

Einleitung

Am 1. Januar 1968 trat in Niedersachsen ein neues Nachbarrechtsgesetz in Kraft. Damit war Niedersachsen nach Baden-Württemberg und Hessen das dritte Bundesland, das die vom Bürgerlichen Gesetzbuch nicht geregelten Gebiete des Nachbarrechts neu geordnet hat.

Es ist kein Zufall, dass gerade jetzt den nachbarrechtlichen Beziehungen eine erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt wird. Die Raummenge, die wieder anwachsende Bevölkerung, steigende Bau- und Bodenpreise und die Tendenz zur Aufteilung größerer Grundstücksflächen mit sich gebracht haben, verstärken den Wunsch, das eigene Stück Land auch voll ausnutzen zu können.

Vor Inkrafttreten des NNachbG bestand eine allgemeine Rechtsunsicherheit. Der Gesetzgeber des BGB hatte nur wenige Fragen des Nachbarrechts geregelt, im Übrigen aber die bestehenden landesrechtlichen Vorschriften unberührt gelassen. Veranlassung dazu war wohl die damals, im Jahre 1900, noch bestehende größere Bodenständigkeit der Bevölkerung. Die teilweise altüberlieferten Rechtssätze waren noch im Bewusstsein des Volkes wurzelndes Allgemeingut.

Zwei verlorene Kriege mit der von ihnen verursachten Binnenwanderung größten Ausmaßes haben dieses Rechtsbewusstsein zerstört. Die Neubürger brachten aus ihren früheren Heimatgebieten das dort geltende Nachbarrecht als festen Bestandteil ihrer Rechtsanschauungen mit. Daraus erwachsen zwangsläufig Konflikte, die zu kostspieligen Rechtsstreitigkeiten und verlorenen Prozessen führen mussten.

Praktisch bestand in weiten Gebieten des heutigen Landes Niedersachsen, nachbarrechtlich gesehen, ein juristisches Vakuum. Obwohl die den größten Teil Niedersachsens bildende frühere Provinz Hannover ein Teil Preußens war, war dort das Preußische Allgemeine Landrecht nie eingeführt worden. Soweit altüberlieferte, nachbarrechtliche Beschränkungen aufgrund alten Landesrechts bestanden hatten, waren sie durch das Preußische Gesetz über die Aufhebung privatrechtlicher Baubeschränkungen in der Provinz Hannover vom 28.7.1926 beseitigt worden.

Einleitung

In Braunschweig galten einzelne nachbarrechtliche Vorschriften der Braunschweigischen Landesbauordnung vom 13.3.1899, im Kreise Grafschaft Schaumburg Vorschriften der Kurhessischen Bauordnung vom 9.1.1784, in Ostfriesland und in Lingen das Preußische ALR vom 5.2.1794. Im übrigen Teil der früheren Provinz Hannover, in Oldenburg und im Kreise Schaumburg-Lippe galt das Gemeine Recht, ein auf römische Rechtsquellen zurückgehendes, nicht kodifiziertes Recht, das in nachbarrechtlicher Hinsicht wenig ergiebig war.

Mit dem neuen NNachbG ist diese Lücke geschlossen. Gleichzeitig sind damit die aufgeführten alten landesrechtlichen Vorschriften sowie die dem neuen Recht widersprechenden nachbarrechtlichen Bestimmungen in Rezessen und Flurbereinigungsplänen sowie überhaupt alles dem neuen Gesetz widersprechende Recht außer Kraft gesetzt worden.

Bestehen geblieben sind dagegen die nachbarrechtlichen Vorschriften des BGB, die der Landesgesetzgeber ja auch nicht beseitigen sondern nur ergänzen konnte¹. Sie müssen daher bei einer Betrachtung des „Nachbarrechts“ allgemein mit berücksichtigt werden.

Bestehen geblieben sind auch etwaige, vom neuen Recht abweichende vertragliche Vereinbarungen, wie denn überhaupt das eigentliche Nachbarrecht als Zweig des bürgerlichen Rechts nachgiebiges Recht ist, das durch vertragliche Vereinbarungen außer Kraft gesetzt werden kann bzw. abweichende Regelungen zulässt. Von dieser Möglichkeit sollte gerade zwischen Nachbarn im Interesse des Rechtsfriedens weitgehend Gebrauch gemacht werden. Nur das nachstehend noch mitbehandelte öffentliche Recht nachbarrechtlichen Charakters ist zwingendes Recht und lässt abweichende Vertragsregelungen nicht zu.

Diese öffentlich-rechtlichen Normen, insbesondere die des Baurechts, sind im eigentlichen Sinne kein „Nachbarrecht“. Bürgerlich-rechtliches Nachbarrecht verschafft einem Grundeigentümer Rechtsansprüche gegenüber seinem Nachbarn, die er notfalls im Wege einer zivilrechtlichen Klage vor dem ordentlichen Gericht durchsetzen muss.

Im öffentlichen Recht tritt der Staat, die Gemeinde, ein Gemeindeverband, eine öffentlich-rechtliche Körperschaft dem Bürger als Hoheitsträger gegenüber. Die Träger der öffentlichen Verwaltung nehmen das öf-

1 Art. 124 EGBGB.

fentliche Interesse gegenüber dem Einzelnen wahr und setzen es mit öffentlich-rechtlichen Mitteln wie Genehmigung, Untersagung oder Heranziehungsbescheid im Wege des Verwaltungszwanges gegenüber dem einzelnen Bürger als Pflichtigem durch. Verletzt die Behörde dabei die gesetzlich gewährleisteten Rechte des Bürgers oder überschreitet sie ihre Befugnisse, so kann der Bürger im modernen Verfassungsstaat sich dagegen mit den Mitteln des Verwaltungsstreitverfahrens, der Klage vor den Verwaltungsgerichten wehren. Niemals kann aber der Bürger unmittelbar gegen einen anderen Bürger auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften klagen.

Dafür nur ein typisches Beispiel aus dem Baurecht: Bestehen nachbarrechtliche Vorschriften über Einhaltung bestimmter Gebäudeabstände von der Grenze oder den Gebäuden eines Grundeigentümers, so kann dieser die Einhaltung dieser Abstände unmittelbar vom Nachbarn verlangen und diesen Anspruch im Wege einer einstweiligen Verfügung oder einer Klage vor den ordentlichen Gerichten geltend machen.

Bestehen dagegen öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauordnung über Einhaltung von Grenzabständen für Gebäude, so binden sie in erster Linie die Behörde, die in diesem Bereich bauliche Maßnahmen nicht gestatten darf. Der Nachbar, der sich durch Verletzung dieser Grenzabstände beeinträchtigt fühlt, muss sich an die Behörde wenden und, wenn diese ein Einschreiten ablehnt oder den Zustand durch Genehmigung sogar legalisiert, im Wege des Verwaltungsstreitverfahrens gegen die Behörde sein Recht vor den Verwaltungsgerichten suchen, nicht aber unmittelbar gegen den Nachbarn vorgehen. (Siehe dazu auch 5. Kapitel.) Der Bürger hat aber in Wahrnehmung eines subjektiven öffentlichen Rechts Anspruch gegen den Träger der öffentlichen Gewalt, die Vornahme oder Unterlassung einer bestimmten Handlung zu verlangen.

Nachbarrecht ist also das im Verhältnis der Nachbarn zueinander geltende Recht. Dabei ist unter „Nachbarn“, jedenfalls im Bereich des NNachbG nur der Eigentümer und der Erbbauberechtigte eines Grundstücks zu verstehen. Wo ausnahmsweise auch Nutzungsberechtigte wie etwa Mieter, Pächter nachbarrechtliche Rechte und Pflichten haben, ist das jeweils ausdrücklich gesagt.

Inwieweit rein lagemäßig der Begriff „Nachbar“ sich auf den unmittelbaren Grenznachbarn beschränkt oder auch entfernter wohnende Personen umfasst, ergibt sich aus Art und Sinn der einzelnen Vorschriften.

Einleitung

Ansprüche auf Einhaltung von Grenzabständen kann nur der unmittelbar angrenzende Nachbar, solche des Immissionsschutzes auch der entfernter wohnende „Nachbar“ geltend machen.

1. KAPITEL: **Von der Grenze und der Grenzmarkierung** (§§ 905, 919, 920 BGB)

Grundlage aller nachbarrechtlichen Fragen und Ansprüche ist die Grenze. Innerhalb der Grenzen seines Grundstücks kann der Eigentümer grundsätzlich tun und lassen, was er will, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter diesem Recht entgegenstehen. Wer also glaubt, seinen Nachbarn in der Benutzung seines Grundstücks irgendwie beschränken zu können, oder auf das Grundstück seines Nachbarn einwirken zu dürfen, muss sich stets auf eine gesetzliche oder vertragliche Vorschrift berufen können. Nur im Notstandsfall kann man auch ohne besondere gesetzliche oder vertragliche Legitimation auf ein fremdes Grundstück einwirken.

Dem Grundstückseigentümer gehört nicht nur die Erdoberfläche innerhalb der Grenzen seines Grundstücks, vielmehr erstreckt sich sein Eigentumsrecht auf den Luftraum über der Erdoberfläche und den Erdkörper unter der Oberfläche mit der Folge, dass er auch insoweit Einwirkungen Dritter verbieten kann. Um Missbrauch zu verhindern, bestimmt das Gesetz allerdings ausdrücklich, dass Einwirkungen nicht verboten werden können, die in so großer Höhe oder Tiefe vor sich gehen, dass der Eigentümer an der Ausschließung kein Interesse hat. Bergbau und Luftverkehr sind in Spezialgesetzen geregelt: Danach kann etwa das Überfliegen mit zugelassenen Luftfahrzeugen nicht verhindert werden.

Die Grenze ist eine gedachte Linie in der Natur, die den Teil der Erdoberfläche bestimmt, der dem Eigentümer zusteht. Ihr Verlauf ist im Allgemeinen durch Grenzzeichen markiert. Es kann vorkommen, dass Grenzzeichen verloren gehen, verschoben oder unkenntlich werden. Dann hat jeder der beiden angrenzenden Eigentümer dem Nachbarn gegenüber einen Rechtsanspruch darauf, an der Wiederherstellung der Grenzmarkierung mitzuwirken. Die Kosten treffen jeden Nachbarn zur Hälfte, sofern sich nicht ein Verschulden eines der beiden Nachbarn an der Beseitigung der Grenzmarkierung feststellen lässt.

Maßgebend für die Wiederherstellung der Grundstücksgrenzen sind die Eintragungen in den Flurkarten der Katasterämter. Oft wird erst nach vielen Jahren festgestellt, dass die von zwei Nachbarn als unstreitig an-

Grenze und Grenzmarkierung

gesehene Grenze in der Natur anders verläuft als die sich aus den Katasterplänen ergebende Grenze. Dann muss auch in der Natur die Grenze dem Kataster entsprechend neu vermessen werden.

Versagt auch das Kataster, weil seine Eintragungen nicht einwandfrei oder vollständig sind, dann hat das Gericht auf Grund des tatsächlichen Besitzstandes oder, wenn auch dieser streitig ist, nach Billigkeit unter Berücksichtigung aller Umstände die Grenze zu ziehen, die dann auf Kosten beider Parteien in der Natur durch entsprechende Grenzzeichen zu markieren ist. Ist der Besitzstand nicht feststellbar, so ist das streitige Grundstück zu teilen.²

2 vgl. § 920 BGB

2. KAPITEL: **Von den Grenzzäunen, Einfriedungen und Grenzanlagen** (§§ 921, 922 BGB; §§ 27 bis 37 NNachbG)

Es ist allgemein üblich, zwei benachbarte Grundstücke durch einen Zaun, eine Hecke, Planke, Mauer, durch einen Graben, einen Wall oder durch sonstige schützende Einrichtungen voneinander zu scheiden, soweit nicht die Bebauung eines oder beider Grundstücke bis unmittelbar an die Grenze geht. Das Gesetz nennt diese Anlagen „Einfriedungen“.

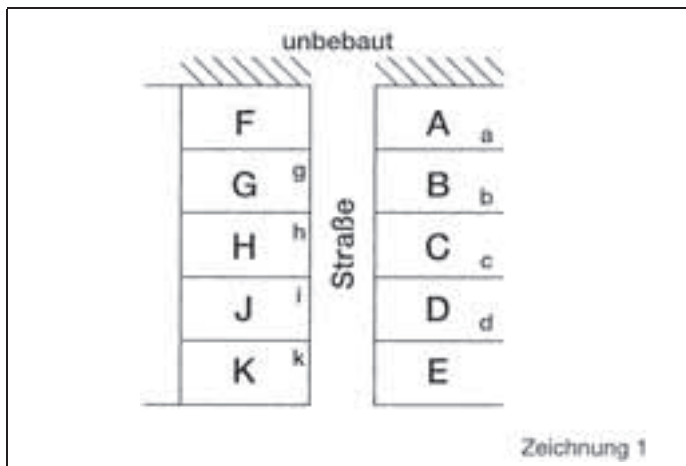
Hier tauchen vor allem zwei Fragen auf: Wer muss die Grenzanlage schaffen und unterhalten und wem gehört sie. Für die Grundstückseinfriedungen in den Städten und Gemeinden Niedersachsens hat das NNachbG das bisher fehlende einheitliche Einfriedigungsrecht geschaffen.

Bei unmittelbar nebeneinander an der gleichen Straße oder dem gleichen Wege liegenden Grundstücken hat jeweils der linke Eigentümer an der Grenze zum rechten Grundstück hin einzufrieden. Dabei ist „rechts“ das Nachbargrundstück, das von der Straße aus betrachtet rechts liegt (siehe Zeichnung 1). Jeder muss also an seiner rechten Grenze einfrieden.

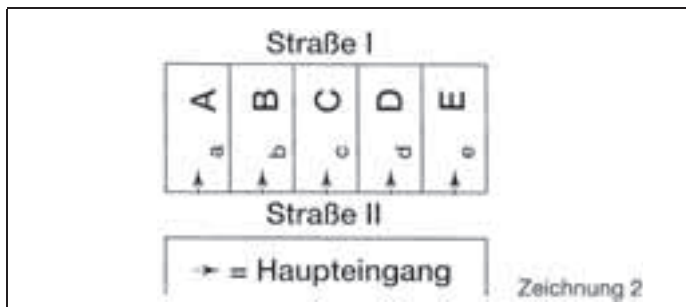
ERLÄUTERUNGEN zu den Zeichnungen

Die kleinen Buchstaben an den Grundstücksgrenzen bezeichnen die einfriedungspflichtige Person. a bedeutet, dass Grundstückseigentümer A, b, dass Eigentümer B die Einfriedung zu errichten und zu unterhalten hat. Zwei Buchstaben, z. B. a/b bedeutet, dass beide Nachbarn gemeinsam einfrieden müssen.

Grenzzäune, Einfriedungen, Grenzenanlagen



Zeichnung 1 zeigt den Regelfall: Die Grundstücke A–K liegen zu beiden Seiten der Straße, jeder hat seine Einfriedung zu errichten. F braucht an seiner Seite nicht einzufrieden, weil das angrenzende Gelände unbebaut ist.



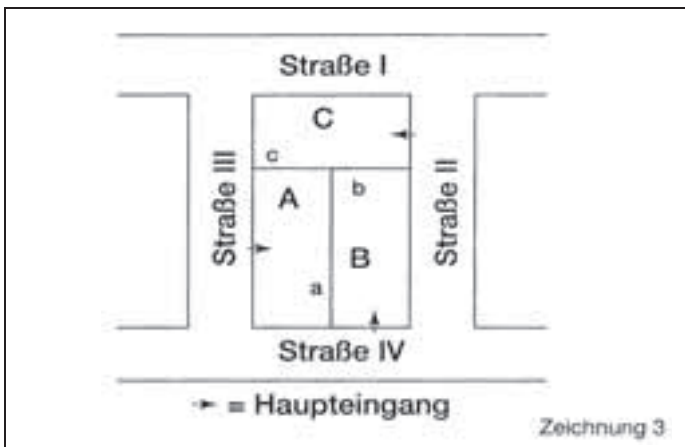
Zeichnung 2 zeigt Grundstücke **zwischen** zwei Straßen mit dem Haupteingang von der Straße II aus: Jeder hat rechts einzufrieden.

Grenzzäune, Einfriedungen, Grenzanlagen

Laufen an einem Grundstück zwei Straßen entlang, eine vorn und eine hinten, liegt also das Grundstück zwischen zwei Straßen, dann ist rechte Grenze die Grenze, die rechts vom Haupteingang liegt, (siehe Zeichnung 2). Eine spätere Verlegung des Haupteinganges ändert an der einmal entstandenen Einfriedungspflicht nichts.

Bei Eckgrundstücken, auch wenn sie an drei Straßen liegen, ist rechte Grenze stets die Grenze, die am weitesten rechts liegt, wenn man um das Grundstück herumgeht. Auf die Lage des Haupteinganges kommt es bei Eckgrundstücken nicht an, (siehe Zeichnung 3).

Bei entsprechender Bauweise kann es sich ereignen, dass nach diesen Grundsätzen eine Grenze für beide benachbarten Grundstücke „rechte“ Grenze ist, etwa dann, wenn mehrere Grundstücke nebeneinander zwischen zwei Straßen mit wechselnden Ausgängen liegen (siehe Zeichnung 4). Dann haben beide Nachbarn gemeinsam einzufrieden.

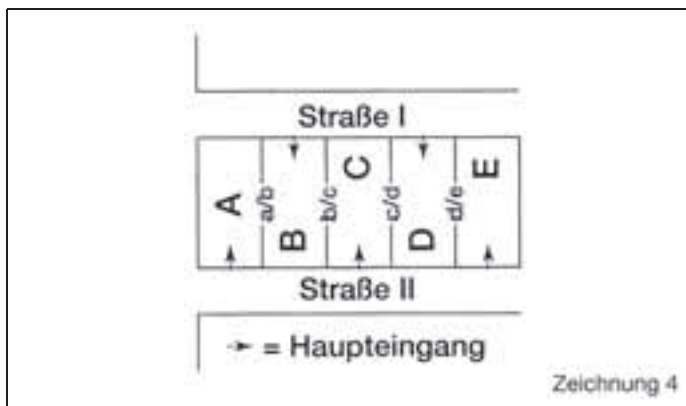


Zeichnung 3 zeigt Eckgrundstücke: A hat die Einfriedung zu B hin zu errichten, weil es seine am weitesten rechts gelegene Einfriedung (um das Grundstück herumgehend) ist, obwohl diese Einfriedung, von seinem Haupteingang von Straße III aus gesehen, seine rückwärtige Einfriedung ist. Auf die Lage des Haupteinganges kommt es aber bei Eck-

Grenzzäune, Einfriedungen, Grenzenlagen

grundstücken nicht an. Genauso hat B die Einfriedung zu C hin zu errichten, weil sie seine am weitesten rechts gelegene Einfriedung ist. C hat die Einfriedung zu A hin zu errichten, obwohl, von seinem Eingang an Straße II aus gesehen, diese Einfriedung **links** ist. Es ist aber für ihn die am weitesten rechts gelegene Einfriedung seines Grundstücks. Auf dem Stück zu B geht die Einfriedungspflicht des B der Verpflichtung des C vor.

Andere Grenzen wiederum sind für keinen der beiden Nachbarn „rechte“ Grenzen, vielmehr für beide Nachbarn „linke“ Grenze. Dies betrifft die Grenze zwischen zwei Grundstücken, die zwar nebeneinander, aber nicht an derselben Straße liegen (siehe Zeichnung 4). Auch gibt es Grenzen, die für keinen der beiden Nachbarn „rechte“ oder „linke“ Grenze sind, wie etwa rückwärtige Grenzen (siehe Zeichnung 5). In diesem Fall haben beide Nachbarn gemeinsam einzufrieden.



Zeichnung 4 zeigt Grundstücke zwischen zwei Straßen mit wechselnden Haupteingängen: Die Einfriedung zwischen A und B sowie C und D ist für **jeden** Nachbarn **rechte** Einfriedung, daher gemeinsame Einfriedungspflicht. Die Einfriedung zwischen B und C sowie D und E ist für **jeden** **linke** Einfriedung, auch deshalb gemeinsame Einfriedungspflicht.