

# Einleitung

## 1. Das Recht des Nachbarn

Die Befugnis des Eigentümers, mit seinem Grundstück beliebig verfahren zu dürfen (§ 903 Satz 1 BGB), kann in Widerstreit mit dem Recht des benachbarten Eigentümers geraten, jede Einwirkung von seinem Grundstück auszuschließen (§ 903 Satz 1 BGB, Text im Anhang 1). Bei einem Interessensgegensatz verlangt das friedliche Zusammenleben der Betroffenen nach einem angemessenen Ausgleich. Die Rechtsordnung muss die aktive Herrschaftsbefugnis des einen und die abwehrende Haltung des anderen so begrenzen, dass beide Erscheinungsformen nebeneinander bestehen können. Dazu bedarf es der Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme und zur Duldung. Den Rechtsgrund für beide Beschränkungen bildet das nachbarschaftliche Gemeinschaftsverhältnis (zum Begriff: BGHZ 28, 110, 114, s. auch BGH, NJW-RR 2008, 610). Da dieses aber mit keinem gesetzlichen Schuldverhältnis gleich zu behandeln ist (BGHZ 42, 374, 377 = NJW 1965, 389, 391, in NJW 1997, 2234, 2236 allerdings in Frage gestellt), muss es mit konkreten Nachbarrechtsvorschriften versehen werden, um selbstständige Ansprüche begründen zu können. Solche Rechtsvorschriften können – wie das objektive Recht, dessen Teil sie sind – von unterschiedlicher Struktur sein: Sie können dem privaten oder dem öffentlichen Recht angehören. Diese Aufteilung ist keine wesensmäßige, eher eine konventionelle. Sie hat zur Folge, dass Nachbarrechtsvorschriften entweder so gestaltet sind, dass die Rechtsvorschriften die Rechtsbeziehungen der Nachbarn unmittelbar untereinander regeln. Oder sie sind von der Art,

dass diese zwar einerseits Privatpersonen betreffen, denen aber auf der anderen Seite ein Träger öffentlicher Gewalt in seiner Eigenschaft als solcher gegenübersteht, der an sie gebunden ist. Der Nachbar ist in diesem Rechtsverhältnis lediglich Dritter. Rechtsvorschriften – vor allem aus dem öffentlichen Bau- und Umweltrecht –, die sowohl im allgemeinen als auch im Individualinteresse erlassen worden sind, kommen ihm nur mittelbar zugute.

Nachbarrechtsvorschriften sind folglich in einer Gemengelage vorzufinden. Um sie im Gleichklang zu halten, ist auf Wahrung praktischer Konkordanz zu achten. Vielfach wird dem öffentlichen Recht der Vorrang eingeräumt, was jedoch ausdrücklich geschehen muss, weil im Grundsatz Gleichheit mit dem Zivilrecht besteht. Damit es bei der Zweigleisigkeit des Nachbarnschutzes nicht zu grundsätzlich anderen Wertungen kommt, müssen die generellen Maßstäbe identisch sein und die technischen Standards sich gleichen. Der brandenburgische Gesetzgeber hat versucht, beide Rechtskreise in eine elastische Beziehung zu bringen.

## **2. Das Nachbarrecht in Brandenburg**

### **2.1 Überblick**

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands hatte Brandenburg eine Gesetzeslage vorgefunden, die im Bereich des bürgerlichen Nachbarrechts von einer geringen Regelungsichte gekennzeichnet war. Da einheitliche Regelungen in der Bundesrepublik Deutschland fehlen, hatten die alten Länder eigene (private) Nachbargesetze oder nachbarrechtliche Vorschriften erlassen. Für Brandenburg – wie auch für die anderen neuen Länder – ist zwar durch den Einigungsvertrag (Art. 8) das Bürgerliche Gesetzbuch – weil Bundesrecht – un-

mittelbar in Kraft getreten. Es enthält aber nur wenig an nachbarrechtlichen Regelungen. Auch die Bestimmungen im Zivilgesetzbuch der DDR (§§ 316 ff.), deren Fortgeltung als Landesrecht teilweise erfolgt war, reichte nach den Erfahrungen der Praxis nicht aus, und preußisches Recht konnte nicht aushelfen, die Rechtsschutzlücken zu schließen. Außerdem gebietet Verfassungsrecht (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, Art. 41 Abs. 1 Satz 2 LV), dass der Gesetzgeber Inhalt und Grenzen des Eigentums hinreichend und vorhersehbar bestimmt.

Brandenburg hat zunächst eine Reihe von öffentlich-rechtlichen Normen erlassen, die Einschränkungen der Eigentumsrechte beinhalten. Zu nennen sind insbesondere das Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 17.6.1991 (GVBl. I S. 213), neu gefasst durch Gesetz vom 20.4.2004 (GVBl. I S. 137), das Brandenburgische Naturschutzgesetz vom 25.6.1992 (GVBl. I S. 208), neu bekannt gemacht am 26. 5. 2004 (GVBl. I S. 350), das Brandenburgische Wassergesetz vom 13.7.1994 (GVBl. I S. 302), neu bekannt gemacht am 8.12.2004 (GVBl. I 2005 S. 50), und vor allem die Brandenburgische Bauordnung vom 1.6.1994 (GVBl. I S. 126), neu gefasst durch das Gesetz vom 17.9.2008 (GVBl. I S. 226; Text im Anhang 2 – Auszug); hilfreich bei der Anwendung des BbgBO ist die Verwaltungsvorschrift vom 1.9.2003 (Abl. Bbg. S. 926). Aber diese Vorschriften reichen zur Wahrung des Nachbarfriedens nicht aus. Entsprechend ihrer Struktur als öffentliches Recht gewähren sie dem betroffenen Nachbarn gegenüber dem Grundstückseigentümer, der die Vorschriften nicht beachtet, keinen unmittelbaren Abwehranspruch. Rechte kann der Nachbar nur bei der zuständigen Verwaltungsbehörde geltend machen, in deren Ermessen es dann liegt, ob sie zugunsten des Nachbarn gegen den Störer vorgeht. Gelegentlichen Versuchen in der Lehre, zu einem grundrechtlich begründeten, aus der staatlichen Schutzpflicht abgeleiteten strikten Anspruch auf be-

hördliches Einschreiten zu gelangen, ist die Rechtsprechung nicht gefolgt. Nachbarstreitigkeiten vor allem im öffentlichen Baurecht spielen zwar in der Alltagspraxis eine unverändert große Rolle (vgl. Dürr, KommJur 2005, 201). Aber in einer Phase der Gesetzgebung in Bund und Ländern, die durch das Bemühen um Vereinfachung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren gekennzeichnet ist, kommt der Stärkung bürgerlicher Eigenverantwortlichkeit vermehrte Bedeutung zu (vgl. Postier, NJ 1996, 516).

## 2.2 Das Brandenburgische Nachbarrechtsgesetz

Die Landesregierung hatte deshalb in Ausfüllung der den Ländern durch Art. 72 Abs. 1 i. V. m. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG und Art. 124 EGBGB eingeräumten Rechtssetzungsbefugnis am 13.3.1996 den Entwurf des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes als privates Landesrecht in den Landtag eingebracht (Drs. 2/2366). Das Gesetzgebungsverfahren verlief zügig. Die Regierungsvorlage wurde ohne Debatte an den Rechtsausschuss zur Federführung und an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur Mitberatung überwiesen. Dabei ergaben sich keine Änderungsanträge, so dass das Gesetz in zweiter Lesung am 13.6.1996 einstimmig angenommen und verabschiedet wurde und am 4.7.1996 in Kraft treten konnte (GVBl. 1 S. 226).

Das Gesetz lehnt sich an das Berliner Nachbarrechtsgesetz vom 28.9.1973 (GVBl. S. 1654) an (s. zu diesem: Postier). Dies ist zur Schaffung weitgehend gleicher Regelungsbereiche insbesondere im engeren Verflechtungsraum mit Berlin geschehen. Es liegt auf seiner Streit vermeidenden Linie, dass das Gesetz aber noch einige weitere Problemfelder regelt. Damit verbunden ist das Anliegen, den Schiedsleuten eine umfas-

sende Handreichung bei der Bewältigung ihrer Aufgaben in die Hand zu geben (dazu anschließend, s. Anm. 2.3).

Das Gesetz macht an vielen Punkten die Schnittstellen zum öffentlichen Recht kenntlich, indem es das Ineinandergreifen von öffentlichem und privatem Nachbarrecht näher regelt. Zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften und auch bestandskräftig gewordene Verwaltungsakte verdrängen in dem Maße, wie ihr Regelungs- und Prüfungsumfang reicht, die Anwendbarkeit des Nachbarrechtsgesetzes und entfalten insofern eine privatrechtsgestaltende Duldungswirkung gegenüber denkbaren Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen aus diesem Gesetz (§ 3 Abs. 1). Der brandenburgische Gesetzgeber hat damit die eingangs genannte „Gemengelage“ zwischen öffentlichem und privatem Recht im Bereich des baulichen Nachbarschutzes zugunsten des öffentlichen Baurechts aufgelöst. Für immissionsschutzrechtliche Genehmigungen und Planfeststellungsbeschlüsse ist bereits in § 14 Abs. 1 BImSchG bzw. § 1 Abs. 1 VwVfGBbg i.V.m § 75 Abs. 2 VwVfG ausdrücklich bestimmt, dass deren Wirkungen die Rechtsverhältnisse der in ihren Rechten betroffenen Dritten direkt gestalten. Gleiches wird hier nun der (Bau-)Genehmigung und ihrer rechtlichen Durchsetzungskraft auf das zivile Nachbarrecht des Landes zugebilligt.

Das Gesetz kann andererseits Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsgerichte von einem Teil der bei ihnen geführten Nachbarrechtsstreitigkeiten entlasten, weil eine Bauaufsichtsbehörde den Nachbarn auf die Verfolgung seiner zivilrechtlichen Ansprüche verweisen darf, der einen Anspruch auf Einschreiten gegen ein (so) nicht genehmigtes, rechtswidriges Bauwerk oder eine (so) nicht genehmigte, rechtswidrige Nutzung eines Bauwerks geltend macht (BVerwG, BauR 1998, 319). Voraussetzung ist, dass das öffentliche Interesse nicht maßgeblich berührt wird und der Streit nicht unmittelbar

eine Baugenehmigung oder einen sonstigen Baubescheid zum Gegenstand hat (vgl. i. E. Anm. 2. zu § 3).

### 2.3 Die außergerichtliche Schlichtung nachbarrechtlicher Streitigkeiten

Kaum weniger als die Frage, ob der Eigentümer mit seinem Grundstück beliebig verfahren oder Einwirkungen vom Nachbargrundstück abwehren darf, ist bedeutsam, wie er entsprechende Rechte notfalls auch zwangsweise durchsetzen kann. Wirkungsvollen Schutz bieten die Gerichte. Sie sind indes überlastet. Aus der Not macht das Land eine Tugend, indem es – wie andere auch – für eine neue Streitkultur sorgt: Seit dem 1.1.2001 ist u. a. bei Nachbarschaftskonflikten eine Klage beim Gericht nur noch dann zulässig, wenn die Parteien zuvor versucht haben, sich vor einer Gütestelle in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren zu einigen. Das dazu notwendige Verfahren ist durch das aufgrund von § 15a EGZPO bestehende Gesetz zur Fortentwicklung des Schlichtungsrechts im Land Brandenburg (Text im Anhang 5) geschaffen worden (Fischbach, S. 127, 136). Es handelt sich um ein sog. Artikelgesetz, d. h. jeder Artikel gibt ein eigenständiges Gesetz wieder: Art. 1 enthält das Brandenburgische Schlichtungsgesetz (**BbgSchlG**) mit Vorschriften zum sachlichen und räumlichen Anwendungsbereich der obligatorischen Streitschlichtung und bestimmt, dass das Schlichtungsverfahren entweder vor den nach dem Schiedsstellengesetz eingerichteten Schiedsstellen oder vor weiteren Gütestellen durchgeführt wird. Das Schiedsstellengesetz (**SchG**) ist im Art. 3 durch entsprechende Änderungen an die Anforderungen der obligatorischen Streitschlichtung angepasst worden (im Anhang 6 ist der Text der Neufassung abgedruckt, im Anhang 7 steht die zugehörige Verwaltungsvorschrift mit

Erläuterungen), und die „weiteren Gütestellen“ sind in Art. 2 geregelt (Brandenburgisches Gütestellengesetz – **BbgGüteStG**). Danach können Einzelpersonen oder Einrichtungen durch Entscheidung der Justizverwaltung als Gütestelle anerkannt werden. In Betracht kommen hierfür in erster Linie Rechtsanwälte und Notare. Die Regelungen über die obligatorische außergerichtliche Streitbeilegung ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden (BVerfG, NJW-RR 2007, 1073).

Die obligatorische Streitschlichtung unter Nachbarn ist vorgesehen für Streitigkeiten wegen Überwuchses (§ 910 BGB), Hinüberfalls (§ 911 BGB), eines Grenzbaumes (§ 923 BGB) und Zuführung unwägbarer Stoffe (§ 906 BGB; Texte im Anhang 1) sowie nach dem im BgbNRG geregelten Nachbarrecht, sofern es sich nicht um Einwirkungen von einem gewerblichen Betrieb handelt (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BbgSchlG; Text im Anhang 5). Nachbarrechtliche Sekundäransprüche auf Schadensersatz oder Erstattung werden vom Schlichtungserfordernis nicht (mehr) erfasst (vgl. BGH, NJW-RR 2009, 1238). In räumlicher Hinsicht wird der Anwendungsbereich auf Streitigkeiten zwischen Parteien beschränkt, die in demselben Landgerichtsbezirk ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder ihre Niederlassung haben (§ 2 BbgSchlG). Endet auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Landgerichtsbezirk, steht den streitenden Nachbarn folglich der Weg zum Gericht unmittelbar offen. Von wesentlicher Bedeutung für die praktische Handhabung sind die Ausnahmeregelungen für bestimmte Streitigkeiten. Aus dem Katalog in § 1 Abs. 2 BbgSchlG sind besonders die Fälle hervorzuheben, denen ein Mahnverfahren vorausgegangen ist. Danach bleibt es auch weiterhin möglich, bei Zahlungsansprüchen den kostengünstigen und schnellen Weg des Mahnverfahrens zu beschreiten.

Die Durchführung der Streitschlichtung obliegt vornehmlich den über 300 gemeindlichen Schiedsstellen mit ihren mehr

als 540 Schiedspersonen. Sie sind seit 1827 in den ehemals preußischen Landen tätig und aufgrund ihrer Erfahrung in der Lage, das Verfahren bürgernah durchzuführen. Das Verfahren führt zur Unterbrechung der Verjährung (§ 209 Abs. 2 Nr. 1a BGB), und die dort geschlossenen Vergleiche sind Vollstreckungstitel (§ 794 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Die Vollstreckungsklausel erteilt der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle des Amtsgerichts, in dessen Bezirk die Schiedsstelle ihren Sitz hat (§ 797a Abs. 1 ZPO).

Eingeleitet wird das Verfahren auf Antrag bei der Schiedsstelle, in deren Bereich der Gegner wohnt (§ 15 Abs. 1 SchG; Text im Anhang 6). Diese bestimmt Ort und Zeit der Schlichtungsverhandlung (§ 22 Abs. 1 SchG). Die Parteien haben in dem anberaumten Termin persönlich zu erscheinen (§ 23 Abs. 1 SchG) und können einen Rechtsanwalt mit hinzuziehen (§ 26 SchG). Die Verhandlung ist nicht öffentlich (§ 24 Abs. 1 SchG). Zeugen und Sachverständige, die freiwillig erschienen sind, können gehört und eine Ortsbesichtigung (Augenschein) vorgenommen werden (§ 27 Abs. 1 SchG). Kommt ein Vergleich zustande, wird er zu Protokoll genommen (§ 28 SchG), kommt er nicht zustande, erteilt die Schiedsstelle eine Bescheinigung über die Erfolglosigkeit der Schlichtung (§ 5 BbgSchlG; Text in Anhang 5). Der Rechtsweg zu den Gerichten ist dann eröffnet, der Kläger hat die Bescheinigung mit der Klage einzureichen. Sie ist ihm auf Antrag auch auszustellen, wenn binnen einer Frist von drei Monaten das von ihm beantragte Schlichtungsverfahren nicht durchgeführt worden ist (§ 15a Abs. 1 Satz 3 EGZPO, § 5 Abs. 1 Nr. 3 BbgSchlG).

Für die Tätigkeit der Schiedspersonen wird in der Regel eine Gebühr von 10 Euro erhoben; kommt ein Vergleich zustande, so beträgt sie 20 Euro; hinzu kommen Auslagen (§§ 42, 43 SchG).

# Gesetzestext

## Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG)

vom 28. Juni 1996 (GVBl. 1 S. 226)

zuletzt geändert durch Art. 1 Erstes ÄndG vom 30. November 2007 (GVBl. I S. 193)

### Inhaltsübersicht

#### Abschnitt 1

##### Allgemeine Vorschriften

§ 1	Grundsatz. . . . .	28
§ 2	Nachbar, Erbbauberechtigter . . . . .	28
§ 3	Anwendungsbereich. . . . .	28
§ 4	Verjährung . . . . .	28

#### Abschnitt 2

##### Nachbarwand

§ 5	Begriff der Nachbarwand . . . . .	29
§ 6	Errichten und Beschaffenheit der Nachbarwand . . . . .	29
§ 7	Anbau an die Nachbarwand . . . . .	29
§ 8	Anzeige des Anbaus . . . . .	30
§ 9	Vergütung im Fall des Anbaus . . . . .	30
§ 10	Unterhaltung der Nachbarwand . . . . .	31
§ 11	Abriss eines der Bauwerke . . . . .	32
§ 12	Nichtbenutzen der Nachbarwand. . . . .	32
§ 13	Beseitigen der Nachbarwand. . . . .	33
§ 14	Erhöhen und Verstärken der Nachbarwand . . . . .	34
§ 15	Schadensersatz bei Erhöhung und Verstärkung . . . . .	34

#### Abschnitt 3

##### Grenzwand

§ 16	Begriff. . . . .	35
§ 17	Errichten einer Grenzwand . . . . .	35
§ 18	Errichten einer zweiten Grenzwand. . . . .	36
§ 19	Einseitige Grenzwand. . . . .	36

#### **Abschnitt 4**

##### **Fenster- und Lichtrecht**

§ 20	Inhalt und Umfang .....	37
§ 21	Ausnahmen .....	37
§ 22	Ausschluss des Beseitigungsanspruchs .....	38

#### **Abschnitt 5**

##### **Hammerschlags- und Leiterrecht**

§ 23	Inhalt und Umfang .....	38
§ 24	Nutzungsentschädigung .....	39

#### **Abschnitt 6**

##### **Höherführen von Schornsteinen und Lüftungsleitungen**

§ 25	.....	40
------	-------	----

#### **Abschnitt 7**

##### **Bodenerhöhungen, Aufschichtungen und sonstige Anlagen**

§ 26	Bodenerhöhungen .....	41
§ 27	Aufschichtungen und sonstige Anlagen .....	41

#### **Abschnitt 8**

##### **Einfriedung**

§ 28	Einfriedungspflicht .....	42
§ 29	Anzeigepflicht .....	43
§ 30	Ausnahmen von der Einfriedungspflicht .....	43
§ 31	Einfriedungspflicht des Störers .....	43
§ 32	Beschaffenheit .....	43
§ 33	Standort .....	44
§ 34	Kosten der Errichtung .....	44
§ 35	Benutzung und Kosten der Unterhaltung .....	45

#### **Abschnitt 9**

##### **Grenzabstände für Pflanzen**

§ 36	Grenzabstände für Wald .....	45
§ 37	Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken .....	45
§ 38	Ausnahmen von den Abstandsvorschriften .....	46
§ 39	Beseitigungsanspruch .....	46
§ 40	Ausschluss des Beseitigungsanspruchs .....	46