gesichert ist.

Ein elektrisch beleuchteter Tannenbaum im Garten verursacht in der Regel keine Probleme, wenn der Mieter den Garten mitgemietet hat. Andernfalls braucht er natürlich die Genehmigung des Vermieters. Insgesamt gilt: Wenn weihnachtlicher Schmuck sehr hell leuchtet, auffällig blinkt oder sein Licht stark in eine benachbarte Wohnung leuchtet, benötigt der Nachbar für die Weihnachtsbeleuchtung die Zustimmung des Vermieters.

## 6.22 Rauchen

Rauchen in den Mieträumen gehört zum Persönlichkeitsrecht des Mieters und ist eine freie Willensentscheidung des Einzelnen. Deshalb kann es auch formularmäßig im Mietvertrag nicht untersagt werden (BGH, 28.6.2006, VIII ZR 124/05, NZM 2006, 691). Zumindest das »normale«, also nicht das exzessive Rauchen haben die Gerichte als vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache angesehen. Da der Balkon mitvermietet wird, dürfen Mieter auch auf ihren Balkonen rauchen.

Der Vermieter kann jedoch das Rauchen in gemeinschaftlich genutzten Räumen wie Fluren, Treppenhäusern, Waschküchen, Aufzügen und Tiefgaragen untersagen und Verbotsschilder anbringen, die von Rauchern beachtet werden müssen. Auch über die Hausordnung kann das Rauchen in den Gemeinschaftsräumen untersagt werden. Im Mietshaus kann der Eigentümer über solche Verbote entscheiden, in einer Eigentumswohnanlage steht dies allen Eigentümern in der jährlichen Wohnungseigentümerversammlung zu.

## 6.23 Gewerbliche Nutzung

Wurde die Wohnung im Haus nur zur Wohnnutzung überlassen, wird sie dann aber gewerblich genutzt, stellt sich die Frage, ob sich die Nachbarn dagegen wehren können, wenn sie sich durch diese zweckwidrige Nutzung gestört fühlen. Als Faustregel gilt hier: Soweit Nachbarn nicht gestört werden, wird sich eine gewerbliche Nutzung im zulässigen Rahmen halten. Die Grenze zulässiger Nutzung ist dann überschritten, wenn die geschäftlichen Aktivitäten des Mieters nach außen in Erscheinung treten. Wer eine Tätigkeit ausübt, die Kundenbesuche oder den Einsatz lauter Maschinen

erfordert, stößt daher an die Grenzen des Erlaubten. Übt der Mieter eine solche Tätigkeit aus, kann der Vermieter ihn abmahnen. Geht der Mieter trotz wirksamer Abmahnung weiterhin der störenden Tätigkeit nach, kann ihm der Vermieter kündigen.

Die vertragswidrige Nutzung der Mieträume, zum Beispiel von Wohnräumen zu Geschäftszwecken, aber auch die Nutzung von Geschäftsräumen zu Wohnzwecken kann den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen, wenn seine Rechte dadurch erheblich verletzt werden (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Führt der vertragswidrige Gebrauch jedoch nicht zu einer erheblichen Verletzung der Rechte des Vermieters, ist der Vermieter auf die Erhebung einer Unterlassungsklage (§ 541 BGB) beschränkt. Dieser Anspruch des Vermieters auf Unterlassung verjährt nicht, solange das Mietverhältnis sowie die zweckwidrige Nutzung andauern. Die Störung liegt dann allerdings nicht in der Aufnahme der vertragswidrigen Nutzung, sondern darin, dass diese Nutzung dauerhaft aufrechterhalten wird. Dadurch verletzt der Mieter fortwährend die ihm während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses obliegende mietvertragliche Verpflichtung, die Mietsache nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Verwendungszwecks zu nutzen (BGH, 19.12.2018, XII ZR 5/18).

### Beispiele

- Geht der Mieter sogar der Prostitution nach, brauchen dies weder Vermieter noch die Wohnungsnachbarn hinzunehmen. Prostitution im Wohnhaus ist ein Mangel der Mietwohnung (AG Köln, 25.3.2002, 22 C 324/01, WuM 2003, 145). Die anderen Bewohner können dann vom Vermieter verlangen, dass er diese Tätigkeit verbietet. Bleibt der Vermieter untätig, können sie fristlos kündigen und Schadensersatz verlangen.
- Ein Bordell im Nachbarhaus, das zwar das sittlich-moralische Empfinden der Nachbarn stören mag, ansonsten aber zu keinen Beeinträchtigungen führt, müssen die Nachbarn tolerieren (BGH, 12.7.1985, V ZR 172/84, NJW 1985, 2823). Führt der Betrieb allerdings dazu, dass wegen der an- und abfahrenden Autos die Nachbarn mit mehr Lärm konfrontiert werden, können die Nachbarn eine Einstellung des Bordellbetriebs vor Gericht durchsetzen (OLG Oldenburg, 9.1.1998, 6 U 177/97, WuM 1998, 164).
- Auch wer als Tagesmutter fremde Kinder betreut, muss damit rechnen, bei Vermieter und Nachbarn auf Widerstand zu stoßen. Das LG Berlin lehnte die Erlaubnis in einem Fall ab, in dem die Tagesmutter fünf Kinder betreute (6.7.1992, 61 S 56/92, MDR 1993, 236).
- Büroarbeit zu Hause muss der Vermieter erlauben, wenn weder eine Belästigung der Nachbarn noch eine Veränderung oder Beschädigung der Wohnung zu befürchten ist. Einen untergeordneten Teil der Wohnung darf der Mieter immer für Büro- und Buchhaltungstätigkeiten nutzen. Auch wer sich künstlerisch oder als Schriftsteller betätigt, braucht keine Abmahnung zu befürchten.

ten. Ebenso nicht, wer als Übersetzer, Gutachter oder Lehrer arbeitet. Auch die Tätigkeit als Fotograf oder Fotomodell ist unproblematisch, solange es nicht zu Störungen der Nachbarn oder zu regem Publikumsverkehr kommt. Die Gerichte stellen, soweit die Nutzung nicht mit Lärm oder Gerüchen verbunden ist, in erster Linie auf die Besucherfrequenz ab.

- Auch eine private Schülernachhilfe in der Wohnung kann unzulässig sein. Im entschiedenen Fall war in einer kleinen Zweizimmerwohnung eine Schülernachhilfe für zehn bis 15 Kinder eingerichtet worden. Das OLG Köln entschied, dass die Betreuung der Kinder das Maß des Zulässigen wegen gesteigerter Lärmintensität überschreite. Die Schülernachhilfe beeinträchtige die anderen Mitbewohner stärker als eine Wohnnutzung. Entscheidend sei die Besucherfrequenz. Die Tatsache, dass die Kinder von ihren Eltern gebracht und abgeholt werden müssten, führe dazu, dass diese Nutzung nicht zulässig sei. Schließlich fiel auch die stärkere Nutzung der Gemeinschaftsräume – wie das Treppenhaus – und die damit verbundene Kostenlast ins Gewicht (OLG Köln, 23.7.2007, 16 Wx 25/07).
- Mieter müssen ihren Vermieter über die beabsichtigte häusliche Berufstätigkeit in Kenntnis setzen. Nach einem Urteil des LG München II kann ein vertragswidriger Gebrauch der Mieträume den Vermieter zu einer ordentlichen Kündigung berechtigen. Dies geschah in einem Fall, in dem der Mieter in der Wohnung die gesamte Bürotätigkeit seines Betriebs führte und sowohl vor Aufnahme dieser Tätigkeit als auch nach entsprechender Abmahnung durch den Vermieter keine Auskunft über den Umfang der Tätigkeit erteilt hatte (25.7.2006, 12 S 2128/06, ZMR 2007, 278).
- Mieter müssen auch darauf achten, dass sie nicht gegen das sogenannte Zweckentfremdungsverbot verstoßen, falls es ein solches in der Gemeinde oder Stadt gibt. Es kann vorsehen, dass Mietwohnungen nur mit amtlicher Erlaubnis in Gewerberaum umgewandelt werden dürfen.
- Eine Untervermietung der Wohnung an Touristen ist selbst dann unzulässig, wenn dem Mieter die Untervermietung grundsätzlich erlaubt ist. Die Überlassung der Wohnung an Touristen unterscheidet sich von einer gewöhnlichen auf eine gewisse Dauer angelegten Untervermietung, sodass die Untervermietung an Touristen grundsätzlich nicht von einer gewöhnlichen Erlaubnis zur Untervermietung gedeckt ist (BGH, 8.1.2014, VIII ZR 210/13). Dies gilt erst recht, wenn die Wohnung nicht nur zum Teil, sondern vollständig überlassen wird. Eine solche gewerbliche Überlassung der Mietsache an Dritte stellt einen derart schwerwiegenden Pflichtverstoß dar, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten und er daher zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist (LG Berlin, 18.11.2014, 67 S 316/14).
- Ärger kann es auch mit dem Bauamt geben, das den Umfang von Gewerberäumen in Wohngebieten beschränkt. Häufig darf nur die Hälfte der gesamten

Wohnfläche eines Hauses in Büroraum umgewandelt werden, entschied das Bundesverwaltungsgericht (18.5.2001, 4 C 8/00, DWW 2001, 269).

Den folgenden Musterbrief können Sie verwenden, wenn Sie einen Mieter wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung einer Wohnung abmahnen wollen.

#### ABMAHNUNG WEGEN UNZULÄSSIGER GEWERBLICHER NUTZUNG

DIGITALE  
EXTRAS

[Absender]

Heinz Müller  
Blumengasse 7  
21212 Musterstadt

[Datum]

#### Unzulässige gewerbliche Nutzung

Sehr geehrter Herr Müller,

mit Mietvertrag vom 1.1.2019 haben Sie die Wohnung ..... [Straße, Hausnummer] in ..... [Postleitzahl, Ort] gemietet. Die Anmietung erfolgte ausschließlich zu Wohnzwecken. Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, Küche und Bad und ist circa 55 m<sup>2</sup> groß.

Wir mussten feststellen, dass Sie die Wohnung ohne unsere Erlaubnis gewerblich nutzen. Sie betreiben in der Wohnung ein Kosmetik- und Nagelstudio und haben die Wohnung als Ihre Geschäftsadresse angegeben sowie ein zusätzliches Schild mit dem Namen des Kosmetik- und Nagelstudios neben der Klingel angebracht.

In der Wohnung empfangen Sie regelmäßig Kunden, täglich circa fünf bis acht Personen. Dieser Parteiverkehr führt zu erhöhtem Lärm im Treppenhaus auch während der Ruhezeiten. Zudem wird durch die Kunden das Treppenhaus verstärkt verschmutzt. Die teilgewerbliche Nutzung der Wohnung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch dar. Daher fordern wir Sie auf, umgehend, jedoch

**spätestens bis zum 15.5.2024**

die vertragswidrige Nutzung der Mietwohnung einzustellen und auch zukünftig zu unterlassen sowie das Schild mit dem Hinweis auf das Gewerbe zu entfernen.

Sollten Sie unserer Aufforderung nicht nachkommen, müssen Sie nicht nur mit einer Klage auf Unterlassung, sondern auch mit einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund wegen vertragswidrigen Gebrauchs oder einer ordentlichen Kündigung des Mietvertrags rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

.....

[Unterschrift Absender]

---

## 6.24 Verkauf des Hauses

Wer einen bösen Nachbarn hat, kann doppelt gestraft sein: So muss der Hausverkäufer auch ohne Fragen des Käufers darauf hinweisen, wenn sich die Nachbarn extrem schikanös verhalten, zum Beispiel mit Schreianfällen und lauter Musik während der Nacht, Beschimpfungen, Beleidigungen, Beschmieren der Haustür und Morddrohungen. In Extremfällen kann die Folge davon sein, dass der Käufer das Haus zurückgeben kann und sämtliche ihm durch den Verkauf entstandenen Schäden ersetzt bekommt (OLG Frankfurt/Main, 20.10.2004, 1 U 84/01).

## 7 Was gilt in Wohnungseigentumsanlagen?

Das Nachbarrecht ist vielseitig: Es geht dabei um die Rechte zwischen den Grundstücksnachbarn, um die Rechte der Nachbarn im Mietshaus, also zwischen den Mitbewohnern untereinander, sowie zwischen Vermieter und Mieter, zudem um die Rechte der Miteigentümer und Bewohner in Eigentumswohnanlagen.

### 7.1 Mietrecht versus Wohnungseigentumsrecht

Besonders kompliziert kann es werden, wenn es um vermietete Eigentumswohnungen geht. Dann kann im Mietvertrag unter Umständen anderes erlaubt sein als in der Wohnanlage. Ändern sich etwa die Verhältnisse in der Anlage, zum Beispiel durch Beschlüsse, geraten vermietende Wohnungseigentümer oft in eine Zwickmühle. Für diese vielfältigen Rechtsbeziehungen bietet das Mietrecht keine Lösungen, daher werden immer häufiger die Gerichte eingeschaltet. So kann sich ein Vermieter leicht aufs Glatteis begeben, wenn er dem Mieter etwa die Hundehaltung erlaubt. Besteht ein Beschluss der Gemeinschaft, der die Haltung von Hunden verbietet, können die anderen Wohnungseigentümer sowohl gegen ihn als auch gegen seinen Mieter vorgehen. Ein Unterlassungsanspruch läuft allerdings ins Leere, wenn sich der Mieter weigert, den Hund abzuschaffen, den ihm sein Mietvertrag erlaubt. Wenden sich die Wohnungseigentümer gegen den Mieter direkt, kann dieser gegenüber seinem Vermieter die Miete mindern oder sogar wegen Nichtgewähren des vertragsmäßigen Gebrauchs fristlos kündigen.

### 7.2 Das Wohnungseigentumsgesetz nach der Reform

Die WEG-Reform hat hier nur in zwei Punkten Klarheit geschaffen: Betriebskostenabrechnungen müssen nicht mehr umgerechnet werden, wenn der Umlageschlüssel im Mietverhältnis von dem in der Eigentümergemeinschaft abweicht. So können vermietende Wohnungseigentümer den Umlageschlüssel für die Betriebskosten frei vereinbaren, zum Beispiel nach der Wohnfläche oder nach Köpfen. Haben Vermieter und Mieter nichts vereinbart, werden die Betriebskosten grundsätzlich nach der Wohnfläche umgelegt (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB). In einer Eigentumswohnanlage dagegen werden die Betriebskosten in der Regel nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt (§ 16 Abs. 2 WEG). Wurde im Mietverhältnis nichts anderes bestimmt, wird künftig automatisch der jeweilige Umlageschlüssel der Wohnungseigentümergemeinschaft gelten. Vorteil: Dies erspart aufwendige und fehleranfällige Umrechnungen bei der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung für eine Eigentumswohnung.

Harmonisierungsbedarf bestand auch bei Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage. Die Reform sieht nun eine auf Baumaßnahmen bezogene Duldungspflicht des Mieters vor (§ 15 WEG). Folge: Die Gemeinschaft hat einen eigenen Anspruch gegen Mieter auf Duldung von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und sonstigen baulichen Maßnahmen.

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern Folgendes zu dulden:

1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde, sowie
2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden (...).

Grundsätzlich soll auch jeder Mieter einen Anspruch gegen den jeweiligen Vermieter haben, dass ihm bauliche Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge, zur Barrierereduzierung und zum Einbruchschutz auf eigene Kosten erlaubt werden (§ 554 BGB). Mieter können dazu die Genehmigung des Vermieters verlangen, wenn diesem der Einbau zumutbar ist. Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht mehr von einer zusätzlichen Sicherheitsleistung abhängig machen. Diese findet nur im Rahmen der Interessenabwägung Berücksichtigung. Diesen Anspruch des Mieters kann der vermietende Wohnungseigentümer nun auch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft durchsetzen.

#### **Tipp**

Vor jeder Vermietung in der Wohnanlage sollte sich der Eigentümer umfassend über die zulässige Nutzung des Sondereigentums sowie alle Beschlüsse der Eigentümergeinschaft informieren. Bringen Sie im Mietvertrag zum Ausdruck, dass die Benutzung sowohl des Sonder- wie auch des Gemeinschaftseigentums durch den Mieter auf die dem Vermieter zustehenden Rechte beschränkt ist. Der Mietvertrag sollte auch eine Klausel enthalten, wonach Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung und Beschlüsse der Wohnungseigentümer wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags sind. Für den Fall, dass die Wohnungseigentümer nach Abschluss des Mietvertrags neue Beschlüsse fassen, die alte Regelungen aufheben, sollte ein mietvertraglicher Änderungsvorbehalt aufgenommen werden. Erlaubt der Mietvertrag etwa die Hundehaltung, sollte klargemacht werden, dass die Erlaubnis für den Fall eines einschränkenden Beschlusses der Eigentümergeinschaft widerruflich ist.

Weiterhin gilt: Streitpunkte, die es in Wohnungseigentumsanlagen gibt, können im Wohnungseigentumsrecht gesondert geregelt bzw. von der Rechtsprechung anders gesehen werden als im Mietrecht. Im Folgenden werden die Wichtigsten dargestellt und erläutert.

§ 14 WEG enthält nach wie vor, wenn auch in veränderter Form, die Pflichten des Wohnungseigentümers.

»(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten und
2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,

1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatz 1 Nummer 2 zu dulden.

(3) Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.«

### 7.3 Sondernutzungsrechte und Sondereigentum

Wenn Sie Wohnungseigentümer sind, können Sie nicht immer so frei schalten und walten, wie Sie wollen. In einer Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung oder Vereinbarung konnten in der Vergangenheit einzelnen Wohnungseigentümern Sondernutzungsrechte an Gemeinschaftsflächen eingeräumt werden. In diesem Fall steht dem Sondernutzungsberechtigten das alleinige und ausschließliche Gebrauchs- und Nutzungsrecht zu. Dies kommt häufig bei der Zuweisung eines Gartenanteils vor. Die anderen Wohnungseigentümer dürfen dann diesen Garten nicht benutzen. Der Sondernutzungsberechtigte darf allerdings den Garten nur im Rahmen der üblichen gärtnerischen Bepflanzung gestalten. Er muss die Vorschriften zum Grenzabstand und zur erlaubten Höhe von Bepflanzungen einhalten und dabei auch den Charakter der Gesamtgrünanlage beachten.

Für Sondereigentum gilt: Es kann grundsätzlich nur abgeschlossene Räume umfassen. Nach bisher geltendem Recht war es nicht möglich, das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken, etwa auf Terrassen, Gartenflächen oder Stellplätze für Fahrzeuge im Freien. Freiflächen mussten daher bisher immer über sogenannte Sondernutzungsrechte bestimmten Sonder-

eigentumseinheiten zugerechnet werden. Mit der WEG-Reform wurde die Möglichkeit ausgeweitet, Sondereigentum zu begründen. Nunmehr können auch Stellplätze im Freien sowie Gartenanteile und Terrassen dem Sondereigentum zugeordnet werden (§ 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEG). Stellplätze müssen dabei durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmbar sein. Dauerhafte Markierungen sind jedoch nicht notwendig. An Stellplätzen kann eigenständiges Sondereigentum begründet werden. An Gärten- oder Terrassenteilen ist dies nur als Annex zu einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit möglich.

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) sieht jedoch keine sonder Eigentumsbezogenen Übergangsvorschriften vor: Demnach verwandeln sich weder Sondernutzungsrechte automatisch in Sondereigentum, noch ist eine vereinfachte Umwandlungsmöglichkeit von Sondernutzungsrechten in Sondereigentum vorgesehen. Es gelten deshalb die allgemeinen Vorschriften für die Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum, wenn Flächen, an denen bislang ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist, in Sondereigentum überführt werden sollen. Denn das Sondernutzungsrecht ändert nichts daran, dass die betroffene Fläche bislang im Gemeinschaftseigentum steht. An der Übertragung müssen deshalb alle Wohnungseigentümer mitwirken. Ein Anspruch auf Mitwirkung besteht nicht.

Materiell-rechtlich bedarf es einer Auflassung (§ 925 Abs. 1 BGB) und einer Eintragung im Grundbuch (§ 4 Abs. 1, 2 WEG). Die Verpflichtung dazu muss notariell beurkundet werden. Grundbuchrechtlich bedarf es der Bewilligungen aller Wohnungseigentümer. Zugleich müssen ein ergänzender Aufteilungsplan und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung eingereicht werden.

#### Hinweis

Sondernutzungsrechte werden durch diese Regelung in weiten Teilen obsolet. Bestehen sie bereits, gelten sie aber fort und wandeln sich nicht automatisch in Sondereigentum um. Es ist daher davon auszugehen, dass die meisten in der Vergangenheit begründeten Sondernutzungsrechte auch in Zukunft als solche bestehen bleiben.

## 7.4 Grenzabstandsregelungen für Bäume, Sträucher und Hecken

Die Grenzabstandsregelungen für Bäume, Sträucher und Hecken gelten nach der Rechtsprechung auch für Wohnungseigentumsanlagen. Wenn Sie deshalb als Wohnungseigentümer Ihren als Sondernutzungsfläche ausgewiesenen Gartenanteil bepflanzen wollen, vergessen Sie nicht, die für Bäume, Sträucher und Hecken vorgeschriebenen Grenzabstände zu berücksichtigen.

## Beispiele

- Ein Sondernutzungsberechtigter musste in einer zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Gartenanlage eine 15 Jahre alte Schwarzkiefer entfernen lassen, weil sie den Nachbarn in Licht und Sicht beeinträchtigte. Die Schwarzkiefer hatte im Lauf der Jahre einen Kronendurchmesser von 4 m und eine Höhe von 8 m erreicht. Anders als im Nachbarrecht zwischen Grundstücksnachbarn geregelt, habe ein Wohnungseigentümer schon dann einen Abwehr- und Beseitigungsanspruch gegen den Nachbarn, wenn eine nicht ganz geringfügige, konkret spürbare und objektiv feststellbare Beeinträchtigung vorliege. Diese Wertung trage der in der Regel größeren räumlichen Nähe zwischen Wohnungseigentümern Rechnung und entspreche der wechselseitigen Rücksichtnahme sowie der Schutz- und Treuepflicht innerhalb einer Eigentümergemeinschaft. Es handle sich nicht um benachbarte Grundstücke, sondern um ein Gartenstück im gemeinschaftlichen Eigentum, bei dem es weder rechtlich noch faktisch eine Grenze im Sinne des Nachbarrechts gebe. Auch sei das Beseitigungsverlangen nicht dadurch verwirkt, dass die betroffenen Wohnungseigentümer viele Jahre lang dem Wachsen des Baums zugesehen hätten. Der Beseitigungsanspruch entstehe in einem solchen Fall erst dann, wenn der Baum eine Höhe erreiche, die zu spürbaren Beeinträchtigungen führe. Das OLG Köln verurteilte den Sondernutzungsberechtigten dazu, die von ihm gepflanzte Schwarzkiefer auf eine Höhe von höchstens 3 m zu kürzen (7.6.1996, 16 Wx 88/96, NJW-RR 1997, 14).
- Ein Wohnungseigentümer kann von einem anderen Wohnungseigentümer verlangen, dass er seine Hecke zurückschneidet. Das OLG München entschied, dass auch derjenige, der die Hecke nicht selbst angepflanzt hat, den die anderen Wohnungseigentümer störenden Zustand beseitigen muss. Denn jeder Wohnungseigentümer ist für Störungen, die von seinem Sondereigentum oder seinem Sondernutzungsrecht ausgehen, verantwortlich. Er muss es daher nicht nur dulden, dass die anderen Wohnungseigentümer die Hecke zurückschneiden, sondern er muss die Störung sogar selbst beseitigen, also selbst für den Rückschnitt sorgen (3.8.2009, 32 Wx 8/09, NZM 2009, 707).

## 7.5 Stellplätze

Auch wenn einem oder mehreren Wohnungseigentümern ein Sondernutzungsrecht etwa für Stellplätze im Hof eingeräumt wurde, kann der konkrete Gebrauch durch die anderen Wohnungseigentümer geregelt werden. In einem Fall beschränkte die Eigentümergemeinschaft die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen bis 21:00 Uhr. Diesen Eigentümerbeschluss erklärte das OLG München für zulässig. Auch der konkrete Gebrauch eines in der Teilungserklärung bestellten Sondernutzungsrechts unterliege der Regelungskompetenz durch eine Hausordnung (3.4.2007, 34 Wx 25/07, NZM 2008, 44).

## 7.6 Bauliche Veränderungen

Wurde einem Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht eingeräumt, bedeutet dies noch nicht, dass er auch zu baulichen Veränderungen berechtigt ist. Dafür ist immer ein Beschluss der Wohnungseigentümer erforderlich, auch dann, wenn die baulichen Veränderungen nur die Sondernutzungsflächen betreffen. Eigenmächtige bauliche Veränderungen ohne die erforderliche Beschlussmehrheit können daher zu Rückbauansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft führen. Dies konnten die Wohnungseigentümer verlangen beim eigenmächtigen Fällen eines Baums (OLG Düsseldorf, 6.4.1994, 3 Wx 534/93, WuM 1994, 495), bei der Einzäunung einer zur Sondernutzung überlassenen Gartenfläche (KG Berlin, 10.2.1997, 24 W 6582/96, DWE 1987, 64), bei einem eigenmächtig errichteten Gartenhaus (BayObLG, 21.4.1992, 2 Z 20/92, WE 1993, 255) sowie einer Pergola (OLG Köln, 21.2.1997, 16 Wx 8/97, DWE 1997, 115).

Bei einem eigenmächtig errichteten Zaun oder einer anderen Einfriedung dagegen scheiden sich die Geister: Zwar ist man sich einig, dass es sich dabei um eine bauliche Veränderung handelt. Während die einen jedoch meinen, dass diese der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürfe, meinen die anderen, dass es auf das Maß der optischen und architektonischen Veränderung ankomme. Das Pflanzen einer Hecke und das Errichten eines Maschendrahtzauns wurde daher auch ohne die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer für zulässig gehalten (BayObLG, 28.10.1998, 2 Z BR 122/98, NZM 1999, 261).

### Tip

Bleiben Sie besonnen. Das Recht auf Beseitigung steht den übrigen Wohnungseigentümern auch dann noch zu, wenn es nicht während der Baumaßnahmen, sondern erst nach deren Abschluss geltend gemacht wird. Das volle Ausmaß der Veränderung lässt sich oftmals eben erst später erkennen, wenn die Baumaßnahmen abgeschlossen sind.

## 7.7 Privilegierte Maßnahmen

Um die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen, wurden die baulichen Veränderungen in den §§ 20, 21 WEG wesentlich umstrukturiert. So können bauliche Änderungen (Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen) mit einfacher Mehrheit beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden (§ 20 Abs. 1 WEG). Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,

3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Die Kosten für eine solche Maßnahme trägt der einzelne Eigentümer, der die privilegierte Maßnahme verlangt. Ihm allein obliegen dann auch die Nutzungen.

Handelt es sich nicht um eine solche privilegierte Maßnahme, kann ein einzelner Eigentümer eine bauliche Veränderung nur verlangen, wenn nach wie vor alle Wohnungseigentümer zustimmen, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, können nicht beschlossen und gestattet und auch nicht verlangt werden.

Betreffen die baulichen Veränderungen alle Wohnungseigentümer, müssen nur dann alle Miteigentümer die Kosten tragen,

- wenn der Beschluss mit mehr als zwei Drittel der anwesenden Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile gefasst wurde oder
- die Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

#### **Achtung**

Bei der Frage, wann ein Zeitraum angemessen ist, ist von zehn Jahren auszugehen. Und: Bei Beschlüssen zu baulichen Veränderungen muss immer auch ein Kostenbeschluss gefasst werden. Eventuell sollte eine Maßnahme nur dann beschlossen werden, wenn zwei Drittel der Eigentümer zustimmen. Abstimmungen sollten hier namentlich vorgenommen werden.

Betreffen die baulichen Veränderungen nur einzelne Eigentümer oder eine bestimmte Gruppe und sind dann allein diese zur Nutzung berechtigt, können Eigentümer, die sich später an der Einrichtung beteiligen wollen, verlangen, dass ihnen dies gegen einen angemessenen Ausgleich gestattet wird.

### **7.7.1 Barrierereduzierung**

Privilegiert sind bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen. Dies umfasst alle Maßnahmen, die für eine Nutzung durch körperlich oder geistig eingeschränkte Personen erforderlich oder förderlich sind. Die bauliche Veränderung kann sich sowohl auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen, das sich im Bereich der Wohnung befindet (wie tragende Wände), als auch auf das übrige gemeinschaftliche Eigentum (etwa auf den Eingangsbereich und das Treppenhaus). Beispiele sind das Anbringen von Rampen, Handläufen und Treppenliften, der Ein- oder Anbau von Aufzügen, Türverbreiterungen oder die Beseitigung von Schwellen.

Eigentümer haben danach Anspruch auf Zustimmung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu geplanten Maßnahmen der Barrierefreiheit. Der BGH hatte hier die Maßstäbe für den Umgang mit barrierefreien Umbauten festzulegen. Tenor: Der Anbau von Aufzügen und Rampen an Terrassen ist grundsätzlich eine angemessene bauliche Veränderung im Sinne der Barrierefreiheit – sie dürfen errichtet werden. Ausnahmen gelten nur dann, wenn der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Nachteile entstehen, die über die typischen Folgen einer privilegierten Maßnahme hinausgehen. Das muss die Gemeinschaft nachweisen und außerdem darlegen, warum der Anbau nicht angemessen sein soll. Dabei werden klassische Argumente wie Eingriffe in die Bausubstanz, optische Veränderungen der Anlage und Nutzungseinschränkungen am Gemeinschaftseigentum nicht berücksichtigt. Solche Eingriffe sind von den anderen Wohnungseigentümern hinzunehmen.

So musste sich der BGH mit einem Außenaufzug beschäftigen, den Eigentümer von im dritten und vierten Stock gelegenen Hinterhauswohnungen planten. Sie wollten leichter mit dem Kinderwagen in die oberen Stockwerke gelangen. Anderen fiel das Steigen der rund 100 Treppenstufen schwer. Die Eigentümerversammlung lehnte den Aufzug ab mit dem Argument, der Innenhof werde noch enger, der Platz für Räder und Mülltonnen knapp. In letzter Instanz erlaubte der BGH den Aufzug (9.2.2024, V ZR 244/22).

In einem zweiten Fall hatte es die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentümerin gestattet, auf der Rückseite des Hauses eine 65 Zentimeter hohe Terrasse sowie eine Rampe anzulegen. Der Beschluss wurde angefochten. Allerdings sah der BGH darin weder eine grundlegende Umgestaltung der Anlage noch unbillige Nachteile für andere Wohnungseigentümer (BGH, 9.2.2024, V ZR 33/23).

Die Gerichte legen daher die Hürden hoch, Maßnahmen zur Barrierefreiheit abzulehnen, das ist nur in absoluten Ausnahmefällen möglich. Für einzelne Wohnungseigentümer wird die Umsetzung also einfacher werden. Allerdings steht fest, dass sie die Maßnahmen aus eigener Tasche bezahlen müssen. § 21 Abs. 1 Satz 1 WEG sieht die Kostentragung bei privilegierten Maßnahmen vor.

Planen Wohnungseigentümer Maßnahmen, die zur Barrierefreiheit beitragen, sollten sie darauf achten, dass die Eigentumsanlage dadurch nicht grundlegend umgestaltet wird. Das LG München I (8.12.2022, 36 S 3944/22) etwa betrachtet die Montage eines Aufzugs an einem stuckverzierten Altbau als eine solche Umgestaltung. Gleichzeitig betont das Urteil, Maßnahmen zur Barrierefreiheit seien nicht an persönliche Betroffenheit geknüpft: Wohnungseigentümer könnten ohne konkreten Anlass einen Zustimmungsbeschluss entsprechend § 20 Abs. 2 WEG von der Eigentümergemeinschaft verlangen. Sie müssen jedoch akzeptieren, dass ihnen die Gemeinschaft

Vorgaben für die Umsetzung macht. Einen Anspruch, die Maßnahme genau nach ihren individuellen Wünschen zu realisieren, haben Wohnungseigentümer nicht.

#### Hinweis

Barrierereduzierende Maßnahmen können anlasslos verlangt werden. Auf die individuelle Betroffenheit des Wohnungseigentümers, seiner Angehörigen oder Mieter kommt es nicht an.

### 7.7.2 Elektromobilität

Privilegiert sind auch bauliche Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Das umfasst alle Maßnahmen, die es ermöglichen oder erleichtern, die Batterie eines Fahrzeugs zu laden, also nicht nur das Anbringen einer Ladestation an der Wand (sogenannte Wallbox), sondern auch die notwendige Verlegung von Leitungen und Eingriffe in die Stromversorgung.

Dies gilt auch für eine mitvermietete Reihenhausgarage. Aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt sich grundsätzlich ein Anspruch des Mieters einer Einzelgarage auf Erlaubnis des Vermieters zum Einbau einer Wallbox nebst Anschluss an eine bereits vorhandene Starkstromleitung zum Laden eines Elektrofahrzeugs. Allgemeine moralische Vorbehalte des Vermieters gegenüber der E-Mobilität, die abstrakte Furcht vor einer angenommenen erhöhten Brandgefahr bei Elektrofahrzeugen und pauschale Bedenken in Bezug auf eine ggf. nicht ausreichende Stromversorgung des vermieteten Anwesens können im Rahmen der Interessenabwägung nach § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB keine Berücksichtigung finden (LG München I, 25.5.2022, 14 S 16374/21).

#### Hinweis

Braucht es keine bauliche Veränderung, sondern genügt die Benutzung des bestehenden Gemeinschaftseigentums, geht es um das Recht auf dessen Mitgebrauch (§ 16 Abs. 1 Satz 3 WEG). Oftmals wird der Bauwillige deshalb seinen Anspruch auf bauliche Veränderung (zum Beispiel zur Verlegung von Leitungen und zum Anbringen einer sogenannten Wallbox) mit seinem Recht zum Mitgebrauch der schon bestehenden Elektroinstallationen kombinieren.

Angemessen ist die Errichtung einer Ladestation nur, wenn der Bauwillige auch das Recht hat, das zu ladende Fahrzeug für die Zeit des Ladevorgangs abzustellen. Sein Abstellrecht kann sich aus seinem Sondereigentum oder einem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz ergeben. Ausreichend ist aber auch das Recht zum Mitgebrauch einer gemeinschaftlichen Abstellfläche. Wird auf einer solchen Fläche eine Ladestation errichtet, darf die Ladestation nur von den Bauwilligen benutzt werden. Das Mitgebrauchsrecht der übrigen Wohnungseigentümer an der Abstellfläche bleibt aber bestehen.

Wohnungseigentümern kann ihr Recht auf Elektromobilität auch nicht wegen Kapazitätsproblemen der bestehenden Elektroinstallationen versagt werden. Die beschränkten Kapazitäten können vielmehr nach allgemeinen Regeln verteilt werden, zum Beispiel durch einen Gebrauchsbeschluss nach § 19 Abs. 1 WEG, der regelt, wann welcher Wohnungseigentümer laden darf. Alle interessierten Wohnungseigentümer müssen gleich behandelt werden, egal, wie lange sie schon ihre Ladestation betreiben. Folge: Entweder teilen sich alle an der Nutzung interessierten Wohnungseigentümer die beschränkten Kapazitäten der bestehenden Elektroinstallationen oder sie rüsten diese gemeinsam auf. Die dafür notwendigen Kosten tragen sie dann gemeinsam.

**Tip**

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter eine bauliche Maßnahme auf Antrag zu erlauben. Der Mieter muss also in jedem Fall die Genehmigung beim Vermieter einholen. Tut er dies nicht, stellt die bauliche Maßnahme eine Pflichtverletzung dar. § 554 BGB verlangt nicht, dass der Mieter selbst eine solche Lademöglichkeit für sein eigenes E-Auto benötigt. So kann beispielsweise auch der Mieter einer Gewerbeeinheit einen Anspruch auf Genehmigung der Lademöglichkeit haben, wenn er diese seinen Kunden für die Dauer des Einkaufs zur Verfügung stellen möchte.

§ 554 BGB sieht einen weitreichenden Anwendungsbereich vor, er bezieht sich nicht nur auf Elektroautos. Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Zweiräder (E-Bikes) oder Elektromobile für Gehbehinderte können ebenso die Genehmigungspflicht auslösen.

Auch die zu erlaubenden Baumaßnahmen sind weit gefasst: Es handelt sich nicht nur um die Wallbox als Lademöglichkeit. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auf sämtliche Arbeiten, die notwendig sind, um die Wallbox sinnvoll zu betreiben und ein Fahrzeug mit Strom zu versorgen. Daher gehört beispielsweise auch das Verlegen von Stromleitungen zu den notwendigen Arbeiten.

Den Vermieter trifft keine Genehmigungspflicht, wenn ihm die bauliche Maßnahme nicht zumutbar ist. Daher muss eine Abwägung zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters stattfinden. Nur wenn die Interessen des Mieters überwiegen, muss der Vermieter die Maßnahme genehmigen. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter über die notwendigen baulichen Maßnahmen zu informieren. Ansonsten kann der Vermieter seine Erlaubnis verweigern. Auch eine Gefahr oder Verstöße gegen das Baurecht lassen die Vermieterinteressen überwiegen. Im Fall der Installation von Lademöglichkeiten wird dies aber nur in seltenen Fällen zutreffen.

Die bauliche Maßnahme darf außerdem keine negativen Auswirkungen auf die Rechtsbeziehungen des Vermieters zu Dritten haben; ansonsten kann der Vermieter seine Erlaubnis verweigern.

Grundsätzlich muss der Mieter die durchgeführten baulichen Veränderungen nach Ende des Mietverhältnisses rückgängig machen. Das Rückbaurisiko können die Parteien verhindern, indem sie eine Vereinbarung über eine Sicherheitsleistung abschließen. Diese ist dann zusätzlich neben einer Mietkaution vom Mieter zu entrichten.

Handelt es sich bei dem Mietobjekt um eine vermietete Eigentumswohnung, muss vor Durchführung der baulichen Maßnahmen ein entsprechender Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegen. Die Eigentümer haben bei Beschlüssen über die Durchführung baulicher Veränderungen im Sinne von § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG ein weites Ermessen, das durch den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung beschränkt wird und daher auch zur Anfechtbarkeit führen kann (LG Frankfurt/Main, 22.12.2022, 2-09 S 31/22). Die Eigentümer können zudem Bedingungen und Auflagen für die Durchführung mitbeschließen, zum Beispiel Leistung eines Kostenvorschusses, Verwendung bestimmter Materialien oder Techniken, Vorgaben hinsichtlich der Örtlichkeit, Abschluss einer Versicherung oder die Ausführung durch eine qualifizierte Fachfirma. Es muss für jeden klar sein, was wann, wo, von wem, mit welchen Mitteln und zu welchen Bedingungen errichtet, verändert bzw. eingebaut wird.

Dass der einzelne Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf eine bestimmte Durchführung der betreffenden baulichen Veränderung hat, betonte noch einmal das LG Stuttgart (5.7.2023, 10 S 39/21). Dies gelte, solange das Ermessen der Gemeinschaft nicht aufgrund der Einzelfallumstände auf null reduziert sei. Die Gemeinschaft kann also unter Umständen vorgeben, wie und mit welchen Bauteilen die Maßnahme durchgeführt wird. Das ist anders geregelt als beim Mieter (§ 554 BGB), der grundsätzlich selbst solche Veränderungen durchführen und auch die konkrete Ausgestaltung des Anschlusses bestimmen darf (LG München I, 23.6.2022, 31 S 12015/21).

Die Kosten für den Einbau der Ladestation trägt der Eigentümer, dem der Antrag auf Einbau gestattet wurde (§ 21 Abs. 1 WEG). Nur er darf die Ladestation dann auch nutzen. Die Wartung und Instandhaltung der Ladesäule liegt ebenfalls bei ihm. Will ein anderer Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt den Ladepunkt oder die neue Infrastruktur mitnutzen, so ist ihm das gegen einen angemessenen Ausgleich nach § 21 Abs. 4 WEG zu gestatten.

### 7.7.3 Einbruchschutz

Privilegiert sind des Weiteren bauliche Veränderungen, die dem Einbruchschutz dienen. Das betrifft alle Maßnahmen, die geeignet sind, den widerrechtlichen Zutritt zu einzelnen Wohnungen oder zu der Wohnanlage insgesamt zu verhindern, zu erschweren oder auch nur unwahrscheinlicher zu machen. Beispiele sind der Einbau eines Türspions, einer Gegensprechanlage, einbruchshemmender Türen und Fenster, zu-

sätzlicher Beleuchtung, die Errichtung von Zäunen und Mauern sowie das Anbringen von Alarmanlagen, Überwachungskameras oder Kameraattrappen. Der Anspruch steht – wie auch die anderen Privilegierungen – unter dem Vorbehalt der Angemessenheit.

#### 7.7.4 Glasfaserausbau

Privilegiert sind zudem alle baulichen Veränderungen, die dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Die bauliche Veränderung muss darauf gerichtet sein, dass ein Wohnungseigentümer in seinem Sondereigentum einen solchen schnellen Internetanschluss nutzen kann.

#### 7.7.5 Balkonkraftwerke

Die Reduzierung von CO<sub>2</sub> ist gewünscht. Um nachhaltig Sonnenenergie zu nutzen, gibt es vielerorts bereits sogenannte Balkonkraftwerke.

##### Beispiel

Die Gestattung der Installation eines Balkonkraftwerks kann nur verlangt werden, wenn durch die Installation keine Beeinträchtigung entsteht (AG Konstanz, 9.2.2023, 4 C 425/22 WEG).

##### Der Fall

Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft hatten an ihrem Balkon eine Mini-Solaranlage mit einer Größe von 1 m auf 1,68 m angebracht. Die Eigentümer beschlossen in der Versammlung mehrheitlich, gegenüber dem Miteigentümer einen Rückbauanspruch geltend zu machen. Dagegen richtete sich die Klage des Miteigentümers. Er unterlag vor Gericht, denn dieses nahm eine unzulässige bauliche Veränderung an. Es handle sich nicht um eine privilegierte Maßnahme. Liege allerdings keine Beeinträchtigung der Nachbarn vor, bestehe ein Anspruch auf Zustimmung. Ein Anspruch des Eigentümers des Balkonkraftwerks besteht also nur dann, wenn das Balkonkraftwerk – auch optisch – nicht stört.

Die Anbringung eines Balkonkraftwerks auf einem Garagendach, das bereits teilweise mit Solarplatten bestückt ist, soll dagegen keine optische Beeinträchtigung darstellen mit der Folge, dass ein Anspruch aus § 20 Abs. 3 WEG auf Gestattung besteht (LG Frankfurt/Main, 20.12.2021, 2-13 S 135/20). Entscheidend sei, ob ein Nachteil vorliege und ob sich ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherwei-

se beeinträchtigt fühlen könne. Dabei müsse insbesondere geprüft werden, welche Bedeutung das veränderte, hinzugefügte oder entfernte Bauteil für den optischen Gesamteindruck des Gebäudes hat, ob durch die bauliche Maßnahme Elemente verändert werden, die diesen Eindruck prägen, und ob sich das Bauteil trotz der Veränderungen in Gestalt, Form und Farbgebung in das Gesamtbild einfügt. Hier sei eine erhebliche optische Veränderung des Gesamteindrucks nicht erkennbar. Zwar habe sich das Bild der Garage durch die Anlage verändert. In das Gesamtbild füge es sich aber ein. Im Hinblick auf die zahlreichen Solaranlagen am Dach und die eher unscheinbare kleine Garage fielen die Solaranlagen nicht ins Gewicht.

### **Ausblick**

Künftig soll die rechtliche Hürde zur Installation steckfertiger Mini-Photovoltaikanlagen auch im Wohnungseigentumsrecht abgesenkt und diese Maßnahme in den Katalog der privilegierten Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 WEG aufgenommen werden. Es bleibt abzuwarten, wie schnell der Gesetzgeber hier tätig werden wird.

Ende Mai 2023 hat das Bundesjustizministerium einen Gesetzentwurf zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zum leichteren Betrieb von Balkonkraftwerken und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen auf den Weg gebracht. Das neue Gesetz wurde bis Redaktionsschluss noch nicht verabschiedet.

Im WEG stellt die Installation von Steckersolargeräten in der Regel eine bauliche Veränderung dar, für die ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer erforderlich ist. In der Praxis kann es schwierig sein, die erforderliche Mehrheit zu erlangen. Auch im Mietrecht kann die Zustimmung des Vermieters zur Installation eines Steckersolargeräts schwierig sein. Deshalb sollen Balkonkraftwerke in die privilegierten baulichen Maßnahmen nach § 20 WEG einbezogen werden, was der wachsenden Nachfrage und dem Wunsch der Wohnungseigentümer nach stärkerer Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung trägt. Angesichts der Bedeutung der Energiewende sollten im WEG auch künftige Formen der Nutzung von Sonnenenergie und damit generell die Installation von Photovoltaik und der Einsatz erneuerbarer Energien im Wohnungseigentum als privilegierte Maßnahmen berücksichtigt werden.

### **7.7.6 Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität**

Der Wunsch nach schnellerem Internet ist angesichts der vermehrten Tätigkeiten im Homeoffice und häufigerer virtueller Meetings größer denn je. Daher hat der Gesetzgeber den Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität ebenfalls in den Katalog der privilegierten Maßnahmen aufgenommen. Gemeint ist vor allem das Verlegen von Glasfaserkabeln bis in das Sondereigentum des einzelnen Wohnungseigentümers hinein.

## 7.8 Gartennutzung

Wer in einer Wohnungseigentümergeinschaft meint, er könne ohne Zustimmung der anderen Eigentümer eine Gartenhütte aufstellen oder einen Sandkasten einrichten, der täuscht sich. Dies ist ebenso wenig erlaubt wie die eigenmächtige Beseitigung eines Plattenwegs. Einer baulichen Veränderung müssen immer alle davon beeinträchtigten Wohnungseigentümer zustimmen. Auch eigenmächtig aufgestellte Blumenkübel oder gepflanzte Bäume stellen ein unzulässiges Verhalten dar und rechtfertigen einen Beseitigungsanspruch der übrigen Miteigentümer. Führt eine Pflanze dazu, dass der Nachbar mehr Schatten hat, kann dieser jedoch nur dann den Rückschnitt der Pflanze verlangen, wenn dies die Beeinträchtigung beseitigt. Ein Baum, der im gemeinschaftlichen Eigentum steht, darf aber keinesfalls beseitigt werden (BayObLG, 5.6.1997, 2 Z BR 31/97, ZMR 1998, 40). So stellt das Fällen von Bäumen in einer Wohnungseigentumsanlage immer dann eine bauliche Veränderung dar, wenn die Bäume den Gesamteindruck der Anlage mitbestimmen. Der Rückschnitt einer Hecke kann deshalb unter die normale Gartenpflege fallen. Sie kann aber auch zu einer baulichen Veränderung führen, wenn zum Beispiel eine Hecke, die so hoch war, dass sie Sichtschutz zum Nachbarn bot, auf 80 cm Höhe gekürzt wird (BayObLG, 18.3.2004, 2 Z BR 249/03, DWE 2004, 87).

### Beispiele

- Der wilde Wein, den ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft ohne Zustimmung der Miteigentümer gepflanzt hatte, störte diese. Als sie die Beseitigung des Fassadengrüns beschlossen, wehrte sich der Pflanzler. Das OLG Düsseldorf entschied: Die Entfernung sei eine bauliche Veränderung, der Beschluss hätte einstimmig gefasst werden müssen: Der Wein durfte weiter wachsen (17.12.2004, I-3 Wx 298/04, ZMR 2005, 304).
- Das Aufstellen eines Partyzelts im gemeinschaftlichen Garten ist zulässig, wenn dem nicht ein konkreter Beschluss oder eine Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft entgegensteht.
- Die Eigentümer dürfen den Garten auch zum Sonnenbaden benutzen, solange sie nicht zu freizügig dabei sind, denn ein FKK-Verbot ist durchaus zulässig.
- Während Grundstücksnachbarn Gartenzwerge als ortsüblich hinnehmen müssen, sieht es in Wohnungseigentumsanlagen anders aus. Im gemeinschaftlichen Vorgarten aufgestellte Gartenzwerge stellen eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks einer Wohnanlage dar, die auch Einfluss auf Kaufinteressenten haben kann. In einem Fall mussten sie daher auf die Klage eines Miteigentümers hin entfernt werden (OLG Hamburg, 20.4.1988, 2 W 7/87, NJW 1988, 2052).
- Aus ästhetischen Gründen darf auch im Garten einer Wohnungseigentumsanlage kein Oldtimer aufgestellt werden.

## 7.9 Schwimmbecken und Whirlpool

Wer in einer Wohnungseigentümergeinschaft ein 90 cm hohes mobiles Becken mit einem Durchmesser von 3,50 m aufstellt, sollte besser vorher seine Nachbarn um Erlaubnis fragen. Dies hatte ein Wohnungseigentümer versäumt und wurde deshalb vor dem KG Berlin verklagt (19.6.2007, 24 W 5/07). Der Miteigentümer bekam Recht, er hatte argumentiert, das Becken im Garten zerstöre den optischen Gesamteindruck des Anwesens. Eine Bodenvertiefung, in die der Pool eingelassen wird, darf nicht dazu führen, dass die Stütze des angrenzenden Gartens beeinträchtigt wird. Andernfalls können die Nachbarn den Hauseigentümer dazu verpflichten, eine Stützmauer oder eine ähnliche Absicherung zu errichten. Kommt er dieser Aufforderung nicht nach, können die Nachbarn sogar fordern, dass der Pool wieder entfernt wird.

Um einen Swimmingpool ging es auch in einem jüngst vom BGH entschiedenen Fall (17.3.2023, V ZR 140/22). Wohnungsnachbarn zweier Doppelhaushälften hatten mit dem Bau eines 5 × 3 × 1,55 m großen Pools auf der ihnen zugewiesenen Fläche des Gartens begonnen. Ein Baustopp brachte die Arbeiten für zwei Jahre zum Erliegen.

Nach der modernisierten Fassung des WEG bedarf eine jede nicht durch Vereinbarung gestattete bauliche Veränderung eines Beschlusses, worüber sichergestellt wird, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen informiert werden. Der Beschluss dient der Legitimierung des Bauwilligen und damit zugleich der Rechtssicherheit. Zudem entfaltet er Bindungswirkung gegenüber etwaigen Sondernachfolgern. Das Beschlusserfordernis sei weder in der Gemeinschaftsordnung noch durch konkludentes Verhalten der Wohnungseigentümer abbedungen worden. Beim Bau eines Pools handle es sich um eine bauliche Veränderung, entschied der BGH. Es sei Sache des bauenden Wohnungseigentümers, der eine nicht in der Gemeinschaftsordnung gestattete bauliche Veränderung beabsichtigt, einen Gestattungsbeschluss ggf. im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. Handelt er dem zuwider, haben die übrigen Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch, der seit der Reform des WEG durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt wird.

Auch Whirlpools sind sehr beliebt. Ein Wohnungseigentümer hatte sich einen solchen auf seiner Terrasse aufgestellt. Der Pool fasste 1.200 Liter Wasser, fünf Personen konnten sich gleichzeitig darin aufhalten. Daraufhin beschwerten sich allerdings seine unterliegenden Nachbarn. Auch eine Dämmmatte half nicht, die Vibrationen zu beseitigen. Das AG Reutlingen entschied, dass der Whirlpool wieder abgeschafft werden musste (26.10.2012, 9 C 1190/12).

## 7.10 Grill- und Küchengerüche

Für das Grillen in einer Eigentümerwohnanlage gilt Ähnliches wie zuvor erörtert (siehe Kapitel 6.12.1): Es kann gegen die Gebrauchsregelungen des WEG verstoßen, wenn bei starker Geruchs- und Rauchentwicklung durch einen Holzkohlegrill die Miteigentümer in Mitleidenschaft gezogen werden. Dazu kommt eine konkrete Brandgefahr. Soweit ein einzelner Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch hat, kann sogar per Mehrheitsbeschluss ein Grillverbot auf dem Balkon ausgesprochen werden (LG Düsseldorf, 9.11.1990, 25 T 435/90, MDR 1991, 254).

Andere Gerichte wollten das Grillen in einer Wohnungseigentumsanlage dagegen nicht völlig verbieten: Den Grillfreunden wurde nur untersagt, auf ihrer Gartensondernutzungsfläche mit einem Holzkohlegrill öfter als fünfmal im Jahr und in einem Bereich, der weniger als etwa 25 m von der Wohnung der Grillgegnerin entfernt war, zu grillen (BayObLG, 18.3.1999, 2 Z BR 6/99, WuM 1999, 534).

Ein Nachbarstreit war auch in einer Anlage zwischen Unter- und Oberlieger ausgebrochen. Das LG München I (1.3.2023, 1 S 7620/22 WEG) verbot dem grillenden Wohnungseigentümer, im Bereich der zu seiner Erdgeschosswohnung gehörenden Terrasse mit seinem Elektrogrill an zwei aufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende (Samstag und Sonntag) oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen und öfter als viermal im Monat zu grillen. Das Landgericht bemüht das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, um das Grillgeschehen auf ein verträgliches Maß einzuhegen und namentlich in den Sommermonaten und am Wochenende Tage zu gewährleisten, in denen die Oberlieger frei von Grilledampf ihre Freiflächen/Balkone nutzen können und sich nicht zeitweise gleichsam einschließen müssen. Allerdings blieb der Hauptantrag des Oberliegers, das Grillvergnügen auf fünf Male im Jahr zu begrenzen, ohne Erfolg.

Da Vereinbarungen und Beschlüsse, die das Grillen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft regeln, nicht existieren, besteht ein Unterlassungsanspruch des gestörten Wohnungseigentümers gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG in Verbindung mit § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG nur insoweit, als es durch das Grillen im Bereich der zur Wohnung des betroffenen Wohnungseigentümers gehörenden Terrasse oder Gartenfläche zu einer Beeinträchtigung des Sondereigentums des Wohnungseigentümers kommt, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.

Grundsätzlich handelt es sich immer um Einzelfallentscheidungen. Denn das Grillen auf Terrassen und Balkonen und die hierdurch verursachten Beeinträchtigungen durch Rauch und Essensgerüche sind in einem gewissen Umfang als sozialadäquates Verhalten hinzunehmen und überschreiten in diesen Grenzen das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß nicht. Maßgebend für die Beurteilung sind unter anderem der Standort des Grills, die Häufigkeit des Grillens und das ver-

wendete Grillgerät. Im vorliegenden Fall wurde zwar mit einem Elektrogrill gegrillt, bei dem Rauch von Holzkohle, der üblicherweise als besonders beißend und störend empfunden wird, gerade nicht entsteht. Aber auch wenn durch den Grill nur Wasserdampf und Gerüche von Fleisch und Fisch verursacht werden, muss auf die Belange und Interessen der anderen Wohnungseigentümer Rücksicht genommen werden. So muss es Zeiten geben, zu denen sich diese ungestört von Grillgerüchen und Rauch bei geöffnetem Fenster in ihrer Wohnung oder auf ihrem Balkon aufhalten können.

**Tip**

Hilfreich wäre es, wenn Pläne aufgestellt würden, nach denen sich sensible Nachbarn in ihrem Wohn- und Nutzungsverhalten richten können. Wer keinen Streit will, sorgt vorab für entsprechende Regeln in der Wohngemeinschaft (und muss sich dann nur um deren Einhaltung kümmern).

Bezüglich der Küchengerüche gilt: Im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten insoweit andere Regeln als im allgemeinen Nachbarrecht. In Wohnungseigentumsanlagen kann aus § 14 Nr. 1 WEG bei deren Duldung anderes gelten als in Mietshäusern und dergleichen. Wohnungseigentümer können etwa beschließen, dass diese Störung im Rahmen des Zumutbaren reduziert werden muss, etwa durch den Einbau einer luftumwälzenden Dunstabzugshaube.

## 7.11 Kinder

In Wohnungseigentumsanlagen müssen die Mitbewohner den Lärm spielender Kinder hinnehmen, solange er nicht über das unvermeidbare Maß hinausgeht. Auch eine Hausordnung kann den ortsüblichen Lärm durch spielende Kinder nicht unterbinden. Was zu viel ist, ist aber zu viel: Lautes Kreischen und Brüllen, Türemschlagen, mit Hammerschlägen vergleichbares Trampeln auf dem Fußboden, Grölen im Treppenhaus und das Schlagen mit Stöcken gegen die Eisenstäbe des Geländers im Hausflur können verboten werden. Kinder dürfen in der Wohnung auch nicht Tennis spielen. Ein solches atypisches Verhalten fällt nicht unter die Duldungspflicht der Mitbewohner und berechtigt sie dazu, dagegen vorzugehen.

## 7.12 Gewerbliche Nutzung

Inwieweit eine Eigentumswohnung gewerblich genutzt werden darf, ergibt sich aus der Teilungserklärung oder aus dem Aufteilungsplan. Darin ist die Nutzung der Wohnung – entweder zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen Zwecken – festgehalten. Allerdings kann auch in einer Wohnanlage eine zu Wohnzwecken vorgesehene Wohnung anders genutzt werden, wenn dadurch den anderen Wohnungseigentümern kein un-

vermeidlicher Nachteil entsteht. Mitunter ist dies an die Zustimmung des Verwalters der Wohnanlage gekoppelt. Ansonsten besteht ein Beseitigungsanspruch nach § 14 Abs. 1 WEG und § 1004 BGB.

Eine Nutzung der Wohnung zur Prostitution ist aber generell unzulässig (BayObLG, 8.9.2004, 2 Z BR 137/04, ZMR 2005, 67). Nach Auffassung des LG Tübingen erwachsen durch einen Bordellbetrieb in einer Wohnungseigentumsanlage auf jeden Fall den übrigen Wohnungseigentümern Beeinträchtigungen in Form von Wertminderungen ihres Wohnungseigentums (LG Tübingen, 29.12.1999, 5 T 338/99, MDR 2000, 386).

Die Nutzung einer Eigentumswohnung als Kinderarztpraxis ist ebenfalls nicht möglich, wenn täglich 75 bis 80 Personen die Praxis aufsuchen. Andererseits gibt es aber auch Gerichte, die die Nutzung einer Wohnung als psychotherapeutische Praxis, Arzt- oder Zahnarztpraxis, Architekturbüro, Steuerberaterpraxis oder Krankengymnastikpraxis für zulässig halten (OLG Hamm, 23.10.2003, 15 W 372/02, ZMR 2005, 219). Die übrigen Wohnungseigentümer brauchen es nur dann nicht hinzunehmen, wenn über die üblichen Arbeitszeiten hinaus fremde Personen in die Praxis kommen.

Auch entschieden die Gerichte, dass eine Eigentumswohnung nicht für eine Religionsausübung, die regelmäßig gruppenweise stattfindende Versammlungen mit sich bringt, genutzt werden darf.

Ebenso dürfen nicht zu viele Kinder in einer Eigentumswohnung betreut werden. So hatte die Mieterin einer Eigentumswohnung als Tagesmutter fünf Kleinkinder aufgenommen. Dagegen wehrten sich andere Wohnungseigentümer und erhielten vor Gericht recht. Bei der Betreuung von fünf Kleinkindern gegen Entgelt handle es sich um eine teilgewerbliche Nutzung der Wohnung, die nicht mehr vom Wohnzweck getragen werde. Außerdem hatten die Wohnungseigentümer bereits in einem bestandskräftigen Beschluss in der Eigentümerversammlung gegen die Mieterin entschieden (BGH, 13.7.2012, V ZR 204/11, MDR 2012, 1399).

### **7.13 Gemeinschaftliche Einrichtungen**

Zum gemeinschaftlichen Eigentum einer Wohnanlage gehören die Zugänge, das Treppenhaus und der Hausflur. Dafür gelten die bereits erwähnten Grundsätze, die von Nachbarn einzuhalten sind, um Störungen zu vermeiden. Wohnungseigentümer sind aber gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG verpflichtet, Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst. Der Mitgebrauch darf deshalb nicht soweit ausgedehnt werden, dass es auf einen Alleingebrauch hinausläuft.

## Beispiele

- Ein Miteigentümer hatte im Bereich des oberen Treppenabsatzes Garderobenelemente angebracht. Das Bayerische Oberste Landesgericht sah darin eine bestimmungswidrige Nutzung des Treppenhauses. Mit dieser Maßnahme hätte der Wohnungseigentümer die übrigen Wohnungseigentümer von dem ihnen grundsätzlich zustehenden Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen. Darauf, ob der Treppenabsatz im Obergeschoss von den übrigen Wohnungseigentümern tatsächlich genutzt werde, komme es nicht an, denn diese hätten nach § 16 Abs. 2 WEG die Kosten und Lasten dieses Gebäudeteils gemeinschaftlich mitzutragen (19.2.1998, 2 Z BR 135/97, WuM 1998, 307).
- Einem behinderten Wohnungseigentümer kann es nicht untersagt werden, einen Krankenfahrstuhl im Treppenhaus zu installieren.
- Ein Mehrheitsbeschluss, der das zeitweise Abstellen eines Kinderwagens im Treppenhaus verbietet, ist zwar nicht zulässig, wird aber wirksam, wenn er nicht innerhalb Monatsfrist angefochten wird. Es müsse auf die Bedürfnisse einzelner Wohnungseigentümer wie beispielsweise kinderreiche Familien Rücksicht genommen werden, entschieden die Gerichte (OLG Hamm, 3.7.2001, 15 W 444/00, ZMR 2001, 1006). Auch dürfen schmutzige Schuhe zeitweilig vor der eigenen Wohnungstür stehen. Im Rahmen einer Hausordnung kann aber beschlossen werden, dass bestimmte Gegenstände nicht in gemeinschaftlichen Räumen aufgestellt werden dürfen.

Grundsätzlich gilt, dass die Wohnungseigentümerversammlung Gebrauchsregelungen beschließen kann, bei denen Gesichtspunkte der Verkehrssicherheit und Fluchtwege im Brandfall sowie optische Beeinträchtigungen zu berücksichtigen sind. Ihre Grenzen ergeben sich aus der Verkehrssitte nach Treu und Glauben sowie nach billigem Ermessen. Letztlich kommt es auf die Umstände im Einzelfall an, auf eine Abwägung der Interessen aller beteiligten Parteien unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Nicht möglich ist es, dass die Wohnungseigentümer per Beschluss zeitweise Dekorationen an der Wohnungstür, etwa an Ostern oder Weihnachten, verbieten. Dies gilt auch für Advents- und Weihnachtsbeleuchtung in Fenstern und auf Balkonen. Vermietende Eigentümer können von ihrem Mieter aber das Entfernen der Gestaltung verlangen, wenn es nicht wetterfest befestigt ist.

In zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Fluren und Treppenhäusern setzt der Brandschutz Schmuckarrangements enge Grenzen, die alle Hausbewohner einzuhalten haben. Hausflur-Deko gehört daher nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch einer vermieteten Wohnung. Ratsam ist es, Mieter ausdrücklich darauf hinzuweisen, um Ärger mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu vermeiden. Eine Bebilderung

des Treppenhauses kann von den Wohnungseigentümern nur einvernehmlich durchgesetzt werden (LG Hamburg, 11.5.1989, 20 T 17/89, WuM 1989, 653).

Nutzt ein Miteigentümer seinen Keller zu Wohnzwecken, können die anderen Wohnungseigentümer dagegen protestieren. Die Bezeichnung als »Keller« schließt die Nutzung zu Wohnzwecken aus. Auch ein als »Lagerraum« bezeichneter Keller kann nicht zum Betrieb eines Tanzstudios vermietet werden. Die Miteigentümergeinschaft hat gegen diese unzulässige Nutzung einen Unterlassungsanspruch.

## 7.14 Balkon

Auch die Nutzung des Balkons kann Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern verursachen.

In der Weihnachtszeit können bunte Schleifen oder Lichterketten am Balkon angebracht werden. Das ist in der Regel unproblematisch, wenn die Hausfassade als Teil des Gemeinschaftseigentums unangetastet bleibt. Auf Nachbarn ist Rücksicht zu nehmen. Sie können Unterlassung verlangen, wenn blinkende Sterne und Lichter ihnen nachts den Schlaf rauben.

Im Winter müssen Sonnenschirme und Sonnensegel abmontiert werden, damit sie bei Winterstürmen nicht davonfliegen können. Selbstnutzenden Eigentümern obliegt die Verkehrssicherungspflicht. Sie tragen damit das Schadensrisiko, wenn von ihrem Sondereigentum eine Gefahr für Dritte ausgeht.

Auch wer seinen Balkon zum Abstellen ausrangierter Gegenstände nutzt, kann sich Ärger einhandeln. Wer auf dem Balkon hämmert oder sägt, mag die Nachbarn ebenfalls derart beeinträchtigen, dass sie sich dagegen zu wehren beginnen. Die meisten Gerichte halten auch das Grillen auf dem Balkon für unzulässig. Es kann insbesondere bei starker Rauch- und Geruchsentwicklung von den anderen Wohnungseigentümern verboten werden. Ein Mehrheitsbeschluss kann das Grillen auf dem Balkon sogar generell untersagen (LG Düsseldorf, 9.11.1990, 25 T 435/90, MDR 1991, 254).

### 7.14.1 Wäsche

Die Hausordnung sieht mitunter auch Regelungen für das Trocknen von Wäsche auf dem Balkon sowie das Lüften von Betten und Bekleidung vor. Solche Regelungen können durch Mehrheitsbeschluss in der Wohnungseigentümerversammlung getroffen werden. Ein Wohnungseigentümer kann von seinen Miteigentümern verlangen, dass der ihn störende Anblick von auf dem Balkon zum Lüften und Trocknen regelmäßig

aufgehängerter Groß- oder Bettwäsche unterbleibt. Der Grund für diese Besonderheit liegt in der sogenannten Wohlverhaltensklausel, wonach ein Wohnungseigentümer auf die anderen Mitbewohner Rücksicht nehmen muss, was ihn erheblicher Beschränkungen unterwirft. Im Verhältnis der Wohnungseigentümer gelten insoweit andere Regeln als im allgemeinen Nachbarrecht.

### 7.14.2 Begrünung

Normale Bohrungen zum Anbringen der Blumenkästen auf dem Balkon sind genauso zulässig wie Bohr- und Dübellöcher in der Wohnung selbst. Manche Teilungserklärungen in Wohnanlagen sehen allerdings vor, dass Balkone und Dachterrassen einheitlich zu gestalten sind. Wohnungseigentümer können deshalb beschließen, dass keine Blumenkästen angebracht werden dürfen. Auch Art und Umfang der Bepflanzung können im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mehrheitlich geregelt werden.

#### Achtung

Will ein Wohnungseigentümer seine Dachterrasse begrünen, kann darin eine bauliche Veränderung liegen, die die anderen Eigentümer ihm erst gestatten müssen.

### 7.14.3 Rauchen

Es gibt einige Urteile, die den gestörten Mitbewohnern Rechte einräumen. So entschied das LG Frankfurt/Main, dass unter bestimmten Umständen das Rauchen auf dem Balkon komplett und nicht nur zeitlich eingeschränkt verboten werden kann. Im vorliegenden Fall fühlte sich ein Wohnungseigentümer durch den Qualm, der durch sein Schlafzimmerfenster drang, gestört. Er bat den darunterwohnenden Raucher, zum Rauchen auf seinen anderen Balkon zu gehen. Dieser jedoch weigerte sich mit der Begründung, dass er den zweiten Balkon nur über sein Gästezimmer betreten könne, was ihm nicht zumutbar sei. Anders sah dies das Gericht: Der Eigentümer selbst habe über die Einteilung seiner Zimmer entschieden. Daraus dürfte den anderen Wohnungseigentümern im Haus kein Nachteil entstehen. Sei das Gästezimmer von Gästen bewohnt, müsse der Wohnungsinhaber eben nachts bei offenem Fenster rauchen oder vor die Tür gehen (LG Frankfurt/Main, 28.1.2014, 2-09 S 71/13).

Das AG München entschied, dass eine rauchende Mieterin »geeignete Maßnahmen zu treffen hat, um zu verhindern, dass aus ihrer Wohnung sowie von dem zu dieser Wohnung gehörenden Balkon Zigarettenrauch in die Wohnung der gestörten Nachbarn dringt«. Dies folge schon aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die gestörte Nachbarin habe zwar keinen Anspruch darauf, dass nie Zigarettenqualm aus der Nachbarwohnung dringt. Sie könne aber verlangen, »dass die Beklagte dafür

sorgt, dass zu bestimmten Zeiten kein Zigarettenrauch aus ihrer Wohnung in die Wohnung der Klägerin dringt, sodass diese lüften kann« (28.4.2014, 485 C 28018/13).

#### **7.14.4 Balkonkraftwerke**

Viele Hauseigentümer haben Photovoltaikanlagen auf ihren Dächern installiert, um einen Teil des eigenen Stromverbrauchs selbst aufzufangen und überschüssigen Strom ins Netz einzuspeisen. Seit es Balkonkraftwerke gibt, können auch Mieter ihre Energiekosten durch den Einbau einer Mini-Photovoltaikanlage, einem Balkonkraftwerk, reduzieren. Gleiches gilt für Wohnungseigentümer, wenn die Gemeinschaft zustimmt.

Eine solche Anlage besteht aus einem oder mehreren Solarpanels und einem Wechselrichter. Die Module werden entweder am Balkon, auf einer Terrasse, einer Freifläche, dem Flachdach oder an der Fassade befestigt. Das Modul wird an den Wechselrichter angeschlossen, der mit Kabel und Stecker ausgestattet ist. Der Stecker wird in eine Steckdose des Haushalts eingesteckt.

Wohnungseigentümer sind gut beraten, vor der Anschaffung das Gespräch mit den übrigen Eigentümern zu suchen. Die Installation eines Balkonkraftwerks bedeutet im Regelfall eine bauliche Veränderung im Sinne des WEG-Rechts. Das gilt vor allem wegen der Veränderung der Außenansicht. Deshalb muss vor der Installation ein entsprechender Genehmigungsbeschluss der Gemeinschaft vorliegen. Seit der WEG-Reform im Jahr 2020 müssen nicht mehr alle Eigentümer zustimmen, eine einfache Mehrheit reicht für die Installation eines Balkonkraftwerks aus. Wer nicht bis zur nächsten geplanten Wohnungseigentümersammlung warten will, kann den Beschluss auch im Umlaufverfahren herbeiführen. Allerdings müssen dann alle Miteigentümer dem Antrag zustimmen.

Montage und Installation des Balkonkraftwerks müssen fachgerecht durchgeführt und die VDE-Norm eingehalten werden. Über die Art der Installation kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit beschließen. Außerdem muss die Photovoltaikanlage problemlos entfernt werden können, ohne dass Schäden am Gebäude entstehen. Der Betreiber ist für den ordnungsgemäßen Betrieb verantwortlich. Deshalb muss für das Kraftwerk eine private Versicherung abgeschlossen werden. Etwas anders verhält es sich bei der Verkehrssicherung, denn dafür ist die Eigentümergemeinschaft verantwortlich. In diesem Fall kann die Haftung nicht gänzlich an die Mieter übertragen werden. Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht springt hier ein und deckt mögliche Vergehen, wehrt aber auch unberechtigte Ansprüche ab.

Schäden, die durch Sturm, Hagel, Feuer oder Überspannung nach Blitzeinschlag am Balkonkraftwerk entstehen, übernimmt die Hausratversicherung. Ausschlaggebend für den Umfang des Versicherungsschutzes ist, welche Gefahren versichert wurden. Vor der Inbetriebnahme sollte also ein Gespräch mit dem Versicherer geführt werden.

Kosten für mögliche Schädigungen Dritter durch die installierte Photovoltaikanlage muss der Eigentümer der Anlage tragen. Diese Risiken sollten über eine private Haftpflichtversicherung abgesichert werden. Sie tritt ein, wenn bei einem Sturm eine Böe einen Teil der Anlage abreißt und dieses Teil zum Beispiel ein parkendes Fahrzeug beschädigt. Die private Haftpflicht zahlt nicht nur bei Sachschäden, die das Balkonkraftwerk am Besitz Dritter verursacht, sondern auch, wenn andere verletzt oder Vermögensschäden verursacht werden.

Wird einem Eigentümer die Installation eines Balkonkraftwerks per Beschluss gestattet, so trägt er die Kosten nach § 21 WEG. Diese Anlage darf er dann auch allein nutzen.

## 7.15 Musik

In der Wohnungseigentumsanlage darf natürlich Musik gemacht und gehört werden. Im Prinzip gelten die gleichen Regeln wie bereits beschrieben (siehe Kapitel 6.3). Ein völliger Ausschluss jeglicher Hausmusik ist unzulässig, entschied der BGH (10.9.1998, V ZB 11/98, NJW 1998, 3713). Die Musikausübung kann aber in der Hausordnung zeitlich auf täglich zwei bis drei Stunden beschränkt werden. Sonderrechte bestehen – anders als im Mietrecht – für Musikstudenten und Berufsmusiker nicht. Bei der Interessenabwägung sind die baulichen Gegebenheiten und die Art der Instrumente in die Waagschale zu werfen. Ein Mehrheitsbeschluss, dass ein Klavier nur mit einem sogenannten Moderator zu spielen ist, ist nichtig (OLG Frankfurt/Main, 29.8.1984, 20 W 190/84, DWW 1985, 26).

### Hinweis

Durch Mehrheitsbeschluss kann eine Ruhezeit von 20:00 bis 8:00 und von 12:00 bis 14:00 Uhr festgelegt werden. Unabhängig von diesen vereinbarten Ruhezeiten sind allgemein übliche Geräusche zu tolerieren, die als sozialadäquater Ausdruck des Zusammenlebens gelten, wozu etwa in normaler Lautstärke geführte Unterhaltungen mit Gästen zählen.

## 7.16 Trittschall

Die Gemeinschaftsordnung kann vorsehen, dass die Wohnungseigentümer Maßnahmen ergreifen müssen, die über die gesetzlichen oder sich aus den DIN-Normen er-

gebenden Standards zur Lärmvermeidung hinausgehen. Zum Schutz vor Trittschall beispielsweise kann ein Eigentümer zu solchen Maßnahmen gezwungen werden.

### Beispiel

Der neue Eigentümer der Wohnung im achten Stock einer Wohnanlage hatte in der Küche die Kokosfaserunterlage mit Linoleumbelag durch Fliesen ersetzt sowie in den Wohn- und Schlafräumen und im Flur einen Laminatboden verlegt. Der darunter wohnende Nachbar fühlte sich durch Trittschall belästigt und forderte den Rückbau der harten Bodenbeläge und einen Ersatz durch einen weichfedernden Belag. Gerichte entschieden immerhin: Die Miteigentümer können bei nicht nur ganz unwesentlich verschlechterten Trittschallbedingungen verlangen, dass der Wohnungseigentümer eine Trittschalldämmschicht auf der Rohdecke anbringt (OLG München, 9.5.2005, 32 Wx 30/05, NZM 2005, 509).

Zwar steht der Bodenbelag im Wohnungseigentumsrecht gemäß § 5 Abs. 1 WEG im Sondereigentum jedes einzelnen Wohnungseigentümers. Deshalb kann er auch nach seinen geschmacklichen Vorstellungen den Bodenbelag jederzeit ändern. Allerdings muss er dann für eine entsprechend angepasste Isolation gegen Trittschall sorgen. Als Vorgabe dazu dienen das in der konkreten Anlage vorhandene bauliche Niveau und der in der Gemeinschaftsordnung vorgegebene Standard.

Auch in einem Urteil vom 27.2.2015 (V ZR 73/14) lehnte der BGH einen verbesserten Trittschallschutz ab. Es stritten zwei Wohnungseigentümer, weil der eine in seiner Wohnung den Teppichboden hatte entfernen und stattdessen Parkett verlegen lassen. Der gestörte Miteigentümer war der Auffassung, dass sich dadurch der Trittschall erhöht habe, und verlangte deshalb den Austausch des Bodenbelags. Der BGH entschied: Zwar sei der Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen, wozu auch der Oberbodenbelag gehöre, nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Wird aber das Schallschutzniveau der maßgeblichen DIN 4109 eingehalten, bestehe kein Anspruch auf Auswechslung des Bodenbelags. Dies käme nur bei einer übermäßigen oder ungewöhnlichen Wohnnutzung in Betracht, nicht jedoch bei solchen Geräuschen, die wie hier durch die übliche Nutzung einer Wohnung verursacht werden. Ein höheres Schallschutzniveau könne sich aber daraus ergeben, dass die Gemeinschaftsordnung hinreichend bestimmte Regelungen zum Schallschutz vorsieht, die über den Mindeststandard hinausgehen (BGH, 1.6.2012, V ZR 195/11).

## 7.17 Tierhaltung

Die Wohnungseigentümer können in der Hausordnung mehrheitlich Regelungen zur Beschränkung der Tierhaltung in der Anlage treffen. Die Tierhaltung völlig ausschließen können sie allerdings nur im Rahmen einer Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG. Ein Haustierhaltungsverbot in der Hausordnung ist nämlich grundsätzlich nicht wirksam, weil es als unverhältnismäßig angesehen wird, da es auch Tiere wie Zierfische, Kanarienvögel oder Schildkröten umfasst, von denen keinerlei Beeinträchtigungen wie Lärm, Gerüche oder eine Gefährdungen für andere Eigentümer ausgehen (OLG Saarbrücken, 2.11.2006, 5 W 154/06-51, WuM 2007, 85). Wurde allerdings in der Versammlung ein Beschluss gefasst, dass Hunde in der Anlage generell verboten sind, wird dieser Beschluss wirksam, wenn er nicht innerhalb Monatsfrist angefochten wird.

### Tipp

Wenn Sie eine Eigentumswohnung kaufen wollen und Hundeliebhaber sind, sollten Sie die Eigentümerbeschlüsse kontrollieren, bevor Sie sich zum Kauf entschließen. Gilt ein absolutes Hundehaltungsverbot, sollten Sie sich besser nach einem anderen Ort zum Leben umsehen, denn dann werden Sie Ihren geliebten Vierbeiner in dieser Wohnanlage nicht halten dürfen.

Ein absolutes Hundehaltungsverbot ist nur dann unwirksam, wenn es gegen Treu und Glauben verstößt, was etwa der Fall ist, wenn ein Wohnungseigentümer einen Blindenhund benötigt, um seinen Alltag bewältigen zu können (OLG Hamm, 24.2.2005, 15 W 507/04, ZMR 2005, 897). Eine von den Wohnungseigentümern mehrheitlich beschlossene Beschränkung der Tierhaltung – zum Beispiel auf einen Hund oder drei Katzen pro Wohnung – gilt nicht als eine das Sondereigentum unangemessen benachteiligende Gebrauchsregelung (KG Berlin, 8.4.1998, 24 W 1012/97, NZM 1998, 670). Eine beschränkende Regelung bezüglich der Haustierhaltung entspreche den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Wohnungseigentümer können per Mehrheitsbeschluss auch Auflagen für Tierbesitzer verhängen, beispielsweise den Leinenzwang bei Hunden oder ein Verbot bestimmter Hunderassen, allen voran von Kampfhunden. Jeder Wohnungseigentümer kann auch ohne Beschluss der Gemeinschaft den Kampfhundbesitzer auf Unterlassung in Anspruch nehmen (KG Berlin, 22.7.2002, 24 W 65/02, NZM 2002, 868).

### Beispiele

- Das OLG Hamburg entschied, dass Hunde in den Garten einer Wohnanlage dürfen. Zwar hatten die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschlossen, dass die 2.400 m<sup>2</sup> große Gartenfläche nicht mit Hunden betreten werden dürfe. Doch dieser Beschluss hielt nicht: Jeder Wohnungseigentümer kann

den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, entschieden die Richter. Eine uneingeschränkte Untersagung der Nutzung der Gartenfläche durch Hunde berücksichtige nicht hinreichend das Interesse des tierhaltenden Wohnungseigentümers an der Mitbenutzung des Gartens. Allerdings könne dem Tierhalter aufgegeben werden, seine Hunde anzuleinen, eine Nutzung des Gartens als Hundetoilette untersagt werden und er verpflichtet werden, Hundekot selbst zu beseitigen (20.8.2007, 2 Wx 72/07, ZMR 2008, 151).

- Stört ein Hund dauerhaft mit seinem Gebell, insbesondere nachts, kann im Einzelfall die Haltung dieses Hundes, nicht aber generell die Hundehaltung untersagt werden.
- Die Mieter von Eigentumswohnungen sind an ein in der Teilungserklärung enthaltenes Tierhaltungsverbot nur dann gebunden, wenn auch der Mietvertrag eine ausdrückliche entsprechende Regelung enthält. Treten allerdings im Einzelfall Belästigungen durch die Tierhaltung auf, können genervte Nachbarn auch direkt gegen den Mieter Unterlassungsansprüche geltend machen.
- Nicht nur Hunde, auch Katzen können in Wohnungseigentumsanlagen Ärger verursachen. So müssen Katzenhalter dafür sorgen, dass diese nicht in Wohnungen anderer Wohnungseigentümer eindringen. In einem konkreten Fall entdeckte die Mutter eines Babys die Katze des Nachbarn im Kinderzimmer. Die Katzen hinterließen zudem auf der Dachterrasse der Nachbarin Kot und Erbrochenes in den Blumentöpfen. Es sei nicht hinnehmbar, dass Katzen in fremde Wohnräume hineinspazierten und diese verschmutzten, befand das LG Bonn. Das Gericht sah außerdem gesundheitliche Gefahren für das Kind (6.10.2009, 8 S 142/09, NZM 2010, 515).
- Eigentümergemeinschaften dürfen ein Hundeverbot für Feriengäste beschließen. Nach Beschwerden stimmte die Eigentümergemeinschaft mehrheitlich für ein Vermietungsverbot an urlaubende Hundehalter. Das AG Oldenburg entschied, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Wohnungseigentümer hätten hinsichtlich der Ausgestaltung von Regeln zur Tierhaltung einen weiten Ermessensspielraum. Der sei im vorliegenden Fall eingehalten. Dass Selbstnutzer vom Hundeverbot ausgenommen sind, fand das Gericht in Ordnung. Feriengäste hielten sich seltener an die Hausordnung als Dauerbewohner, das sei gerichtsbekannt (7.11.2022, 16 C 14/22).

## 7.18 Tauben füttern

Tauben nisten nicht nur gerne auf Balkonen, sondern lassen sich auch gerne füttern. Eine Wohnungseigentümerin streute regelmäßig Vogelfutter, Brotreste und andere Essensreste auf das Dach eines benachbarten Stromhäuschens. Das lockte Tauben und andere Vögel an. Dach und Rinne verdreckten. Die Wohnungseigentümergein-

schaft ließ den Schmutz beseitigen, verlangte die Kosten von der fütternden Wohnungseigentümerin und verklagte diese auf Unterlassung.

Die Eigentümergemeinschaft bekam Recht. Jeder Wohnungseigentümer ist der Gemeinschaft gegenüber verpflichtet, die gesetzlichen Regelungen einzuhalten (§ 14 Nr. 1 WEG). Durch das Füttern beeinträchtigt die Wohnungseigentümerin das gemeinschaftliche Eigentum und verstößt damit gegen das Gesetz, stellte das AG Offenbach fest (6.4.2023, 320 C 71/21). Es bestehe nicht nur die konkrete Gefahr der vermehrten Beschmutzung auch des Gemeinschaftseigentums, sondern zudem eine Gesundheitsgefährdung für Menschen, weil Tauben Parasiten verbreiteten. Die Wohnungseigentümerin wurde verurteilt, das Füttern der Tauben in der Liegenschaft zu unterlassen. Darüber hinaus musste sie der Gemeinschaft rund 1.200 EUR Reinigungskosten ersetzen und die Prozesskosten bezahlen.

## 7.19 Parabolantenne

Ist das Anbringen einer Parabolantenne in einer Wohnanlage eine bauliche Veränderung oder verändert sie den Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage, ist die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer erforderlich. Es gelten hierbei die zum Mietrecht entwickelten Grundsätze.

Wohnungseigentümer können nicht eigenmächtig eine Satellitenschüssel auf ihrem Balkon aufstellen, wenn es keinen diesbezüglichen Beschluss der Wohnungseigentümer gibt. Dies gilt vor allem dann, wenn die Parabolantenne deutlich über die Balkonbrüstung hinausragt und zu einer nicht unerheblichen optischen Beeinträchtigung der gesamten Wohnanlage führt (LG München I, 14.3.2008, 1 T 11576/07, NZM 2008, 851).

### Beispiele

- Gibt es mehrere mögliche Standorte für eine Parabolantenne, steht bei der Auswahl des endgültigen Platzes den übrigen Wohnungseigentümern ein Mitbestimmungsrecht zu. Darüber hinaus kann das Informationsinteresse und das Interesse an der Ausübung der Religion eines Miteigentümers dazu führen, dass die übrigen Wohnungseigentümer es dulden müssen, dass auf dem Dach der Anlage eine Parabolantenne angebracht wird (BVerfG, 19.3.1993, 1 BvR 1192/92, NJW 1993, 1252).
- Grundsätzlich wird das ästhetische Interesse der übrigen Wohnungseigentümer und das Informationsinteresse der ausländischen Eigentümer gegeneinander abgewogen (BGH, 13.11.2009, V ZR 10/09, WE 2010, 15).
- Die Wohnungseigentümer können ihre Genehmigung davon abhängig machen, dass die Parabolantenne baurechtlich und denkmalschutzrechtlich

zulässig ist, dass sie an einem von ihnen bestimmten, unauffälligen, aber technisch geeigneten Ort installiert wird, dass die Installation durch einen Fachmann erfolgt und dass der begünstigte Wohnungseigentümer den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachweist sowie Sicherheit für die Kosten des Rückbaus erbringt (OLG München, 6.11.2007, 32 Wx 146/07, NZM 2008, 91).

## 7.20 Videoüberwachung

In Wohnungseigentumsanlagen ist eine offene Überwachung bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Grundsatz immer zulässig, wenn es dafür einen einstimmigen Beschluss der Wohnungseigentümer gibt. Dieser ist notwendig, weil die Einrichtung als bauliche Veränderung gilt.

### Hinweis

Es sollten klare Regelungen darüber getroffen werden, wer Zugang zu den Daten hat, zudem darüber, ob und wie sie gespeichert und gelöscht werden. Das wird meistens bei der Beschlussfassung vergessen, kann jedoch zur Unwirksamkeit führen.

Zulässig sind nur Anlagen, die allgemeine Verkehrsflächen, Tiefgarageneinfahrten oder den Eingangsbereich überwachen, also den öffentlich zugänglichen Raum. Dort muss ein Schild auf die Überwachung erkennbar hinweisen. Für die Überwachung der eigenen Eingangstür gilt: Ein Videoauge an der Haustür ist zulässig, wenn es wirklich nur den ganz engen Türbereich überwacht und nicht zum Beispiel Flure, Nachbar- und Aufzugstüren.

Eine nicht erkennbare Videoüberwachung ist nur zulässig zur Verhinderung von erneuten Straftaten oder zur Aufklärung von wiederholten Sachbeschädigungen. Nur dann erlauben die Gerichte die Überwachung und die Verwertung der Ergebnisse. Eine rein vorbeugende verdeckte Überwachung – es könnte ja etwas passieren – ist verboten. Wohnungseigentümer sollten deshalb immer offen auf die Videoüberwachung hinweisen und vorsichtig bei heimlichen Aufnahmen sein.

Das KG Berlin entschied deshalb am 4.8.2008, dass eine installierte Kamera im Aufzug wieder abgebaut werden musste (8 U 83/08). Dies sei unabhängig davon, ob auf dem jeweiligen Videofilm auch ersichtlich sei, in welcher Stimmung sich die aufgenommene Person befinde. Selbst wenn dies nicht der Fall sein sollte, sei allein aufgrund der üblichen räumlichen Verhältnisse in einem Fahrstuhl die Überwachung besonders eingriffstark, weil der jeweils Betroffene der Videokamera unmittelbar Auge in Auge gegenüberstehe. Ein etwaiger Missbrauch der erfassten Daten lasse sich ebenfalls

nicht vollständig ausschließen. Auch eine einmalige Schmiererei im Fahrstuhl in der Vergangenheit rechtfertige die Videoüberwachung nicht.

Die präventive Wirkung des Anbringens von Kameras hinsichtlich der Begehung von Straftatbeständen wie Hausfriedensbruch, Diebstahl und Sachbeschädigung rechtfertigt keinen Schluss auf die Verhinderung schwerwiegender Beeinträchtigungen, wenn sich bisherige Straftaten im Wesentlichen als lediglich geringfügig oder gar bagatelhaft darstellen und bloß gelegentlich auftraten (AG München, 20.1.2022, 419 C 13845/21).

Strittig ist, ob Gemeinschaften der Wohnungseigentümer Videoüberwachung mehrheitlich beschließen können. Sie sollten das Instrument sehr vorsichtig handhaben und es nur einsetzen, wenn erstens Datenschutz und Persönlichkeitsrechte gewährleistet sind und zweitens Konsens besteht. Der Hausfriede steht auf dem Spiel, sollten Eigentümer oder Mieter das Vorhaben ablehnen, weil sie befürchten, unter Beobachtung zu stehen und sich nicht mehr frei bewegen zu können.

### Beispiel

Die genannten Aspekte müssen auch Selbstnutzer berücksichtigen, wenn sie ausschließlich den Bereich vor eigener Tür, Terrasse oder Garage überwachen wollen. Im Zweifelsfall drohen ihnen Schmerzensgeldzahlungen.

### Der Fall

Das erfuhr ein Wohnungseigentümer, der sich mit einer Unterlassungsklage seiner Nachbarin konfrontiert sah. Sie verlangte von ihm das Löschen von Videoaufzeichnungen, die sie beim Betreten und Verlassen ihrer Wohnung zeigten. Der Wohnungseigentümer hatte die Kamera über der Flurtür befestigt. Erfasst wurde der Bereich bis zur Wohnung der klagenden Eigentümerin. Sie verlangte deshalb Schmerzensgeld wegen Verletzung ihrer Privatsphäre. Das LG Frankfurt/Main gab ihr mit seinem Beschluss Recht (10.5.2023, 2-13 T 33/23). Maßgeblich war nicht das WEG, sondern das BGB. Damit können Wohnungseigentümer Forderungen wie im entschiedenen Fall auch individuell geltend machen. Die Eigentümergemeinschaft bleibt außen vor.

Damit ist die Erfassung von Sondereigentum und sämtlicher dazugehörigen Bereiche durch Kameras tabu. Per Beschluss sollte geregelt werden, wie die Videoanlage betrieben wird und wer die Aufzeichnungen sichten darf.

**Tip**

Wohnungseigentümer sollten ihre Mieter immer vor einer geplanten Überwachung informieren und sicherstellen, dass deren Rechte gewahrt bleiben.

Gerichte legen strenge Maßstäbe an und urteilen unterschiedlich. Das LG München macht in seinem Beschluss Einstimmigkeit in der Eigentümerversammlung zur Voraussetzung für Videoüberwachung (7.6.2022, 14 S 2185/22).

Hält eine Videokamera fest, welche Personen den Eingang zu einem Mehrparteienhaus mit etwa 70 Mietparteien passieren und das Anwesen betreten, so tangieren die dadurch möglichen mittelbaren Rückschlüsse auf den Empfang von Besuchern das allgemeine Persönlichkeitsrecht einer Mietpartei.

Das Interesse von weit über 90% der Bewohner eines Mehrparteienhauses an der Installation einer Videokamera muss hinter das fehlende Einverständnis eines Mieters zurücktreten (AG München, 20.1.2022, 419 C 13845/21).

Die Installation einer Videoüberwachungsanlage im Eingangsbereich einer Wohnungseigentumsanlage durch Kleinstkameras im Klingeltableau und die Übertragung in ein hausinternes Kabelnetz ohne technische Beschränkung verstößt gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Die überwachten Wohnungseigentümer werden in ihrem verfassungsrechtlich und zivilrechtlich geschützten allgemeinen Persönlichkeitsrecht beeinträchtigt (OLG Düsseldorf, 5.1.2007, I-3 Wx 199/06, WuM 2007, 83). Dies galt auch für die Installation von Kameraattrappen im Hauseingangsbereich. Der Eigentümer hatte erklärt, dass er diese zur Abschreckung gegen Vandalismus und Einbruchdiebstahl aufgestellt habe, um die allgemeine Sicherheit rund um das Haus zu erhöhen. Dies genügte dem AG Frankfurt/Main nicht. Der Eigentümer habe nicht vorgetragen, dass es tatsächlich zu solchem Vandalismus und Einbruchdiebstählen gekommen sei (14.1.2015, 33 C 3407/14).

Generell ist Videoüberwachung problematisch. Kontrollgänge des Hausmeisters oder mehr Beleuchtung sind Alternativen. Ob Kameraattrappen eine Lösung darstellen, beurteilen Gerichte unterschiedlich. So eignen sich als Reaktion auf unsachgemäße Müllentsorgung durch Bewohner eines Anwesens und damit einhergehende Geruchsbelästigungen, Vermüllungen und Ungezieferbefall regelmäßige Kontrollen eines Hausmeisters, sie reichen als milderer Mittel gegenüber einer Videoüberwachung aus (AG München, 20.1.2022, 419 C 13845/21).

## Beispiel

Abwehrrechte gegen Videoaufzeichnungen können auch nach der WEG-Reform 2020 individuell geltend gemacht werden, entschied das LG Frankfurt/Main mit Beschluss vom 10.5.2023 (2-13 T 33/23).

### Der Fall

Eine Wohnungseigentümerin beehrte mit ihrer Klage von anderen Wohnungseigentümern, dass Kameras abgebaut werden müssten, mit denen der vor ihrer Wohnung befindliche Flur aufgenommen wurde. Zugleich forderte sie die Zahlung von Schmerzensgeld.

Zwar können nach dem reformierten WEG die Wohnungseigentümer Abwehransprüche aus § 1004 BGB bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums nicht mehr geltend machen. Der Abwehranspruch aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG liegt jetzt bei der Gemeinschaft. Dies ist aber im vorliegenden Fall anders: Der Kern der Ansprüche der Wohnungseigentümerin betreffe hier das Unterlassen des Fertigmachens von Videos von ihr, die sie beim Betreten und Verlassen der Wohnung und beim Aufenthalt im Flur zeigten. Derartige Ansprüche, die sich als deliktische Ansprüche aus § 823 BGB in Verbindung mit dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht oder aus der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ergeben, seien keine Ansprüche, die nach § 9a Abs. 2 WEG der Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausübung übertragen seien. Denn diese Ansprüche ergäben sich weder aus dem gemeinschaftlichen Eigentum noch hätten sie eine Rechtsgrundlage in dem Verhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft. Vielmehr handle es sich um Individualansprüche der durch die Aufnahmen beeinträchtigten Personen. Dass diese zugleich Wohnungseigentümer seien, führe nicht dazu, dass insoweit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diese Rechte geltend machen müsste. Der Abwehranspruch wegen Verletzung des Persönlichkeitsrechts sei ein individueller Anspruch, der nur der Wohnungseigentümerin zustehe. Dabei spiele es keine Rolle, ob die behauptete Verletzung im Sondereigentum oder im Gemeinschaftseigentum erfolgt sei. Betroffen von den Handlungen sei zudem nicht die Anlage insgesamt, sodass auch aus diesem Grund eine einheitliche Rechtsverfolgung nicht gefordert sei. Zumindest ein Unterlassen der Überwachung oder die Erzeugung eines derartigen Überwachungsdrucks könne diese weiter selbst durchsetzen.

Gleiches gelte für den Schmerzensgeldanspruch bzw. den Anspruch auf Schadensersatz nach Art. 82 DSGVO. Auch diese Ansprüche seien individueller Natur und daher ebenso weiter von dem Beeinträchtigten geltend zu machen und nicht von der Gemeinschaft.

## 7.21 Parken auf Gemeinschaftsflächen

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat Anspruch auf Unterlassung, wenn ein Wohnungseigentümer sein Auto auf Gemeinschaftsflächen abstellt, obwohl das nicht vorgesehen ist. Das hat das AG Mülheim an der Ruhr entschieden (10.5.2023, 12 C 624/21). Es verbot einer Wohnungseigentümerin, ihr Fahrzeug vor einer Garage und auf einem schmalen Streifen parallel zur Straße zu parken. Diese Nutzung sei zweckwidrig. Dort zu parken sei weder in der Teilungserklärung vorgesehen noch durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer gestattet.

Im entschiedenen Fall hatte die Eigentümerin ihren zeitweise mit einer Plane abgedeckten Wagen so platziert, dass er den Fußweg zu den Mülltonnen im Vorgarten blockierte. Der Anblick des zugedeckten Autos widersprach dem Gericht zufolge außerdem den »optisch zumutbaren Belangen« der anderen Wohnungseigentümer.

Dass Wohnungseigentümer nicht auf Gemeinschaftsflächen parken dürfen, hat auch das LG Dortmund festgestellt (10.10.2017, 1 S 357/16). Soweit die Gemeinschaftsfläche von den Wohnungseigentümern zum Parken genutzt wird, obwohl dieses Nutzungsverhalten weder von der Teilungserklärung noch von sonstigen Vereinbarungen oder Beschlüssen innerhalb der Gemeinschaft gedeckt ist, stellt dies einen unzulässigen Gebrauch dar und begründet einen entsprechenden Unterlassungsanspruch.

Auch das Dauerparken an einer Hauswand ist zu unterlassen, wenn dadurch dem Miteigentümer die Zufahrt zu seinem Gebäude versperrt ist, entschied das AG Hamburg-Blankenese (6.6.2012, 539 C 35/11). Zumindest das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme unter Wohnungseigentümern spreche dagegen, dass Fahrzeuge im Bereich einer Zuwegung direkt an der Hauswand geparkt werden. Gerade im Winter seien hierdurch mögliche Unfallgefahren zu bejahren.

Anders sieht es lediglich aus, wenn man nur kurzfristig heranfährt, um sein Fahrzeug zu ent- oder zu beladen. Das fällt häufig noch in den Bereich des Zulässigen. Zumindest dann, wenn die betroffene Gemeinschaftsfläche in der Teilungserklärung als »Einfahrt« ausgewiesen ist.

## 7.22 Abwehrrechte der Grundstücksnachbarn

Das Abprallen von Schnee an einer baurechtlich genehmigten Grenz wand stellt zwar eine Einwirkung auf das Nachbargrundstück dar, beeinträchtigt es aber regelmäßig nur unwesentlich im Sinne von § 906 Abs. 1 BGB. Auch wenn es sich hier wie bei einer von einer Grenzbebauung ausgehenden Lichtreflexion um eine grenzüberschreitende Einwirkung auf das Nachbargrundstück handelt, beeinträchtigt der von dem Neubau

abbrallende Schnee die Nutzung des Nachbargrundstücks aber nur unwesentlich, entschied der BGH (23.3.2023, V ZR 97/21).

## 7.23 Besonderheiten in Zweiergemeinschaften

Besondere Probleme können sich ergeben, wenn auf einem Grundstück zwei Doppelhaushälften entstehen. Im Prinzip gelten dann – wenn das Grundstück nicht real geteilt wurde – die gleichen Rechte, Pflichten und Aufgaben wie für alle anderen Gemeinschaften der Wohnungseigentümer. In der Regel gibt es keine Probleme, wenn sich die Nachbarn gut verstehen. Kritisch kann es werden, wenn die Stimmung kippt. Das Gesetz gestattet nicht abgesprochene Veränderungen am Haus nur im Rahmen des Sondereigentums. Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum wie Dach, Fenster und Türen erfordern grundsätzlich die Zustimmung des anderen Eigentümers. Erforderliche Beschlüsse kann auch eine Doppelgemeinschaft nur mit Mehrheit fassen. Sind sich die beiden Miteigentümer nicht einig, entsteht also eine Pattsituation.

### Beispiel

Die schwierige Situation zeigt auch ein neues Urteil des BGH vom 17.3.2023 (V ZR 140/22).

### Der Fall

Auslöser des Streits war ein Swimmingpool, den eine Doppelhauseigentümerin in ihrem Gartenteil, für den sie ein Sondernutzungsrecht innehatte, errichten wollte. Sie baute den Pool ohne Zustimmung ihres Nachbarn. Der klagte auf Unterlassung und gewann. Denn diese Baumaßnahmen an Grundstücken im Gemeinschaftseigentum erforderten einen Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, so der BGH. Ein solcher Beschluss sei auch dann einzuholen, wenn Eigentümer einen Gestattungsanspruch haben (§ 20 Abs. 3 WEG), weil ihr Vorhaben die Rechte des anderen nicht beeinträchtigen. Doch ohne einen zustimmenden Beschluss kann der Nachbar einen Baustopp verlangen.

### Tipp

Damit Zweiereigentümer nicht in solche Situationen geraten, können sie vom WEG abweichende Regelungen vereinbaren. Diese können sich auf Unterhalt und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums beziehen sowie Gestaltungsmöglichkeiten beinhalten, die von der gegenseitigen Zustimmung ausgenommen sein sollen.



## 8 Ansprüche und Rechte bei Störungen des nachbarschaftlichen Miteinanders

### 8.1 Ansprüche des Mieters

Wird ein Mieter von seinen Nachbarn im Haus beeinträchtigt, kann er sich mit Unterlassungs-, Besitzstörungs- und Schadensersatzansprüchen wehren. Vom Vermieter kann der Mieter verlangen, dass dieser die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand erhält. Außerdem kann der Mieter die Miete mindern, wenn ein Mangel vorliegt, der die Nutzung zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Im Extremfall kann er die Wohnung sogar fristlos kündigen.

Das LG Essen hat aber klar entschieden, dass er keinen Anspruch gegenüber seinem Vermieter darauf hat, dass dieser auf Nachbarn einwirkt, die einige Häuser entfernt wohnen, damit diese ihn nicht mehr beschimpfen, vor ihm ausspucken oder ihn mit einem Kantholz bedrohen (17.4.1997, 10 S 646/96, WuM 1998, 278).

Mietminderung im Nachbarstreit	
5%	Nächtliche Lärmbelästigung durch überlaut geführte Streitgespräche der Nachbarn (AG Bergisch-Gladbach, 24.7.2001, 64 C 125/00, WuM 2003, 29)
5%	Musik aus einem Jazzkeller in den Nachtstunden (LG Berlin, 3.3.2005, 67 S 238/02)
5%	Monatelanges in den Mittagsstunden und abends nach 20:00 Uhr stattfindendes Schlagzeug- und Elektrogitarrenspiel unter Einsatz eines Verstärkers (LG Berlin, 15.3.2011, 65 S 59/10)
10%	Vermeidbarer Kinderlärm innerhalb der allgemeinen Ruhezeiten (AG Neuss, 1.7.1988, 36 C 232/88, WuM 1988, 264)
10%	Bordell im Haus (LG Berlin, 19.9.1996, 62 S 34/96, MM 1996, 449)
10%	Lärm durch Aufzugsgeräusche (AG Wiesbaden, 19.1.2006, 93 C 2004/05, WuM 2006, 219)
10%	Nächtliche Klopf- und Knackgeräusche an der Heizungsanlage (LG Hannover, 15.4.1994, 9 S 211/93, WuM 1994, 463)
10%	Lärmbelästigung durch Einwerfen von Flaschen in Sammelcontainer (AG Rudolstadt, 20.5.1999, 1 C 914/98, WuM 2000, 19)
10%	Lärmbelästigungen durch Stühlerücken in einer unterhalb der Mietwohnung gelegenen Gaststätte (AG Braunschweig, 29.6.1989, 113 C 4614/88 (9))
10%	Betrieb der Waschmaschine oder des Wäschetrockners in der Nachbarwohnung regelmäßig zwei- bis dreimal pro Woche zur Nachtzeit und auch in den Mittagsstunden (OLG Frankfurt/Main, 26.9.1985, 8 W 25/85)

Mietminderung im Nachbarstreit	
10%	Vernehmbare Urinstrahlgeräusche aus der oberen Nachbarwohnung (LG Berlin, 20.4.2009, 67 S 335/08)
20%	Nächtlicher Lärm durch ein Garagentor (AG Mainz, 13.11.2002, 81 C 230/01, WuM 2003, 87)
20%	Essens- und Nikotingerüche aus der Nachbarwohnung (LG Stuttgart, 27.5.1998, 5 S 421/97, WuM 1998, 724)
20%	Störung der Nachtruhe des Mieters durch häufiges Feiern der anderen Mieter insbesondere am Wochenende (AG Lünen, 16.12.1987, 14 C 182/86, WuM 1988, 348)
20%	Lärmstörungen aus einem im (Nachbar-)Haus gelegenen Billard-Café in den Abendstunden (AG Köln, 17.2.1989, 201 C 581/88)
30%	Baustellenlärm auch nachts (AG Berlin-Mitte, 11.1.2007, 7 C 147/06, MM 2007, 183)
35%	Erhebliche Belästigungen durch eine nahe Großbaustelle (LG Hamburg, 5.7.2001, 333 S 13/01, WuM 2001, 444)
50%	Belästigungen durch Lärm und Musik in einer Gaststätte bis in die frühen Morgenstunden (AG Schöneberg, 17.3.1994, 2 C 6/94, MM 1995, 28)
50%	Lauter Musik aus der Nachbarwohnung, die Gläser in der Mietwohnung zum Zittern bringt und Schlafstörungen der Kinder verursacht (AG Braunschweig, 3.8.1989, 113 C 168/89 (9))

Tab. 18: Übersicht über Mietminderungsquoten

## 8.2 Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft

Eine der größten Veränderungen durch die WEG-Reform 2020 ist die neue Stellung der Gemeinschaft. Sie ist nun Trägerin der gesamten Verwaltung und damit aller Rechte und Pflichten (§ 18 WEG). Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt damit der Gemeinschaft und nicht mehr den Wohnungseigentümern. Für die Gemeinschaft handeln ihre Organe: die Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan und der Verwalter als Vertretungsorgan. Ansprüche einzelner Eigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung richten sich seitdem gegen die Gemeinschaft. Die Gemeinschaft ist immer dann zuständig, wenn es sich um Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum handelt.

Stört ein Mieter in der Wohnungseigentumsanlage, kann die Wohnungseigentümergeinschaft Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach §§ 862, 1004 BGB unmittelbar gegen den Mieter richten. Sie kann darüber hinaus Schadensersatz verlangen, zum Beispiel wenn der Mieter bei seinem Auszug den Hausflur oder das Treppenhaus beschädigt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann allerdings nicht nur gegen den störenden Mieter vorgehen, sondern auch den einzelnen vermietenden Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen. Der vermietende Wohnungseigentümer wird so selbst zum Störer. Denn macht sein Mieter vom vermieteten Sonder- und Gemeinschaftseigentum vertragswidrig Gebrauch und beeinträchtigt dadurch die Rechte der anderen Wohnungseigentümer, muss der Vermieter seinen Mieter zur Unterlassung dieses Verhaltens auffordern und notfalls das Mietverhältnis so schnell wie möglich beenden (OLG Düsseldorf, 7.4.1995, 3 Wx 472/94, NJW-RR 1995, 1165). Es ist darüber hinaus sogar möglich, vom Vermieter Schadensersatz einzufordern.

### 8.3 Ansprüche einzelner Wohnungseigentümer

Das Recht zur Sanktion von Beeinträchtigungen des eigenen Sondereigentums steht weiterhin allein den jeweiligen Sondereigentümern zu. § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG enthält ein schuldrechtliches Beeinträchtungsverbot, das durch die allgemeinen Regeln – insbesondere § 1004 und § 823 Abs. 1 BGB – flankiert wird. Dort heißt es:

- »Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,
1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
  2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatz 1 Nummer 2 zu dulden.«

Früher konnte jeder Wohnungseigentümer von den übrigen Wohnungseigentümern einen rechtskonformen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen. Es bestand also ein Anspruch der Wohnungseigentümer untereinander auf Einhaltung der Gebrauchsregeln. Jeder Wohnungseigentümer konnte auch Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 1004 Abs. 1 BGB abwehren. Diese Struktur wurde durch die WEG-Reform 2020 aufgegeben. Der Anspruch auf rechtskonforme Benutzung richtet sich nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Durchsetzung der Ansprüche erfolgt also nicht mehr zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern, sondern durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

- Nach § 18 Abs. 2 WEG kann jeder Wohnungseigentümer
- »von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
  2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums
- verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach

billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.«

Zudem kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen (§ 18 Abs. 4 WEG).

Die Ausübung von Rechten steht grundsätzlich dem Rechtsinhaber zu. Wird das Eigentum an einer Sache oder an einem Grundstück gestört, ist der Inhaber des Eigentumsrechts zur Abwehr der Störung berechtigt. § 9a Abs. 2 WEG bestimmt, welche Rechte der Wohnungseigentümer durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausübt und welche Pflichten durch sie wahrgenommen werden.

#### **§ 9a WEG**

»(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden (...).

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr (...).«

Nach § 9a Abs. 2 WEG übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte der Wohnungseigentümer sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Praktische Relevanz entfaltet § 9a Abs. 2 WEG im Wesentlichen für diejenigen Rechte der Wohnungseigentümer, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Es besteht wegen der Störung des gemeinschaftlichen Eigentums eine gesetzliche Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, und zwar unabhängig davon, ob der Störer als Wohnungseigentümer selbst Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder ein außerhalb der Gemeinschaft stehender Dritter ist.

Eine Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums kann auch darin liegen, dass ein einzelner Wohnungseigentümer seine Wohnungs- oder Teileigentumseinheit nicht im Einklang mit einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Zweckbestimmung gebraucht. Weil jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG zur Einhaltung der vereinbarten Regeln verpflichtet ist, steht ihr zunächst ein eigener Anspruch auf Unterlassung des vereinbarungswidrigen Gebrauchs zu. Daneben ist sie nach § 9a Abs. 2 WEG befugt, den auf § 1004 Abs. 1 BGB beruhenden Unterlassungsanspruch der einzelnen Wohnungseigentümer im eigenen Namen auszuüben. Das bedeutet, dass der einzelne Wohnungseigentümer solche Verstöße nicht selbstständig gerichtlich abwehren kann.

Nicht in den Anwendungsbereich des § 9a Abs. 2 WEG fallen Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers wegen Beeinträchtigung oder Beschädigung des Sondereigentums. Der einzelne Wohnungseigentümer ist befugt, solche Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums eigenständig abzuwehren. Sie steht dem einzelnen Wohnungseigentümer auch dann zu, wenn durch eine abzuwehrende Störung nicht allein sein Sondereigentum, sondern gleichzeitig das Sondereigentum anderer Miteigentümer oder das gemeinschaftliche Eigentum betroffen ist.

### Beispiele

Die klagende Wohnungseigentümerin wohnte in einer Mehrhausanlage im Dachgeschoss eines Hinterhofgebäudes. Sie klagte gegen eine Miteigentümerin, die einen Supermarkt im Haus betrieb und die Durchfahrt in den Hinterhof zweimal wöchentlich für die Dauer von jeweils eineinhalb Stunden zur Anlieferung von Waren nutzte. Diese Durchfahrt diente auch als Feuerwehrezufahrt. Der Hinterhof war dann nur über einen danebenliegenden Fußweg mit mehreren Treppenstufen zu erreichen. Die klagende Wohnungseigentümerin wollte erreichen, dass die Durchfahrt der Feuerwehreinahrt nicht benutzt werden darf (BGH, 28.1.2022, V ZR 106/21).

In einem zweiten Fall ging es um eine aus fünf Einheiten bestehende Eigentümergemeinschaft. Dort führte ein Wohnungseigentümer Bauarbeiten in den Kellerräumen durch und hatte dafür die Decke von der Wohnung zu einem der Kellerräume geöffnet. Der andere Wohnungseigentümer wollte die Beseitigung des Deckendurchbruchs und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bewirken, da er eine statische Beeinträchtigung des Gebäudes fürchtete (BGH, 28.1.2022, V ZR 86/21).

In beiden Fällen verneinte der BGH eine Störung des Sondereigentums. Bloße Beeinträchtigungen oder Erschwerungen des Zugangs zum Sondereigentum reichten nicht aus. Die Klägerin hätte ihr Sondereigentum auch auf andere Weise erreichen können und sei nicht auf die Benutzung der Feuerwehrezufahrt angewiesen gewesen. Dies gelte auch für den zweiten Fall: Zwar sei die Statik auch für das Sondereigentum elementar wichtig. Ein konkreter Schaden sei aber noch nicht entstanden und es bestehe lediglich die Gefahr, dass ein Schaden eintrete. Dies sei für die Annahme einer Störung des Sondereigentums nicht ausreichend. Da sich die Störungsquelle im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums befände, falle der auf § 1004 Abs. 1 BGB beruhende Beseitigungsanspruch in den Anwendungsbereich des § 9a Abs. 2 WEG.

Der einzelne Wohnungseigentümer kann die Rechtsverfolgung eines in den Anwendungsbereich des § 9a Abs. 2 WEG fallenden Rechts durch die Gemeinschaft der Woh-

Wohnungseigentümer nach § 18 Abs. 2 WEG verlangen, sofern dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Ob diese Voraussetzung gegeben ist, muss für jeden Einzelfall gesondert entschieden werden. Die Eigentümergemeinschaft hat hierüber nach billigem Ermessen zu entscheiden. Lehnt die Eigentümerversammlung die Verfolgung von Rechten ab, kann der einzelne Wohnungseigentümer nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG eine gerichtliche Beschlussersetzung betreiben. Erhebt ein einzelner Wohnungseigentümer trotz bestehender Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbstständig Klage, so ist diese wegen der fehlenden Prozessführungsbefugnis bereits als unzulässig abzuweisen.

Das Recht zur Sanktion gegen einen Wohnungseigentümer wegen einer Beeinträchtigung oder rechtswidrigen Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums steht also nur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Die Durchsetzung der Ansprüche erfolgt demnach nicht zwischen den Wohnungseigentümern, sondern durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. § 18 Abs. 2 WEG gewährt dafür jedem Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Durchsetzung der ihr zustehenden Ansprüche. Die Regelung erfasst neben den Ansprüchen gegen störende Wohnungseigentümer auch solche, die sich gegen Dritte richten, die das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigen oder Gemeinschafts- oder Sondereigentum rechtswidrig gebrauchen.

### Beispiele

- Ein Wohnungseigentümer hat rechtswidrig im Keller ein Bad eingebaut. Ein Miteigentümer verlangt, dass die Gemeinschaft ihren Rückbauanspruch durchsetzt.
- Ein Wohnungseigentümer vermietet seine Wohnung rechtswidrig über Airbnb. Ein Miteigentümer verlangt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihren Unterlassungsanspruch durchsetzt.
- Der Mieter eines Wohnungseigentümers hat beim Umzug das Treppenhaus beschädigt. Ein Miteigentümer verlangt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihren Ersatzanspruch durchsetzt.

Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Einschreiten gegen Wohnungseigentümer verlangen, die das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigen oder sich in anderer Weise rechtswidrig verhalten. Einzelne Wohnungseigentümer können damit Verstöße gegen das Recht, die sie nicht individuell in ihrem Sondereigentum betreffen, nicht selbstständig ahnden. Vielmehr ist es allein Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, solche Verstöße zu unterbinden.

**Hinweis**

Ein Eigentümer kann gegen einen Miteigentümer vorgehen, wenn dieser – oder sein Mieter – das Sondereigentum widerrechtlich nutzt, er kann das aber auch durch die Eigentümerversammlung durchsetzen lassen. Beide Wege sind möglich. Bei Verletzung des Gemeinschaftseigentums geht das nur über die Eigentümerversammlung.

## 8.4 Ansprüche des Vermieters gegen einen Störer

Je nachdem, wie schwer der Mieter den Mietvertrag verletzt hat, stehen dem Vermieter verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, dagegen vorzugehen. Er kann zunächst den Mieter abmahnen und ihn auffordern, das vertragswidrige Verhalten einzustellen. Hält sich dieser nicht an die Warnung und setzt sein störendes Verhalten fort, kann der Vermieter auf Unterlassung klagen (§ 541 BGB).

Außerdem können Sie als Vermieter eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Verletzung der vertraglichen Pflichten durch den Mieter aussprechen. Eine fristlose Kündigung nach vorheriger Abmahnung ist ebenfalls zulässig (§ 543 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB).

Entsteht dem Vermieter durch den vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume ein Schaden, hat er einen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter.

Für andere Personen, die die Wohnung mit Zustimmung des Mieters nutzen, zum Beispiel ein Untermieter, muss der Mieter gegenüber dem Vermieter einstehen und haftet, wenn dieser gegen die im Mietvertrag getroffenen Regelungen verstößt.

## 8.5 Ansprüche unter Grundstücksnachbarn

Immissionen seitens des Grundstücksnachbarn können von den beeinträchtigten Nachbarn nach §§ 1004, 906 BGB abgewehrt werden. Abwehr- oder Ausgleichsansprüche kommen aber nur dann infrage, wenn von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Nachbarn auszugehen und diese nicht ortsüblich ist.

Für Schäden aufgrund von Immissionen seitens des Nachbarn, zum Beispiel herüberwachsende Wurzeln eines Nachbarbaums oder Bauarbeiten, kann dem beeinträchtigten Nachbarn ein Schadensersatzanspruch nach § 823 BGB zustehen.

### **Verkehrssicherungspflichten**

Nachbarn treffen sogenannte Verkehrssicherungspflichten, um sich gegen eventuelle Schäden von vornherein abzusichern. Dies gilt auch gegenüber Kindern, die ohne das Wissen des Grundstückseigentümers das Grundstück betreten.

#### **Beispiel**

Ein Reihenhausbesitzer wurde zum Schadensersatz verurteilt, weil er auf seiner Terrasse den Grill und eine Brennspritusflasche zurückgelassen hatte. Als die Kinder aus der Nachbarschaft mit einem mitgebrachten Feuerzeug ein Feuer anzündeten, erlitt ein Kind durch die Stichflamme erhebliche Verletzungen. Das Gericht verurteilte den Nachbarn, weil er nicht ausreichend dafür Sorge getragen habe, dass Kinder aus der Nachbarschaft nicht unbefugt auf sein Grundstück gelangen konnten (OLG Hamm, 25.4.1996, 6 U 142/95, NJWE-VHR 1996, 196).

## 9 Das Schlichtungsverfahren

Gerade bei Nachbarschaftsstreitigkeiten bietet sich eine Mediation an. Es handelt sich um ein zwingend vorgeschriebenes, vorgerichtliches Verfahren, das kosten-, zeit- und nervenschonend zu einer Einigung zwischen den Nachbarn führen kann. Nach dem Bayerischen Schlichtungsgesetz muss ein Schlichtungsverfahren durchgeführt werden, wenn die Parteien ihren Wohnsitz bzw. ihre Niederlassung in demselben Landgerichtsbezirk haben.

Eine Güte- oder sonstige Schlichtungsstelle können Sie auch jederzeit freiwillig anrufen. Wer in Bayern ein Schlichtungsverfahren vor einer anerkannten Gütestelle durchführen möchte, stellt dort einen Antrag. Der Antrag muss die Parteien mit Namen und Anschrift, eine kurze Darstellung der Streitsache sowie die Angabe, was Sie erreichen möchten, enthalten. Die zuständigen Schiedsstellen sind über die Gemeinde- oder Stadtverwaltung oder über das zuständige Amtsgericht zu erfahren.

### Hinweis

Alternative Streitlösungen bieten den Vorteil, dass es keine Gewinner und Verlierer gibt. Betroffene erörtern den Streit und suchen eine Lösung im Dreieck mit dem Schlichter. Es besteht die Chance, dass tatsächlich Frieden unter den Nachbarn einkehrt. Eine emotionsgeladene Auseinandersetzung vor Gericht bewirkt zumeist das Gegenteil. In diesem Zusammenhang spielen Schiedsmänner und Schiedsfrauen eine große Rolle. Eine Einigung im Schiedsverfahren ist 30 Jahre gültig und wie ein Gerichtsurteil vollstreckbar.

### 9.1 Wie man einen Streit vermeidet

Besser ist es natürlich, wenn es erst gar nicht zum Streit kommt. Dafür sollten Sie das Verhältnis zum Nachbarn bewusst pflegen. Achten Sie darauf, dass Sie nicht unhöflich zu ihm sind, ihn nicht unnötig verärgern und die zwischenmenschlichen Beziehungen intakt bleiben. Nehmen Sie an Straßenfesten teil, um den Kontakt aufrechtzuerhalten. Laden Sie Ihre Nachbarn ruhig einmal auf ein Bier oder zu einer Tasse Kaffee ein. Falls es doch einmal zu einer Kontroverse kommt, besprechen Sie das Problem in aller Ruhe mit dem betreffenden Nachbarn. Können Sie sich alleine nicht einigen, holen Sie gemeinschaftlich fachkundigen Rat ein. Warten Sie nicht zu, bis der Streit eskaliert, sondern suchen Sie sich lieber schnell einen neutralen Schlichter. Der Mediator, also der neutrale Dritte, bringt die Nachbarn an einen Tisch, findet gemeinsam mit ihnen eine Lösung für den Konflikt und entwickelt für beide akzeptable Regeln.

## 9.2 Wer ist Schlichter?

Als Schlichter sind in Bayern, Baden-Württemberg, Bremen und Hamburg Rechtsanwälte vorgesehen, die bei den örtlichen Rechtsanwaltskammern in Listen eingetragen sind. In anderen Bundesländern sind die von Schiedsfrauen und Schiedsmännern geführten Schiedsämter oder Schiedsstellen zuständig ([www.schiedsamt.de](http://www.schiedsamt.de)). Schlichter erheben Gebühren. Die Gebühr beläuft sich auf 50 EUR, wenn keine Schlichtungsverhandlung stattfindet. Wenn ein Schlichtungsgespräch stattfindet, beträgt die Gebühr 100 EUR. Mediatoren rechnen über Stundenhonorare ab. Manche Rechtsschutzversicherungen bieten ihren Kunden ebenfalls eine Mediation an. Lässt man sich auf ein Schlichtungsverfahren ein, kann man erst dann eine Klage vor Gericht einreichen, wenn das Schlichtungsverfahren gescheitert ist.

Juristische Unterstützung finden Nachbarn auch bei einem der örtlichen Haus- und Grundbesitzervereine. Bundesweit gibt es circa 900 Ortsvereine, die rechtliche Beratung anbieten (zum Beispiel [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)).

### Tipp

Wer die Initiative für eine Schlichtung ergreift, sollte sich Kompromisse überlegen und auch wirklich bereit sein, diese einzuhalten. Bedenken Sie dabei immer, welche Vorteile eine gütliche Einigung für Sie hat und welche Konsequenzen ein Gerichtsprozess mit sich bringt.

## 9.3 Durchführung des Verfahrens

Sobald der Vorschuss einbezahlt ist, bestimmt der Schlichter einen Schlichtungstermin. Zum Schlichtungsverfahren können Sie einen Rechtsanwalt oder einen anderen Beistand mitbringen. Die Vertretung durch einen Rechtsanwalt ist nicht notwendig, Sie können Ihre Interessen auch selbst wahrnehmen. Die Schlichtung unterscheidet sich dadurch von einem Gerichtsverfahren, dass es keine aufwendige Beweisaufnahme gibt. Trotzdem steht Ihnen das Recht zu, auf Ihre Kosten Zeugen und Sachverständige beizubringen.

Ziel des Schlichtungsverfahrens ist die gütliche Einigung beider Seiten. Das erfolgreiche Schlichtungsgespräch endet mit einem Vergleich, der protokolliert wird. Um diesen wirksam werden zu lassen, müssen sowohl beide Parteien als auch der Schlichter die Vereinbarung unterschreiben. Erscheint der Nachbar nicht zum Termin oder scheidet eine gütliche Einigung, bekommen Sie eine schriftliche Bescheinigung, mit der Sie Klage erheben können.

Noch einmal sei betont: Es lohnt sich, Streit unter Nachbarn zu vermeiden, denn Ihrem Nachbarn können Sie nicht dauerhaft aus dem Weg gehen. Drücken Sie schon im Vorfeld das ein oder andere Mal ein Auge zu und machen Sie es auch Ihrem Nachbarn leicht, tolerant zu sein. Kommt es doch zu einer Auseinandersetzung, schalten Sie Vermieter und Hausverwaltung oder andere Instanzen als Vermittler ein. Sollte ein Nachbar Sie dennoch verklagen, behalten Sie die Ruhe. Informieren Sie sich über die Rechtslage und verteidigen Sie sich sinnvoll. So brauchen Sie sich zumindest nicht vorwerfen zu lassen, nicht alles versucht zu haben.

## Beispiel

Auf einem Grundstück befinden sich zwei Kiefern. Die Zweige ragen mehr als 2 m auf das Nachbargrundstück. Zudem regnet es Kiefernadeln und -zapfen, die die Dachrinnen des Nachbarn verstopfen. Dieser versucht, sich gütlich mit dem Eigentümer der Bäume zu einigen – er möchte, dass dieser die Zweige zurückschneidet.

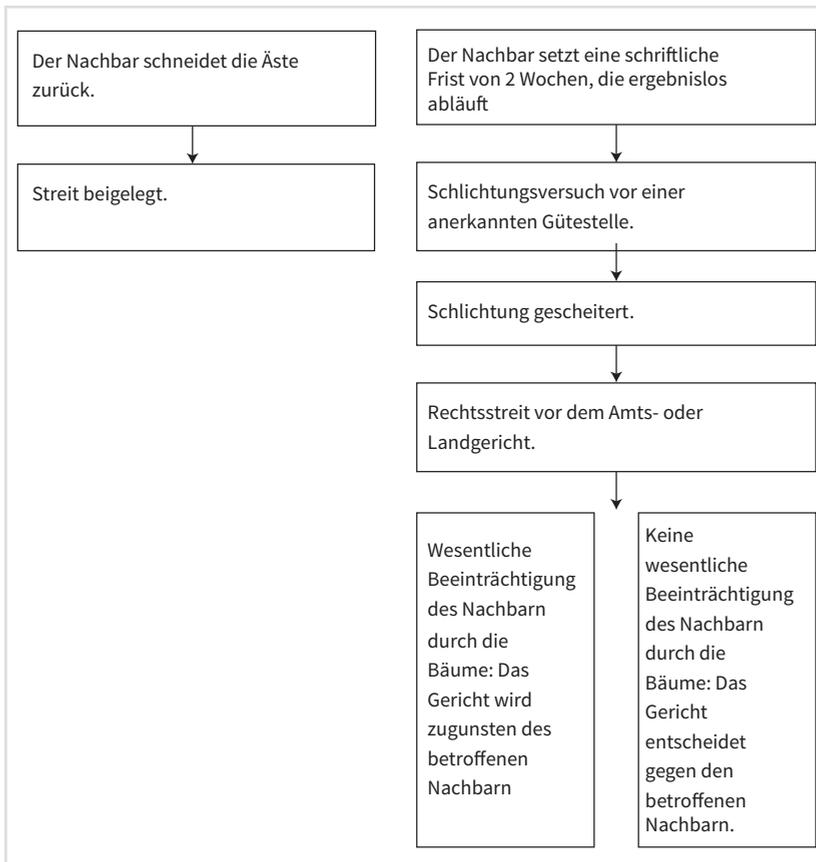


Abb. 5: Vorgehen bei Nachbarschaftsstreit



## 10 Konfliktvermeidung durch Nachbarschaftspflege

Wer nicht nur in Frieden mit seinen Nachbarn leben will, sondern darüber hinaus auch noch Interesse an einer lebendigen Nachbarschaft hat, kann einen Verein für eine aktive Nachbarschaft gründen. Die darin zusammengeschlossenen Nachbarn helfen sich gegenseitig, etwa beim Verfassen von Behördenbriefen, Einkaufs- und Botengängen, beim Babysitten und Gießen der Blumen. Darüber hinaus planen Nachbarn gemeinsame Freizeitaktivitäten, vom Kegeln bis zum Bergwandern, oder richten Feste oder spezielle Veranstaltungen für Senioren aus. Der Verein kann auch kostenlose Informationsveranstaltungen organisieren, zum Beispiel über Brandschutz, Sicherheit, Geld- und Finanzverkehr, Heiz- und Betriebskosten. Er wird entweder durch Spenden finanziert oder mit den Einnahmen aus Flohmärkten und Benefizveranstaltungen. Daraus können wiederum Projekte wie Nachhilfe oder Mittagsbetreuung bestritten werden – die Vorteile eines solchen Vereins sind also mannigfaltig und liegen auf der Hand.

Wer etwas für die Nachbarschaft tun will, sucht Gleichgesinnte und einen geeigneten Ort, um sich zu treffen. Das kann der Gemeindesaal sein oder ein Raum in der nahegelegenen Schule. Manchmal stellt auch die Wohnungsbaugesellschaft eine Wohnung zur Verfügung oder Sie mieten einen leer stehenden Laden. Nachbarn, die sich zusammenschließen, sollten sich Gedanken über eine geeignete Rechtsform machen. Denn wer sich organisiert, kann gegenüber Dienstleistern und Ämtern verbindlicher auftreten und besitzt eine höhere Glaubwürdigkeit. Wenn Nachbarn langfristig ein gemeinsames Ziel verfolgen und sich gegenseitig unterstützen wollen, sollten sie einen Verein gründen, wozu mindestens sieben Mitglieder nötig sind. Die Ziele werden in einer Satzung festgehalten und der Verein beim Amtsgericht eingetragen. Und schon kann es losgehen!

### Tipp

Lassen Sie sich nicht durch eventuelle Kosten abschrecken, die die Vereinsarbeit nach sich ziehen könnte. Gemeinnützige Vereine profitieren nämlich nicht nur von Steuervorteilen, sondern nutzen auch Fördergelder, zumindest dann, wenn sie im Bereich der Jugend-, Sozial- und Kulturarbeit tätig sind. Auskünfte hierzu erteilen die örtlichen Gemeinden oder der Verband für sozial-kulturelle Arbeit ([www.vska.de](http://www.vska.de)).



---

## Die Autorinnen



**Kathrin Gerber** ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Fachanwältin für Steuerrecht. Sie ist insbesondere auf Miet- und Immobilienrecht sowie Erbrecht spezialisiert. Rechtsanwältin Kathrin Gerber ist als Beraterin für den Haus- und Grundbesitzerverein München tätig. Darüber hinaus hält sie Seminare.



**Andrea Nasemann** ist Volljuristin und arbeitet als Rechtsanwältin in der Rechtsabteilung des Haus- und Grundbesitzervereins in München. Sie berät überwiegend in Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts. Darüber hinaus hält Andrea Nasemann Seminare und hat zahlreiche Rechtsratgeber verfasst, die sich überwiegend mit Fragen des Mietrechts beschäftigen.



# Stichwortverzeichnis

## A

Abmahnung 297  
 Abmarkung 32 f.  
 – Duldungspflicht 33  
 – Kosten 34  
 – Verfahren 33  
 Abmarkungspflicht 33  
 Abmarkungsprotokoll 33  
 Abstandsfläche 81, 129 f., 138  
 Abwehranspruch 297  
 Aktive Nachbarschaft 303  
 Alleineigentum 42  
 Altrechtliche Grunddienstbarkeit 64  
 Artenschutz 172  
 Aufsichtspflicht 54  
 Ausgleichsanspruch 297  
 Autistisches Kind 216

## B

Baden 197  
 Balkon 242, 276  
 – Begrünung 277  
 – gesellige Runde 246  
 – Grillen 224, 276  
 – Parabolantenne 234, 283  
 – Pflanzen 243  
 – Rauchen 246, 277  
 – Wäsche 244, 276  
 Balkonkraftwerk 246  
 Bambus 153  
 Barrierereduzierung 265  
 Bauantrag 128  
 Baugenehmigung 127  
 Baulärm 213  
 Baulast 80, 131  
 Bauliche Anlage 46  
 Bauliche Veränderung 262  
 Baum 123, 146  
 – an öffentlichen Straßen 124  
 – Früchte 183  
 – Grenzabstand 146, 151  
 Baumaßnahme 258  
 – Duldungspflicht 258

Baumfällung 160  
 Baumschutz 168, 172  
 Baumschutzsatzung 179 f.  
 Baumschutzverordnung 167  
 Baumwurzeln 177  
 – Anspruch auf Rückschnitt 178  
 – Selbsthilferecht 178  
 Baustellenlärm 201  
 Bauvorbescheid 128  
 – Widerspruchsrecht 131  
 Bauwuch 138  
 – Entschädigung 139  
 Bebauungsplan 128  
 Begleitschuldverhältnis 66  
 Beleidigungen 235  
 Bergfreie Bodenschätze 27  
 Beseitigungsanspruch 292  
 Besitzschutzrecht 94  
 Besitzstörung 94  
 Besuch 195  
 Betretungsrechte 92  
 Betriebskostenabrechnung 257  
 Biene 211  
 Biomülltonne 226  
 Blendung 230  
 – Außenbeleuchtung 230  
 – Photovoltaikanlage 231  
 – Straßenlaterne 232  
 – weiße Fassade 230  
 Bodenerhöhung 101  
 Bodenverunreinigung 135  
 Bordell 216, 253  
 Brunnenbohrung 27  
 Büroarbeit von zu Hause 253 f.

## D

Dachlawine 119  
 Dachziegel 124  
 Diskothek 213  
 Duldungspflicht 89, 138, 140, 258, 273  
 Dunstabzugshaube 225  
 Duschen 197

**E**

Eigentum 27  
Eigentumsklage 34  
Einbruchschutz 267  
Einfriedung 44, 262

- Naturschutzrecht 47
- ortsübliche 51
- Pflicht 49
- Teich 54
- Verunstaltungsverbot 47

Elektromobilität 250, 265  
Entschuldigter Überbau 137  
Extremwetterlage 112

**F**

Fallobst 183  
Fensterrecht 95  
Fledermaus 245  
Flugdrohne 241  
Flur 137, 235  
Flurstück 32  
Fristlose Kündigung 291, 297  
Frosch 211  
Früchte 183  
Fußball 217

**G**

Garagentor 218, 292  
Gartennutzung 270

- Hund 281

Gartenzweig 229, 270  
Gaststätte 213  
Gebäude 135  
Gebäudeähnliche Wirkung 218  
Gebäudeeinsturz 101  
Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme 194  
Gebrauchsregelung 275  
Gefahrdrohende Anlage 100  
Gehölz 145

- Grenzabstand 151

Geh- und Fahrtrecht 65

- Grundbuch 65

Gemeinsame Einfriedung 49  
Gemeinschaftliche Grenzeinrichtung 37  
Gemeinschaftliches Eigentum 274  
Genehmigungsfiktion 128  
Geruchsbelästigung 229

- Ortstermin 229

Gewerbelärm 213  
Gewerbliche Nutzung 252, 273  
Glasfaserausbau 268  
Grenzabstand 260  
Grenzanlage 36  
Grenzbaum 168

- Beseitigung 169

Grenzeinrichtung 35 f., 40, 46

- Beseitigung 35, 37
- Kosten 35

Grenzfeststellungsvertrag 34  
Grenzhecke 170  
Grenzscheidungsklage 35  
Grenzstrauch 168  
Grenzverlauf 34  
Grenzverwirrung 35  
Grenzwand 42

- Abriss 43
- Witterungseinflüsse 41

Grenzzeichen 32  
Grillen 224, 272, 276

- Balkon 224

Grundbuch 32  
Grunddienstbarkeit 56

- Erlöschen 64
- Grundbucheintrag 58
- Inhalt 57
- Kosten 60
- Photovoltaikanlage 58
- Störungen 60
- Verlegung 60

Grundstück 27  
Grundstücksgrenze 31 f., 137  
Grundstücksvertiefung 103  
Grundwasser 27  
Grundwasserwärmepumpe 27  
Gütliche Einigung 300

**H**

Haftpflichtversicherung 116  
Hahn 204  
Hammerschlags- und Leiterrecht 82

- Ausübung 87
- Duldung 89

Handwerkerlärm 201  
Hanggrundstück 152  
Haushaltsnahe Dienstleistung 116  
Hecke 146

- Grenzabstand 146, 152

Huhn 204  
 Hund 205
 

- Mietminderung 205
- Zustimmung des Vermieters 206

 Hundehaltungsverbot 206, 281  
 Hundeverordnung 205

**I**

Ideelles Miteigentum nach Bruchteilen 40  
 Igel 212

**K**

Kaninchen 211  
 Katze 210  
 Keller 276  
 Kinderlärm 188, 273
 

- Abmahnung 189
- Kündigung 189
- Treppenhaus 190

 Kleintierhaltung 22, 202, 204, 212  
 Kommunmauer 38
 

- Abriss 41

 Kompost 228  
 Kranausleger 29  
 Küchengeruch 225, 273
 

- Mietminderung 225

 Kuh 212

**L**

Ladestation 265  
 Lärm 188
 

- Abmahnung 200
- Mangel der Mietsache 188
- Mietminderung 198, 220

 Lärmprotokoll 200, 220  
 Lärmrichtwerte 214  
 Lärmstörung 185  
 Laub 179
 

- Entsorgung 180

 Lichtrecht 98  
 Lichtreflexionen 231  
 Liegenschaftskataster 32  
 Luftwärmepumpe 218

**M**

Markise 244  
 Mediation 299  
 Meerschweinchen 211

Mietminderung 291  
 Mietminderungsquote 188, 291  
 Mietminderungsrecht 188  
 Mietrecht 257  
 Mobilfunk 241  
 Musik 192, 279
 

- als Beruf 193
- Ausübung 192
- Hausordnung 279

**N**

Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis 23  
 Nachbarrecht 257  
 Nachbarschützende Vorschriften 131  
 Nachbarwand 38  
 Nadelfall 180  
 Natürliche Immissionen 181  
 Nießbrauch 59  
 Notleitungsrecht 72  
 Notweg 72
 

- Anspruch 74
- Entschädigung 73
- Kosten 74

 Notwegrecht 71 f.
 

- Ausschluss 78
- Fahrzeug 76

 Notwegrente 73

**O**

Observanz 70  
 Öffentliches Nachbarrecht 24  
 Ordentliche Kündigung 297  
 Ortsübliche Einfriedung 51

**P**

Papagei 203  
 Parabolantenne 233, 283
 

- Balkon 234, 283

 Partylärm 194  
 Persönlichkeitsrecht 197, 238, 252, 286  
 Pferd 212  
 Pflanze 145, 153
 

- Grenzabstand 145

 Pflegeheim 216  
 Photovoltaikanlage 58, 246  
 Plakat 232  
 Polizei 25  
 Privates Nachbarrecht 23

Privilegierte Maßnahme 263  
– Balkonkraftwerk 247  
– Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität 269  
Prostitution 253, 274

## R

Rasenmähen 196  
Rauchen 226, 252, 277  
Räum- und Streupflicht 109  
– Regeln 111  
– Übertragung 114  
Rechtseinfriedung 49  
Richterrecht 23

## S

Schadensersatz 292  
Schadensersatzanspruch 297  
Schallisolierung 187  
Schallschutz 186  
Schlichter 300  
Schlichtungsverfahren 299 f.  
Schnarchgeräusche 187  
Schneefanggitter 119  
Schuldrechtliches Beeinträchtigungsvorbot 293  
Schülernachhilfe 254  
Schwein 212  
Schwimmbecken 271  
Sichtblende 56  
Sichtschutz 55  
Skybeamer 232  
Sondereigentum 259  
– Auflassung 260  
– Grundbuch 260  
Sondernutzungsrecht 259  
Sperrstunde 213  
Stammgrundstück 138  
Steckersolargerät 247  
Stellplatz 261  
Straßen- und Wegerecht 47  
Strauch 146  
– Früchte 183  
– Grenzabstand 146, 151  
Sturmschäden 121  
– Gebäudeversicherung 125  
– Hausratversicherung 125  
– Kaskoversicherung 125  
Stützmauer 56

## T

Tagesmutter 253, 274  
Taube 100, 203  
Teich 54  
Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität 269  
Tennisplatz 217  
Tiergeruch 226  
Tierhaltung 202, 227, 281  
Toilettenspülung 197  
Traufwasser 108  
Treppenhaus 235, 275  
– Dekoration 275  
– Geruch 226  
Treu und Glauben 23  
Trittschall 280

## U

Überbau 135  
– Abkauf 140  
– Beseitigung 58  
– Duldung 136  
– Entschädigung 139  
– entschuldigter 137  
Überbaurente 139  
Überhängende Zweige 171  
– Anspruch auf Rückschnitt 174  
– Beeinträchtigung 171  
– Selbsthilferecht 171  
Übertragung der Räum- und Streupflicht 114  
Überwachungsanlage 239, 284  
Umlageschlüssel 257  
Unbekleidete Personen 243  
Unfall 116  
– Haftung 116  
Ungeziefer 229  
Unterlassungsanspruch 292  
Untervermietung 195  
– Touristen 195, 254  
Unzulässige Einwirkung 100

## V

Verkehrslärm 215  
Verkehrslärmschutzverordnung 215  
Verkehrssicherungspflicht 54, 66, 118 f., 121, 298  
Vermüllung 229

Verschattung 160  
– Rückschnitt 160  
Verunstaltungsverbot 47  
Verwildernder Garten 182  
Videoüberwachung 236, 238, 284  
Vögel anfüttern 245

## W

Wallbox 265  
Wärmedämmung 140  
– Überbau 141  
Wäschetrockner 226  
Wegerecht 65  
– Änderung 69  
– Ausübung 67  
– Duldung 70  
– Umfang 66  
WEG-Reform 16, 257, 260, 292 f.  
Weihnachtsdekoration 251

Whirlpool 271  
Widerspruchsverfahren 132  
Wild abfließendes Wasser 105  
Wilder Wein 184, 270  
Windenergieanlage 216  
Winterdienst 115  
– steuerliche Absetzbarkeit 116  
Winterdienstplan 115  
Wohlverhaltensklausel 277  
Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 24  
Wohnungseigentumsrecht 257

## Z

Zaun 45, 48  
Ziervogel 203  
Zigarettenrauch 227  
Zweckentfremdungsverbot 254  
Zweig 173





## Ihre Online-Inhalte zum Buch: Exklusiv für Buchkäuferinnen und Buchkäufer!

---



▶ <https://mybookplus.de>

▶ Buchcode: HOY-13125





