

Grundzüge des sächsischen Nachbarrechts

I. Allgemeines

- Das Recht der nachbarrechtlichen Beziehungen ist in unterschiedlichen Gesetzen geregelt. Einige Regelungen finden sich im BGB und gelten somit bundeseinheitlich. Dies betrifft vor allem eigentumsbeschränkende Regelungen (§§ 905 ff. BGB) und somit Abwehransprüche gegenüber Störungen des Eigentums im Sinne des § 1004 BGB.
- Zu nennen wären hier insbesondere
 - Zuführung unwägbarer Stoffe
 - Herstellen und Unterhaltung gefahrdrohender Anlagen
 - Gebäudeeinsturz
 - Bodenvertiefung

- Überwachsende Wurzeln, Zweige und Überfall von Früchten
 - Überbau
 - Notweg
 - Grenzstreitigkeiten
-
- Neben den Regelungen des BGB sind Regelungen des Landesrechts, in Sachsen das Nachbarrechtsgesetz aus dem Jahre 1997, aber auch das jeweilige Ortsrecht (z.B. Baumschutzsatzung) zu beachten.
 - Für die Schaffung von Landes- und Ortsrecht enthält Art. 124 EGBGB eine Öffnungsklausel, von der viele Bundesländer Gebrauch gemacht haben. Daher sind im privaten Nachbarrecht nicht unerhebliche Abweichungen zwischen den Bundesländern vorhanden.

II. Sächsisches Nachbarrechtsgesetz

- Das Nachbarschaftsrecht soll eigentlich den friedlichen Umgang von erwachsenen Menschen, die nebeneinander wohnen, regeln.
- Allerdings wird dies oft mißverstanden, so dass vielfach von einem „Kriegsrecht“, z. B. Streit der Gartenzwerge, gesprochen wird.
- Es werden somit nicht nur die gegenseitigen Rechte und Pflichten im Verhältnis zu benachbarten Grundstücken normiert, sondern auch Vorschriften zur Lösung von Konflikten.
- Die Regelungen im sächsischen Nachbarrechtsgesetz (NRG) sind dispositiv, d. h. den Parteien ist es unbenommen, anderweitige Vereinbarungen zu treffen.

Definitionen

- Nachbar
 - Eigentümer eines Grundstücks, dass zu dem Grundstück des verpflichteten Eigentümers in engem örtlichen Zusammenhang steht (nicht zwingend nur die unmittelbar aneinander grenzenden Grundstücke)
- Eigentümer
 - Verpflichteter Eigentümer eines Grundstücks (belastetes Grundstück)

III. Ausgesuchte Regelungsgegenstände

- 1. Einfriedungen
- Jeder darf sein Grundstück einfrieden. Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten trägt der Eigentümer.
- Soweit eine ortsübliche Einfriedung auf der Grenze errichtet ist, tragen der Eigentümer und der Nachbar die Kosten je zur Hälfte. Unerhebliche Abweichungen sind unschädlich.
- Gewährt eine ortsübliche Einfriedung keinen angemessenen Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen, so kann der Nachbar vom Eigentümer die Erstattung von Mehrkosten für die Einfriedung verlangen.

2. Grenzabstände für Pflanzen

Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist für Bäume, Sträucher oder Hecken ein Abstand von 0,5 m von der Grenze einzuhalten. Falls die Pflanzen über 2 m hoch sind, ist ein Abstand von 2 m zu beachten.

Außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils beträgt der einzuhaltende Abstand 1 m für alle Anpflanzungen.

Für Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken und im Weinbau gelten gesonderte Regelungen.

Ist eine Beeinträchtigung des Nachbarn ausgeschlossen, gelten die vorgenannten Abstände nicht.

- Der Nachbar hat einen Anspruch auf Beseitigung oder Rückschnitt, wenn die Pflanzen die zulässigen Höhen überschreiten und der Grenzabstand unterschritten wird.
- Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Anspruch nicht im 5. Kalenderjahr ab dem Überschreiten der zulässigen Höhe gerichtlich geltend gemacht wird. Nachträgliche Änderungen des Grundstückszuschnitts sind unbeachtlich.
- Anm: In Thüringen gibt es eine differenzierte Betrachtung der einzuhaltenden Abstände, so z.B. gilt für Linden ein Abstand von 4 m. Bei Hecken wird nach deren Höhe unterschieden. Die Regelung zum Ausschluss des Anspruchs und Bestandsschutz sind mit dem SächsNRG identisch.

3. Bodenerhöhungen und Aufschichtungen

- Wird vom Eigentümer eine künstliche Erhöhung der Grundstücksoberfläche herbeigeführt, kann der Nachbar verlangen, dass geeignete Vorkehrungen zum Ausschluss von Gefährdungen getroffen werden.
- Für Aufschichtungen (z. B. Holz, Steine, Stroh, Kompost) sind Abstände von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Sind die Aufschichtungen höher als 2 m, ist der einzuhaltende Abstand um das Maß der Überschreitung zu erhöhen. In Wohngebieten darf eine Aufschichtung nicht höher als 2 m sein. Ausnahmen sind für Abstände zu Flächen des Gemeingebrauchs (z. B. Straße vorgesehen).

4. Duldung von Leitungen

- Aus einer Nachbildung des Notwegerechts wurde eine Duldungspflicht für Leitungen der Wasserver- und Wasserentsorgung konzipiert. Voraussetzung ist, dass der Anschluss anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten herstellbar und die Beeinträchtigung des Eigentümers zumutbar ist.
- Die Unterhaltungspflicht trifft grundsätzlich den Nachbarn, der zudem eine Entschädigung nach Billigkeit zu leisten hat (derzeit ca. 30 bis 50 Euro je Leitung und Jahr).
- Diese Regelungen gelten entsprechend für Gas- und Elektrizitätsleitungen, Fernmeldelinien und Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme, soweit ein Anschlusszwang besteht. Verbunden mit dieser Duldungspflicht ist ein Betretungsrecht zugunsten des Nachbarn.

5. Hammerschlags-, Leiter und Schaufelschlagsrecht

Für den Eigentümer besteht eine Duldungspflicht gegenüber dem Nachbarn hinsichtlich des vorübergehenden Betreten, des Aufstellens von Leitern und dem Transport von Gegenständen seines Grundstücks zum Zwecke der Errichtung, Veränderung, Reinigung, Unterhaltung oder Beseitigung einer baulichen Anlage. Mit umfasst ist das vorübergehende Ablagern von Sand, Schlamm oder anderem Erdaushub, soweit dies mit den Arbeiten in unmittelbarem Zusammenhang steht und eine Verhältnismäßigkeit gewahrt wird.

Soweit Schäden durch die Wahrnehmung dieses Rechts entstehen, hat der Eigentümer gem. § 28 SächsNRG einen Schadensersatzanspruch gegenüber dem Nachbarn.

6. Dachtraufe

- Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass abgeleitetes Niederschlagswasser nicht auf das Grundstück des Nachbarn übertritt.
- Dies stellt eine Erweiterung des Zuführungsverbot nach § 906 BGB auf Niederschlagswasser dar und erfasst alle direkten, aber auch indirekten Abführungswege. Ausgenommen ist allein das sog. Schlagregenwasser (schräg auftretender Regen).

7. Hochführen von Schornsteinen usw.

- Dem Eigentümer steht das Recht zu, im Falle der Errichtung eines höheren Gebäudes auf dem Nachbargrundstück, Schornsteine, Lüftungsschächte und Antennenanlagen an der benachbarten baulichen Anlage zu befestigen, wenn anderenfalls eine Betriebsfähigkeit (fehlender Zug bzw. Empfang) nicht mehr gegeben ist.
- Vor Durchführung der Arbeiten nach Punkt 4 und 5 bestehen Anzeigepflichten von mindestens 1, für Maßnahmen nach Punkt 7 eine solche von mindestens 2 Monaten gegenüber dem Eigentümer des benachbarten Grundstücks.

- Nicht geregelt sind u.a. Fragen der Nachbar- und Grenzwall, Grundwasserveränderung, Fenster- und Lichtrecht, Abweichung von Grenzabständen für Obstbäume oder eine Erweiterung des Notwegerechts auf die Verbindung eines Grundstücks mit Wasserstraßen und Eisenbahnlinien.
- Beispielsweise kann hier auf die Thüringische Gesetzgebung verwiesen werden. Im Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22.12.1992 werden im 2. und 3. Abschnitt die Fragen der Nachbarwall und Grenzwall geregelt.

IV. Verjährung

- Schadensersatzansprüche nach dem SächsNRG verjähren in 3 Jahren von der Entstehung des Anspruchs, ohne Rücksicht auf die Entstehung in 30 Jahren von der Begehung der Verletzungshandlung an.
- Ansprüche auf Zahlung von Geld verjähren in 4 Jahren.
- Entsprechendes gilt in Thüringen und Sachsen-Anhalt.