

**W·I·R**

Nachbarschaftsrecht -  
Lärm, Schmutz, Bäume etc.  
Rechtsanwältin Cathrin Fuhrländer

17.10.2019



# Übersicht

- Gesetzliche Grundlage des Nachbarschaftsrechtes
- Anspruchsinhaber/ -gegner im WEG
- Nachbarschaftsrecht innerhalb des WEGs



# Gesetzliche Grundlagen

Bei Sturmböen fällt vom Dach der WEG Pechstraße ein Ziegel auf das Nachbargrundstück und das dort geparkte Auto, das durch den Ziegel stark beschädigt wird.

Der Nachbar wendet sich an den Verwalter und verlangt Erstattung. Dieser beruft eine außerordentliche Versammlung ein, um die Eigentümer entscheiden zu lassen.

Die Eigentümer wollen ablehnen, weil ja der Sturm die Ursache für den Schaden gesetzt hat und daher keine Haftung bestehe.

Ist das richtig?



# Gesetzliche Grundlagen

- Der Grundstückseigentümer haftet grundsätzlich für Schäden, die infolge einer Einwirkung von seinem Grundstück erfolgen, sofern der Schaden auf eine fehlerhafte Errichtung oder Unterhaltung zurückzuführen ist, § 836 BGB
  - Grundstückshaftung für vom Grundstück ausgehende Emissionen für
    - **Grundstücksbesitzer = Eigentümer**
- Verschuldensunabhängige Haftung, so dass der Anscheinsbeweis des Verschuldens widerlegt werden muss
- Hohe Anforderungen



# Gesetzliche Grundlagen

LG Dortmund v. 27.04.17 – 11 S 72/16

- Die Ablösung eines Dachziegels ist kausal auf eine mangelhafte Unterhaltung des Gebäudes zurückzuführen.
- An den Nachweis der ordnungsgemäßen Unterhaltung des Daches (etwa durch regelmäßige Begehungen und Kontrollen) sind hohe Anforderungen zu stellen
- Das Naturereignis Sturm allein entlastet nicht, da dieser nur eine Mitursache gesetzt hat
- Im Ergebnis: die WEG haftet für den entstandenen Schaden

# Gesetzliche Grundlagen

Der Nachbar N der WEG Glücksstraße lässt seinen Garten verwildern, so dass es zu erheblichem Überhang der Äste kommt. Das Laub fällt auf das Grundstück der WEG, zudem werden die Wohnungen im Erdgeschoss stark verschattet.

Die WEG Glückstr. fordert nicht nur, dass der Garten ordentlich bewirtschaftet wird, sondern zur Vermeidung des Überhangs die Entfernung der Bäume.

Geht das?



# Gesetzliche Grundlagen

§ 906 BGB

Abs. 1

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann die **Zuführung** von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche **von einem anderen Grundstück** ausgehende Einwirkungen insoweit **nicht verbieten**, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks **nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt**. Eine **unwesentliche Beeinträchtigung** liegt in der Regel vor, wenn die in **Gesetzen oder Rechtsverordnungen** festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen **nicht überschritten** werden.“

# Gesetzliche Grundlagen

§ 906 BGB

Abs. 2

„Das Gleiche gilt insoweit, als eine **wesentliche Beeinträchtigung** durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und **nicht durch Maßnahmen verhindert** werden kann, die Benutzern dieser Art **wirtschaftlich zumutbar** sind. Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen **angemessenen Ausgleich in Geld verlangen**, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das **zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt**.“



# Gesetzliche Grundlagen

## § 1004 BGB

1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.



# Gesetzliche Grundlagen

BGH v. 27.10.17 – V ZR 8/17

- Auch bei Unterschreitung der landesrechtlichen Grenzabstände kann ein Rückschnitt oder eine Beseitigung nicht mehr verlangt werden, wenn die landesrechtlichen Ausschlussfristen bereits angelaufen sind.
- Allerdings kann ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 BGB analog zugesprochen werden, sofern ein erhöhter Reinigungsaufwand besteht.



# Gesetzliche Grundlagen

- Grenzabstände und Ausschlussfristen im Nachbarschaftsrecht entscheidend
  - Art. 47 AGBGB: Bäume, Sträucher, Hecken unter = 0,50 m höher als 2 m = 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt
  - Art. 52 AGBGB: Verjährung in fünf Jahren nach Kenntnis
- Auch bei Unterschreitung der Grenzabstände kann ein Anspruch auf Beseitigung ausgeschlossen sein, wenn dieser verjährt ist.
- Auch das Höherwachsen der Bäume ist dann zu dulden



# Gesetzliche Grundlagen

- Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch setzt
  - Wesentliche Beeinträchtigung voraus, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nicht entstanden wäre
  - Bei der Höhe der „Laubrente“ sind sogenannte „Sowieso“-Kosten in Abzug zu bringen, dh. der Aufwand der auch ohne das störende Ereignis entstanden wäre.
- Verschattungen müssen als sonstige übliche negativen Einwirkungen geduldet werden, sofern sie nicht innerhalb der Verjährung vorgebracht werden
- Als Einzelfallfrage zu bewerten



# Gesetzliche Grundlagen

BGH v. 20.09.19 – V ZR 218/18

- Ein Grundstückseigentümer kann keine Beseitigung von Bäumen wegen der von ihnen ausgehenden natürlichen Immissionen aus sein Grundstück verlangen, wenn die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandregelungen eingehalten worden sind.
- Aufgrund der fehlenden Verantwortlichkeit für die Beeinträchtigung kann auch kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch verlangt werden.



# Gesetzliche Grundlagen

BGH v. 26.11.04 – V ZR 83/04

- Besteht grundsätzlich ein Beseitigungsanspruch, der innerhalb der nachbarrechtlichen Verjährungsfrist geltend gemacht wird, stehen diesem grundsätzlich naturschutzrechtliche Verbote nicht entgegen, sofern mit Erfolg eine Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung der Störungsquelle beantragt werden kann.



# Anspruchsinhaber / -gegner

- Bei Störungen, die vom Nachbargrundstück ausgehen:
  - Ist nur das Sondereigentum betroffen = einzelner Eigentümer
  - Ist das gemeinschaftliche Eigentum betroffen  
strittig: WEG oder einzelner Eigentümer als Individualanspruch  
i. E.: Es bedarf einer Beschlussfassung als Ermächtigung für den  
Verwalter
- Störungen vom Grundstück der WEG
  - Immer die WEG (BGH v. 2.6.05 – V ZB 32/05)



# Nachbarschaftsrecht

Der Nachbar der WEG schreibt den Verwalter an und bittet um Zustimmung der Unterschreitung der Grenzabstandsflächen für sein neu zu errichtendes Haus.

Der Verwalter nimmt diesen Tagesordnungspunkt mit in die nächste Versammlung und klärt die Eigentümer darüber auf, dass aus seiner Sicht alle Eigentümer zustimmen müssen. Die Eigentümer sehen das anders und meinen, ein Mehrheitsbeschluss sei ausreichend.

Wer hat Recht?





# Nachbarschaftsrecht innerhalb des WEG

BGH v. 06.11.09 – V ZR 73/09

- Nicht die WEG ist Eigentümerin des Grundstückes, sondern alle Eigentümer in Höhe ihres Miteigentumsanteils
- Die Zustimmung der Grenzunterschreitung falle daher unter den Anwendungsfall des § 22 Abs. 1 WEG
- Durch die Unterschreitung rückt das Nachbargebäude näher heran, so dass ein Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG vorliegt.
- Es bedarf daher der Zustimmung aller Eigentümer



# Nachbarschaftsrecht innerhalb des WEG

In der WEG Zankapfel wurden Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen begründet. Die Instandhaltung und Instandsetzung obliegt den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

Eigentümer A pflanzt eine Grenzhecke zum Garten des Eigentümers B. Diese ist bereits bei der Bepflanzung über 2 m hoch.

B wendet sich an A und verlangt die Einhaltung der im Nachbarschaftsrecht festgelegte Höhe von max. 2 m.

A meint, im WEG gelte das Nachbarrecht nicht. Richtig?



# Nachbarschaftsrecht innerhalb des WEG

BGH 28.09.07 – V ZR 276/06; AG München v. 5.5.14 – 485 C 2913/12

- Auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander sind die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Nachbarrechtes entsprechend anzuwenden, sofern Sondernutzungsrechte begründet wurden
- Sofern daher Hecken mit einer Höhe von über 2 m gepflanzt werden, besteht ein Anspruch des betroffenen Eigentümers auf Rückschnitt.
- Die landesrechtlichen Vorschriften konkretisieren das in § 14 Nr. 1 WEG genannte Gebot der Rücksichtnahme.



# Nachbarschaftsrecht innerhalb des WEG

Der Eigentümer A torkelt stets in den Abendstunden aus der benachbarten Kneipe in seine Wohnung. Dabei grölt er lauthals Schlager. Sobald er zur Ruhe ermahnt wird, wird er ausfallend.

Auch hat er bereits mehrfach die Hauseingangstür beschädigt.

Die übrigen Eigentümer sind erbost und fordern den Verwalter auf, mit aller Härte gegen den Eigentümer A vorzugehen und unverzüglich Klage einzureichen.

Kann der Verwalter tätig werden?



# Nachbarschaftsrecht innerhalb des WEG

- Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach § 1004 BGB, 15 WEG sind **Individualansprüche** eines jeden Eigentümers
- Eigene Durchsetzung der Ansprüche durch den/die Eigentümer
- Vergemeinschaftung durch die WEG über Beschlussfassung möglich, § 10 Abs. 6 WEG
  - Ob die Eigentümer gemeinschaftlich vorgehen wollen, liegt in deren Ermessen
- Fazit: Der Verwalter ist nicht zuständig!



# Nachbarschaftsrecht innerhalb des WEG

- Der Verwalter kann daher lediglich ermahnen und Unterlassung fordern
- Er ist nicht ermächtigt, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, sofern keine Beschlussfassung vorliegt.
- Sollten die Eigentümer sich gegen ein einheitliches Vorgehen entscheiden, bleibt der einzelne Eigentümer nicht rechtslos
  - Der Individualanspruch verbleibt!



Anregungen gerne an:  
[fuhlraender@wir-jennissen.de](mailto:fuhlraender@wir-jennissen.de)

