Bayerisches Staatsministerium der Justiz

Rund um die Gartengrenze

Informationen zu privatrechtlichen Regeln für die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstücksnachbarn

www.justiz.bayern.de

Grußwort

Friedrich Schiller lässt Wilhelm Tell im gleichnamigen Drama sagen: „Es kann der Frömmste nicht in Frieden bleiben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt.“ Dass diese Weisheit häufig zitiert wird, liegt wohl daran, dass bei einem Nachbarschaftsstreit häufig ein jeder den anderen für den „bösen Nachbarn“ hält. Da man sich selbst doch an das Recht hält, kann nur der andere der Unruhestifter sein.

Man mag über diesen Widerspruch schmunzeln, doch im Kern zeigt sich doch vor allem eines: Eigentlich will jeder mit seinen Nachbarn in Frieden leben und auch die Regeln beachten, die ein gedeihliches Miteinander gewährleisten sollen. Nicht selten dürfte aber schlicht Unkenntnis über rechtliche Vorgaben der Grund für Streit zwischen Nachbarn sein. An diesem Punkt möchte die vorliegende Broschüre ansetzen, indem sie Auskunft über grundlegende gesetzliche Vorgaben im Nachbarrecht gibt.

Hinweis: Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Zu berücksichtigen ist freilich, dass das Nachbarrecht eine sehr komplexe Materie ist. Oft lässt sich eine Rechtsfrage erst nach Berücksichtigung der bundes- und landesrechtlichen Vorgaben sowie der Gemeindesatzungen abschließend klären. Das liegt daran, dass der Gesetzgeber erkannt hat, dass eine angemessene Lösung eines Konflikts häufig nur unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse gefunden werden kann.

Im Streitfall kommt man deshalb häufig nicht umhin, sich an einen Fachmann zu wenden, wenn man die Rechtslage geklärt wissen will. Noch besser ist es in der Regel jedoch, sich Kosten und Ärger zu sparen und stattdessen das Gespräch mit dem Nachbarn zu suchen, um eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Wir hoffen, Ihnen mit dieser Broschüre den Weg zu einer solchen Lösung zu erleichtern.

München, im Februar 2018

Prof. Dr. Winfried Bausback, MdL
Bayerischer Staatsminister der Justiz

Wo das Recht geschrieben steht

Die vorliegende Informationsschrift befasst sich im Wesentlichen mit den privatrechtlichen Regeln für die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstücksnachbarn.

Im Vordergrund stehen hierbei Rechtsfragen, die an der Grenze zwischen bebauten Gartengrundstücken auftreten. Für gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Straßengrundstücke u. a. ergeben sich häufig andere Probleme, auf die nur am Rande hingewiesen werden kann.

Rechtsquellen und Rechtsberatung

Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften finden sich zum Teil im **Bürgerlichen Gesetzbuch** (dort vor allem in den §§ 903 bis 924 sowie in § 1004), für Bayern außerdem im **Ausführungsgesetz** zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen (dort vor allem in den Artikeln 43 bis 54).

Diese privatrechtlichen Regelungen werden aber oft durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen überlagert. Zu nennen sind vor allem das **öffentliche Baurecht** (Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung) und das **öffentliche Immissionsschutzrecht** (Bundes-Immissionsschutzgesetz, Bayerisches Immissionsschutzgesetz) sowie die auf der Grundlage dieser Gesetze ergangenen Verordnungen und Satzungen. Für die Feststellung und Abmarkung der Grundstücksgrenze sind das **Abmarkungsgesetz** und das **Vermessungs- und Katastergesetz** einschlägig. Auf diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften kann jeweils nur am Rande hingewiesen werden, obwohl sie im Einzelfall ganz erhebliche Bedeutung haben können.

Die Aufzählung zeigt, dass die entscheidenden Fragen zu einem großen Teil landes- oder ortsrechtlich geregelt sind. Die Ausführungen in dieser Broschüre können daher nicht ohne weiteres auf die rechtliche Situation in anderen Ländern der Bundesrepublik Deutschland über-

tragen werden. Die Informationsschrift enthält auch keine näheren Angaben zu den rechtlichen Beziehungen zwischen Mietern oder Wohnungseigentümern. Hier gelten besondere Regeln. Für die im täglichen Umgang besonders wichtigen Fragen, wie etwa Lärm- oder Geruchsbelästigungen findet man in diesen Fällen oft nähere Bestimmungen in der jeweiligen **Gemeinschafts- oder Hausordnung**.

In bedeutsameren Zweifelsfällen besser fachkundigen Rat einholen!

Schon diese wenigen Bemerkungen zeigen, dass die Beantwortung nachbarrechtlicher Fragen recht kompliziert sein kann. In bedeutsameren Zweifelsfällen wird es sich deshalb empfehlen, **fachkundigen Rat** bei einem Rechtsanwalt oder der zuständigen Behörde einzuholen. Auch die jeweiligen Interessenverbände, z. B. Vereine für Haus- und Grundbesitz, können oft Rat und Hilfe gewähren.

Schlichten statt richten

Streitigkeiten zwischen Nachbarn sollten **einvernehmlich beigelegt** werden, um das nachbarschaftliche Verhältnis für die Zukunft nicht über Gebühr zu belasten. Nach dem Bayerischen Schlichtungsgesetz können deshalb bestimmte Nachbarstreitigkeiten, insbesondere um private Immissionen und den Grenzabstand von Pflanzen, seit dem 1. September 2000 nicht mehr direkt im streitigen Verfahren vor Gericht ausgetragen werden. Vielmehr muss vor Klageerhebung zunächst ein **außergerichtlicher Einigungsversuch** vor einem neutralen Schlichter unternommen werden.

Als Streitschlichter fungieren z. B. Notare und Rechtsanwälte, die die Zulassung als Schlichter bei der Anwaltskammer beantragen können.

Die Feststellung des Grenzverlaufs

Nicht selten, z. B. wenn ein Zaun errichtet oder eine Garage an die Grenze gebaut werden soll, fragen sich die Nachbarn, wo genau die Grenze verläuft.

Der Grenzverlauf wird durch das **Vermessungsamt** festgestellt und im **Liegenschaftskataster** nachgewiesen. In der Natur wird er abgemarkt, d. h. durch Grenzzeichen (meist Grenzsteine) kenntlich gemacht. Zwischen zwei Grenzzeichen liegt in der Regel eine geradlinige Grenzstrecke.

Der Grundstückseigentümer oder derjenige, dem die Nutzung des Grundstücks überlassen ist (z. B. der Mieter), muss die zur Abmarkung notwendigen Maßnahmen (z. B. das Betreten des Grundstücks) dulden. Er muss auch dafür sorgen, dass die Grenzzeichen erhalten und erkennbar bleiben.

Jeder Nachbar kann vom anderen verlangen, dass er bei der Abmarkung oder Wiederherstellung von Grenzzeichen mitwirkt.

Ist der Grenzverlauf unklar (z. B. weil die Grenze noch nicht abgemarkt ist oder Grenzzeichen zerstört sind), sollte man sich beim zuständigen Vermessungsamt beraten lassen. Weitere Informationen hierzu sind im Internet unter **www.vermessung.bayern.de** zu finden.

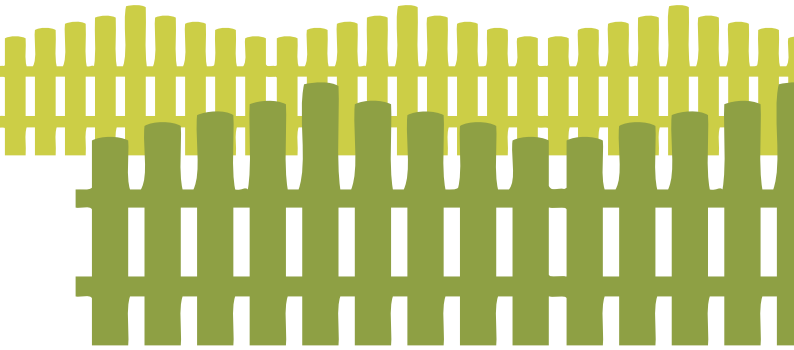
! Wer Grenzzeichen **vorsätzlich** wegnimmt, verrückt (d. h. an eine andere Stelle setzt) oder beschädigt, macht sich strafbar oder begeht zumindest eine Ordnungswidrigkeit.

Rund um den Gartenzaun

zur Rechtslage bei Grenzeinrichtungen

Innerhalb von Ortschaften ist es üblich, das eigene Grundstück durch einen **Zaun**, eine **Hecke**, eine **Mauer** oder eine ähnliche Anlage vom Nachbargrundstück abzugrenzen. Für derartige Grenzeinrichtungen gelten, sofern die Nachbarn nichts anderes vereinbart haben, die folgenden Regeln:

- **Grundsätzlich ist kein Grundstückseigentümer verpflichtet**, die Einrichtung eines Zaunes auf der Grenze, d. h. unter teilweiser Inanspruchnahme seines Grundstücks, zu dulden (eine Duldungspflicht kann sich aber aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben, vgl. S. 9). Es empfiehlt sich deshalb immer, die Errichtung eines Zaunes mit dem Nachbarn abzusprechen und dabei auch die Frage der Kosten zu regeln.
- **Stimmt der Nachbar der Errichtung zu** (eine solche Zustimmung kann unter Umständen auch darin liegen, dass er den errichteten Zaun über längere Zeit hinweg nicht beanstandet), so wird nach dem Gesetz vermutet, dass die Nachbarn künftig zur gemeinschaftlichen Benutzung der Anlage berechtigt sind. Sie haben dann die **Unterhaltungskosten** (z. B. die Aufwendungen für einen neuen Anstrich oder für das Auswechseln beschädigter Zaunlatten) zu gleichen Teilen zu tragen. Solange einer der Nachbarn am Fortbestand der Einfriedung Interesse hat, darf sie ohne seine Zustimmung nicht beseitigt oder geändert werden.



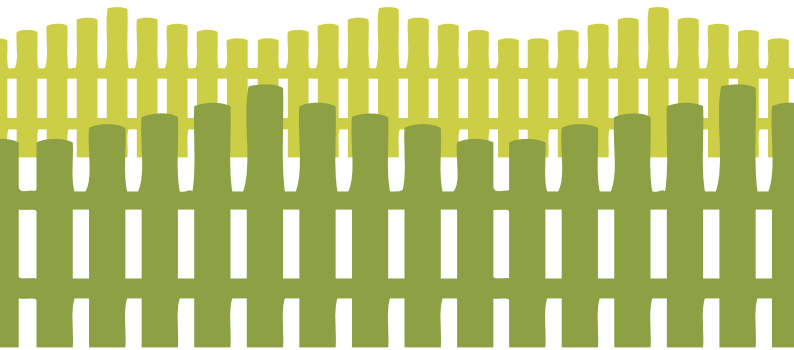
- Errichtet dagegen ein Grundstückeigentümer den Zaun **nur auf dem eigenen Grundstück** (an der Grenze), so muss der Nachbar dies grundsätzlich hinnehmen (auch insoweit sind aber die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu beachten, vgl. nächste Seite). Der Eigentümer muss dann allein für die Instandhaltung aufkommen. Er kann den Zaun auch jederzeit wieder entfernen, ohne dass der Nachbar widersprechen könnte.

Diese Grundsätze gelten auch für andere Einfriedungen, wie z. B. Hecken oder Mauern. Bei der Anpflanzung einer Hecke auf dem eigenen Grundstück ist allerdings der gebotene **Grenzabstand** einzuhalten (vgl. S. 14).

Bedenken Sie, dass manche Einfriedungen unter das öffentlich Baurecht fallen können!

Bei der Anlage und Ausgestaltung von Einfriedungen ist auch das **öffentliche Baurecht** zu beachten. In manchen Fällen sind sie sogar **genehmigungspflichtig**. Nicht selten enthält auch der Bebauungsplan oder eine andere gemeindliche Satzung nähere Vorschriften über Einfriedungen. In Zweifelsfällen empfiehlt es sich deshalb, bei der örtlichen Gemeindeverwaltung nachzufragen.

Ist die Mauer eines Gebäudes an die Grenze gebaut (so genannte **Grenzwand**, z. B. die Giebelmauer eines Hauses oder die Seitenwand einer Garage), so trifft die



Unterhaltungspflicht für die Grenzwand mangels anderer Vereinbarung den Eigentümer des Grundstücks, auf dem das Gebäude steht. Besondere Vorschriften gelten für Mauern eines Gebäudes, die auf die Grenze gebaut sind (sogenannte **Kommunmauern**).

Die recht komplizierte Rechtslage in diesem Bereich (z. B. bei der Errichtung, beim Anbau, bei der Lastentragung) kann hier nicht im Einzelnen dargestellt werden. In Zweifelsfällen empfiehlt es sich, kundigen Rechtsrat einzuholen.

Soll eine **nachträgliche Wärmedämmung** von außen an einem Gebäude angebracht werden, das an der Grundstücksgrenze liegt, muss der Nachbar diesen Überbau im Interesse des für die Allgemeinheit wichtigen Klimaschutzes unter bestimmten Voraussetzungen dulden: Der Überbau darf die Benutzung des Nachbargrundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen und eine zulässige beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht behindern, er darf öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen und eine vergleichbare Wärmedämmung darf mit vertretbarem Aufwand nicht auf andere Weise zu erreichen sein. Dies gilt jedenfalls bei einer nachträglichen Wärmedämmung von Altbauten. Bei Neubauten, bei deren Bau die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (ENEV) bereits galten, aber nicht eingehalten wurden, kann eine Duldungspflicht des Nachbarn nach der Rechtsprechung im Einzelfall ausgeschlossen sein.

Die Abwehr von Immissionen

Der knatternde Rasenmäher, die rauschende Gartenparty oder der Duft der Räucherfische, kurz so genannte Immissionen, sind nicht selten Anlass einer nachbarlichen Auseinandersetzung.

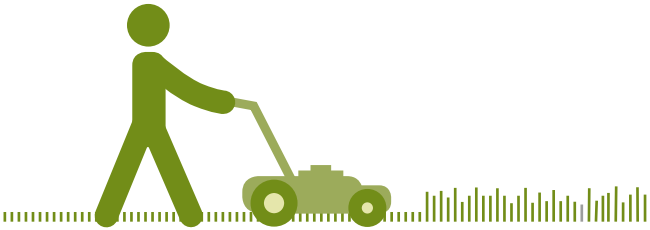
Nach den privatrechtlichen Bestimmungen muss der Eigentümer eines Grundstücks solche **Einwirkungen dulden**, wenn sie die Benutzung seines Anwesens nicht oder **nur unwesentlich beeinträchtigen**. Eine Beeinträchtigung ist in der Regel unwesentlich, wenn Grenz- oder Richtwerte, die in Gesetzen, Verordnungen oder einschlägigen Verwaltungsvorschriften festgelegt sind, nicht überschritten werden. Bestehen solche Grenz- oder Richtwerte nicht, kommt es auf die Umstände des Einzelfalles an.

Auch **wesentliche Beeinträchtigungen** muss der Eigentümer hinnehmen, wenn sie **ortsüblich** sind und mit wirtschaftlich zumutbaren Maßnahmen nicht verhindert werden können. Unter Umständen besteht dann aber ein Ausgleichsanspruch.

Störungen sind unzulässig, wenn sie durch zumutbare Maßnahmen vermieden oder in erträglicheren Grenzen gehalten werden können.

Maßgebend sind also immer die **konkreten Umstände** des Einzelfalles. Allgemeine Richtlinien lassen sich kaum aufstellen. Was in einer ruhigen Villengegend unzulässig ist, kann in einem mit Gewerbebetrieben durchsetzten Gebiet durchaus gestattet sein. In einem Bauerndorf ist der Misthaufen sicherlich ortsüblich, in einer städtischen Wohngegend hingegen fehl am Platz. Neben der Intensität der Beeinträchtigung spielen auch die Häufigkeit und der Zeitpunkt der Störungen eine Rolle.

So kann man etwa bei Radio- und Fernsehgeräten grundsätzlich die Einhaltung der Zimmerlautstärke verlangen.



Unzulässig ist es auch, Kraftfahrzeugmotoren über längere Zeit hinweg ohne Notwendigkeit laufen zu lassen.

Ein wichtiger Beurteilungsmaßstab für die Unzulässigkeit einer Beeinträchtigung sind die **einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften**. So gelten z. B. für die Benutzung von Rasenmähern, Laubsammlern und Laubbläsern, Freischneidern und Grastrimmern besondere, auf der Grundlage des **Bundes-Immissionsschutzgesetzes** erlassene Bestimmungen. Gartenabfälle dürfen nur kompostiert werden, sofern eine erhebliche Geruchsbelästigung der Bewohner angrenzender Wohngrundstücke ausgeschlossen ist. Die Verbrennung solcher Abfälle ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Bei von Kindern bzw. Kindergärten, Schulen und Spielplätzen ausgehendem Lärm gilt ein **besonderes Toleranzgebot**. Derartige Geräuscheinwirkungen sind zum Teil nach Bundesrecht privilegiert. Wegen des **Interesses der Allgemeinheit an einer kinderfreundlichen Umwelt** ist der hiervon ausgehende gewöhnliche Lärm tagsüber (8 bis 20 Uhr) in der Regel zu dulden.

Ferner können die Gemeinden für ihr Gebiet zum Schutz vor unnötigen Störungen **Verordnungen über die zeitliche Beschränkung** ruhestörender Haus- und Gartenarbeit, über die Benutzung von Musikinstrumenten und Tonwiedergabegeräten (wie Kofferradios) sowie über das Halten von Haustieren erlassen. Nach der Hausarbeits- und Musiklärmverordnung der Landeshauptstadt München etwa dürfen ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten nur an Montagen mit Samstagen zwischen 8.00 und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 18.00 Uhr ausgeführt werden, wobei für den Betrieb bestimmter lautstarker Geräte noch weitergehende zeitliche Beschränkungen gelten. Es ist deshalb zu empfehlen, sich bei Immissionen in Zweifelsfällen zunächst bei der Gemeinde über die örtliche Rechtslage genauer zu informieren.

Betreten verboten!

Niemand darf gegen den Willen des Berechtigten ein umfriedetes Grundstück betreten. Sonst kann er sich wegen Hausfriedensbruchs strafbar machen. Diese Regel gilt jedoch nicht ohne Ausnahme.

von Notwegen und Betretungsrechten

Selbst wenn der Eigentümer die Benutzung des Grundstücks nicht gestattet hat, muss er in manchen Fällen das Betreten seines Grundstücks dulden.
Hier einige bedeutsamere Fälle:

- Fehlt einem Grundstück die für seine ordnungsmäßige Nutzung notwendige Verbindung zu einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Weg, so kann der Grundstückseigentümer im Regelfall von den Nachbarn verlangen, dass sie die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden (**Notwegerecht**). Allerdings genügt es nicht, wenn der Zugang zur öffentlichen Straße durch die Benutzung des Nachbargrundstücks lediglich erleichtert würde (z. B. weil die Zufahrt wesentlich kürzer wird).

  In welchem Umfang das Nachbargrundstück in Anspruch genommen werden darf (z. B. ob man mit dem Auto fahren darf), hängt von den konkreten Umständen ab. Der beeinträchtigte Nachbar kann eine angemessene Geldrente als Entschädigung verlangen.

- In bestimmten Fällen, z. B. zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten an Grenzeinrichtungen (S. 7) oder einer Grenzwand (S. 9) oder zur Anbringung einer nachträglichen Wärmedämmung durch Überbau (S. 9), kann es schwierig oder sogar unmöglich sein, die erforderlichen Arbeiten vom bebauten Grundstück aus durchzuführen. Der Nachbar muss die Inanspruchnahme seines Grundstücks zur Durchführung von Bauarbeiten an einer baulichen Anlage unter bestimmten Voraussetzungen dulden (sog. **Hammerschlags- und Leiterrecht**): Das Vorhaben darf öffentlich-rechtlichen

Vorschriften nicht widersprechen, anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können und die mit der Duldung verbundenen Beeinträchtigungen dürfen nicht außer Verhältnis zu dem erstrebten Vorteil stehen.

Das Recht ist **so schonend wie möglich** auszuüben. Es darf nicht zur Unzeit geltend gemacht werden. Art und Dauer der Arbeiten sind mindestens einen Monat vor deren Beginn anzuzeigen. Ist die Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts zur Abwendung einer gegenwärtigen erheblichen Gefahr erforderlich, entfällt die Verpflichtung zur Anzeige.

- Beim sog. **Notstand**, d.h. wenn eine gegenwärtige Gefahr nur durch Betreten des Nachbargrundstücks abgewendet werden kann (z. B. wenn ein umsturzbedrohter Baum nahe der Grenze nur unter Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks sachgerecht gefällt werden kann) muss der Nachbar die Inanspruchnahme seines Grundstücks im Rahmen des ihm Zumutbaren dulden. Voraussetzung ist allerdings, dass der drohende Schaden unverhältnismäßig größer ist als der Schaden, der dem Nachbarn durch das Betreten entsteht.
- Fällt ein Gegenstand (z. B. ein Ball) auf das Nachbargrundstück, so muss es der Nachbar im Regelfall gestatten, dass man danach sucht und den Gegenstand wieder an sich nimmt. Schäden, die dabei entstehen können (z. B. zertretene Blumen), muss man allerdings nach Möglichkeit vermeiden, ggf. ersetzen.

Auch in diesen Fällen darf man **nicht einfach das Nachbargrundstück betreten**, sondern muss die Angelegenheit vorher, ggf. mit Hilfe des Gerichts, mit dem Nachbarn abklären. Auch wenn ein Ball über den Zaun in das Nachbargrundstück gefallen ist, muss man zunächst den Nachbarn um Erlaubnis zum Betreten des Grundstücks bitten. Ein Selbsthilferecht gegen den Willen des Nachbarn besteht nach herrschender Meinung nur beim Notstand.

Beeinträchtigung durch Bäume und Sträucher

Gerade bei den heutigen, meist kleinen Gartengrundstücken kann ein hoher Baum oder Strauch im Nachbargarten viele Unannehmlichkeiten bereiten. Trotzdem sollte man nicht stets auf einer buchstabengetreuen Beachtung der gesetzlichen Vorschriften bestehen.

Nicht selten kann das, z. B. bei schmalen Reihenhausgrundstücken, eine sinnvolle Gestaltung des Hausgartens verhindern. Ein Gespräch mit dem Nachbarn über die Bepflanzung an der Gartengrenze wird meist eher zu einer **für beide Teile befriedigenden Lösung** führen als das Beharren auf einem Rechtsstandpunkt. Bäume und Sträucher sind ja nicht in erster Linie „Störenfriede", sondern ein besonders wichtiger und prägender Teil unserer natürlichen Umwelt. Sie zu pflegen und zu erhalten, sollte unser aller Anliegen sein!

von Grenzabstand, Überhang und Samenflug

Grenzabstände von Pflanzen – einige Grundregeln:

- **Abstandsvorschriften** gibt es nur für Bäume, Sträucher und Hecken (außerdem Weinstöcke und Hopfenstöcke). Andere Pflanzen (z. B. Sonnenblumen), insbesondere Stauden (z. B. Rittersporn), brauchen grundsätzlich keinen Grenzabstand einzuhalten.
- Der **erforderliche Grenzabstand** richtet sich nach der Höhe des Gewächses: Ist es bis zu 2 Meter hoch, so beträgt der notwendige Abstand mindestens 50 Zentimeter von der Grenze. Ist es höher als 2 Meter, so muss es auch mindestens 2 Meter von der Grenze entfernt gehalten werden.
- Der Abstand ist die **kürzeste Verbindung zur Grenze**. Er wird gemessen: bei Bäumen von der Mitte des Stammes; bei Sträuchern und Hecken von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes.

- Maßgebend ist immer die Stelle, an der der Stamm oder Trieb **aus dem Boden** tritt. Verzweigungen über der Erde bleiben ebenso unberücksichtigt wie eine eventuelle Neigung des Stammes oder Triebes zur Grenze hin.

In einigen Fällen gelten **Sonderregelungen** (z. B. an Grenzen zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück oder zu einem Waldgrundstück oder für Anpflanzungen aus der Zeit vor 1900). Auf Gewächse, die sich hinter einer Mauer oder einer sonstigen dichten Einfriedung befinden und diese nicht oder nicht erheblich überragen, sind die oben erwähnten Grenzabstandsregeln nicht anzuwenden; das gilt auch für Bepflanzungen, die Schutzcharakter haben (z. B. zum Schutz von Abhängen oder Böschungen). Anpflanzungen im Umfeld öffentlicher Straßen dürfen nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (z. B. durch Sichtbehinderung) beeinträchtigen können.

Der Nachbar kann grundsätzlich die **Herstellung eines vorschriftsmäßigen Abstands** verlangen. Er kann z. B. darauf bestehen, dass ein Strauch entfernt wird, der näher als 50 Zentimeter an der Grundstücksgrenze steht, oder dass ein über 2 Meter hoher Baum, der weniger als 2 Meter von der Grenze entfernt ist, auf 2 Meter zurückgeschnitten (nach einer anderen Meinung auch ganz entfernt) wird.

Der Nachbar muss den Anspruch nicht geltend machen, wenn ihn der Baum oder die Hecke nicht stören. Aber Achtung! **Die Ansprüche unterliegen der Verjährung.** Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre ab Ende des Kalenderjahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Eigentümer des Grundstücks von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt. Die Verjährungsfrist gilt nur für die gerade von ihr betroffene Pflanze. Geht ein Baum ein und wird er durch einen anderen ersetzt, so beginnt für diesen die Verjährungsfrist neu zu laufen.

Beispiel

Ein Gartenbesitzer pflanzt im Jahr 2007 einen Meter von der Grenze entfernt eine einen Meter hohe serbische Fichte. Im Laufe des Jahres 2010 überschreitet der Baum deutlich die Höhe von 2 Metern. 2014 ist er 4 Meter hoch und beeinträchtigt inzwischen den Einfall des Sonnenlichts auf die Terrasse des Nachbarn. Der Nachbar verlangt deshalb die Beseitigung der Fichte, zumindest aber ihren Rückschnitt auf eine Höhe von 2 Metern. Der Gartenbesitzer kann sich nicht auf Verjährung berufen.

Die Fünfjahresfrist begann erst am 31. Dezember 2010, 24 Uhr, zu laufen und ist im Jahre 2014 noch nicht abgelaufen.

In Zweifelsfällen empfiehlt sich ein frühzeitiges Gespräch mit dem Gartenbesitzer darüber, ob dieser die Pflanze ungehindert wachsen lassen möchte oder ob er zusichert, dass er die maximale Höhe von zwei Metern einhalten wird, z. B. durch rechtzeitiges Zuschneiden oder Fällen eines Baumes. Gegebenenfalls sollten Sie sich rechtlich beraten lassen.

Grenzbäume

Steht ein Baum (oder Strauch) auf der Grenze, so stehen die Früchte des Baumes und auch das Holz den Nachbarn zu gleichen Teilen zu. Jeder Nachbar kann die Beseitigung des Baumes verlangen (Ausnahme: der Baum dient als Grenzzeichen, oben S. 6). Die Kosten dafür hat der Beseitigende allein zu tragen, wenn der andere Nachbar auf sein Recht an dem Baum (vor allem auf einen Anteil am Holz) verzichtet. Sonst fallen die Kosten den Nachbarn zu gleichen Teilen zur Last.

Überhang von Zweigen, eindringende Wurzeln

Wurzeln eines Baumes oder Strauches, die vom Nachbargrundstück her eingedrungen sind, kann der Eigentümer oder, wenn er vom Eigentümer hierzu ermächtigt worden ist, auch der Mieter oder Pächter an der Grenze abschneiden und entfernen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Wurzeln die Benutzung des Grundstücks **tatsächlich beeinträchtigen**, z. B. dem Boden die für das angepflanzte Gemüse notwendige Feuchtigkeit entziehen oder Anlagen, wie Plattenwege und Abflussrohre, beschädigen.

Zweige (nicht ganze Bäume!), die über die Grundstücksgrenze ragen, darf man an der Grenze abschneiden. Auch hier verlangt das Gesetz allerdings eine **Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung** durch den Überhang, z. B. dadurch, dass ohne die Beseitigung die im eigenen Garten geplante Schaukel für die Kinder nicht aufgestellt werden kann. Dagegen genügt es nicht, wenn lediglich einige Blätter des Baumes auf den eigenen Rasen fallen. Darüber hinaus muss man in diesem Fall dem Nachbarn eine angemessene Frist setzen, um ihm Gelegenheit zu geben, die störenden Zweige zu entfernen. Erst wenn diese Frist verstrichen ist, darf man selbst zur Säge oder Gartenschere greifen. Bei der Fristsetzung muss z. B. die Wachstums- und Obsterntezeit berücksichtigt werden.

Beschränkungen durch öffentlich-rechtliche Vorschriften sind auch hier zu beachten.

Bei Wurzeln wie auch Zweigen kann der beeinträchtigte Eigentümer nach der in Juristenkreisen herrschenden Ansicht vom Nachbarn verlangen, dass dieser die Störenfriede selbst beseitigt. Einen solchen **Beseitigungsanspruch** hat man auch, wenn ganze Bäume über die Grenze ragen, z. B. weil sie schief gewachsen sind.

Die Frucht am überhängenden Zweig gehört noch dem Nachbarn, auf dessen Grundstück der Baum steht. Man darf also den Apfel nicht pflücken, der am Zweig hängt, vielmehr darf der Nachbar mit dem Apfelpflücker über den Zaun langen und sich seine süßen Früchte vom Zweig holen. Abgefallene Früchte hingegen („**Fallobst**“) gehören grundsätzlich dem, auf dessen Grundstück sie fallen. Der Nachbar darf sie also nicht vom fremden Grundstück aufsammeln.

Laubfall, Samenflug

Fallen von den Bäumen im Nachbargrundstück Samen (etwa Kiefernzapfen), Laub oder Nadeln herüber oder weht sie der Wind über die Grenze, so kann das gelegentlich sehr stören, die Beseitigung kann sehr aufwendig sein. Doch selbst unter Juristen ist noch nicht zweifelsfrei geklärt, welche Rechte man, abgesehen vom **Abschneiden der überhängenden Zweige** (S. 17), in diesen Fällen geltend machen kann. Von der Rechtsprechung werden die erwähnten Beeinträchtigungen als Immissionen angesehen (vgl. dazu S. 10). Entscheidend sind deshalb die **jeweiligen Umstände**, insbesondere das Ausmaß der Beeinträchtigung sowie der Charakter des Grundstücks und seiner Umgebung. In der Regel wird man den Laubfall etc. dulden müssen. Meist wird er schon **keine wesentliche Beeinträchtigung** der Nutzung des eigenen Grundstücks darstellen. Aber auch wenn eine solche Beeinträchtigung vorliegen sollte, wird die Nutzung des Grundstücks durch das Bepflanzen mit Bäumen regelmäßig ortsüblich und deshalb vom Nachbarn zu dulden sein. Ein Ausgleich in Geld für die Beeinträchtigungen wird nur in seltenen Ausnahmefällen in Betracht kommen.

Über die Grenzabstandsregeln (und die Regeln zum Überhang, vgl. S. 18) hinaus gibt es, von seltenen Ausnahmefällen abgesehen, keine Möglichkeit, die **Entziehung von Licht und Luft** durch Bäume des Nachbargrundstücks abzuwehren.

Auch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. Bebauungspläne) können nähere Regelungen über die Bepflanzung eines Grundstücks treffen. Ist ein Baum durch eine **gemeindliche Baumschutzverordnung** geschützt, so treten nach herrschender Meinung die Vorschriften über den Grenzabstand zurück (Bsp.: Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München). Der Nachbar kann eine Beseitigung des Baumes bzw. einen Rückschnitt in der Krone oder im Wurzelbereich nur noch gemäß den Bestimmungen der jeweiligen Verordnung verlangen. Regelmäßig ist zur Fällung oder Veränderung des Baumes eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Hinweis
Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail unter direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

Die Servicestelle kann keine Rechtsberatung in Einzelfällen geben!

Impressum

Herausgeber:	Bayerisches Staatsministerium der Justiz Referat für Öffentlichkeitsarbeit Prielmayerstraße 7, 80335 München
Bilder:	© NinaMalyna / iStockphoto.com (Titelbild)
Gedruckt auf:	umweltfreundlichem Recyclingpapier
Gestaltung:	Monika Grötzinger, Visualista, München
Druck:	Offsetdruck Feuerlein. Markt Erlbach
Stand:	Februar 2018

§ Justiz ist für die Menschen da.

››› Recht ››› Sicherheit ››› Vertrauen ›››

Bayern.
Die Zukunft.

BAYERN DIGITAL