

II. Das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz

Erster Abschnitt – Allgemeine Vorschriften

Begriff des Nachbarn

§ 1 NNachbG

Nachbar im Sinne dieses Gesetzes ist nur der Eigentümer eines Grundstücks, im Falle des Erbbaurechts der Erbbauberechtigte.

Anmerkungen

1. Diese Vorschrift beschreibt den persönlichen Anwendungsbereich des Nachbarrechts in Niedersachsen.
2. Die Definition des Begriffes „**Nachbar**“ im Sinne von „Eigentümer eines Grundstücks“ ist in § 1 aufgenommen worden, weil an den meisten Stellen des Gesetzes nur der Eigentümer des Nachbargrundstücks Träger von Rechten oder Pflichten ist, während im allgemeinen Sprachgebrauch auch der Pächter oder Mieter des Nachbargrundstücks als Nachbar bezeichnet wird. Als Eigentümer wird nach § 981 BGB derjenige vermutet, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Unter den Begriff des Eigentümers fallen naturgemäß auch die Miteigentümer (§ 741 BGB) und die Gesamthandseigentümer (z.B. § 718 BGB). Dies können natürliche und juristische Personen sein.
3. **Wohnungseigentümer** im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) können ebenfalls unter die Anwendung des NNachbG fallen. Sobald ein Wohnungseigentümer durch andere in seinem Sondereigentum beeinträchtigt wird, kann er seine Rechte aus dem NNachbG geltend machen (§ 13 WEG). Allerdings ist in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft das Gebot der Rücksichtnahme strenger auszulegen als im norma-

len nachbarschaftlichen Verhältnis. Daher legt auch § 14 Nr. 1 bzw. 3 WEG einen strengeren Maßstab als das NNachbG an.

4. Ein **Miteigentümer** kann einen Anspruch aller Eigentümer aus dem Eigentum gegenüber Dritten geltend machen (§ 1011 BGB). Andererseits müssen alle Miteigentümer als notwendige Streitgenossen zusammen verklagt werden, es sei denn, einzelne Miteigentümer haben sich zum Anspruch des Nachbarn bekannt (vgl. BGH NJW 1992, 1101).
5. Auch der Erwerber eines Grundstücks kann Nachbarrechte geltend machen, soweit er eine gesicherte Rechtsposition in Form eines Anwartschaftsrechts erworben hat. Dies ist beim Abschluss des Grundstückskaufvertrags und der Eintragung einer Auflassung (§ 925 BGB) der Fall, sowie bei der Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch (§ 883 ff. BGB).
6. Sofern neben dem Eigentümer auch die Nutzungsberechtigten berechtigt oder verpflichtet sein sollen, ist dies im Gesetz jeweils ausdrücklich ausgeführt (§§ 14, 21a, 38, 45, 47 und 49 NNachbG).
7. Der Nachbar muss nicht zwingend der direkte Nachbar sein. Es kommt allein auf einen engen räumlichen und zeitlichen Bezug zum anderen Grundstück an; das Nachbargrundstück ist mithin nicht zwingend das unmittelbar an der Grundstücksgrenze anschließende (vgl. OLG Düsseldorf BauR 2012, 1979). Dies ist insbesondere bei Immissionen (Wasser, Gase) von Bedeutung. Nachbargrundstücke grenzen aber entsprechend dem Wortsinne unmittelbar aneinander.
8. Eine Legaldefinition des **Grundstücks** existiert nicht. Allerdings lässt sich aus § 905 Satz 1 BGB ableiten, dass damit nicht nur ein abgrenzbarer zweidimensionaler Raum auf der Erdoberfläche gemeint ist, sondern auch der Raum über und unter der Oberfläche mit erfasst wird.
9. Das **Erbbaurecht** ist das veräußerliche und vererbliche dingliche Recht, auf oder unter der Erdoberfläche ein Bauwerk zu

haben (§ 1 ErbbauRG). Aus § 11 ErbbauRG ergibt sich, dass unter „Nachbar“ gegebenenfalls an Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte auf dem Nachbargrundstück zu verstehen ist, da dieser über eine annähernd vergleichbare Rechtsstellung wie ein Grundstückseigentümer verfügt. Zur Klarstellung ist dies in § 1 NNachbG erwähnt.

10. Im Innenverhältnis zum Grundstückseigentümer ist auf den Erbbaurechtsvertrag abzustellen. Der Grundstückseigentümer hat die Maßnahmen des Erbbauberechtigten hinzunehmen, wenn sich diese innerhalb dessen gesetzlicher Kompetenzen und den im Erbbaurechtsvertrag eingeräumten Befugnissen halten. Abweichende Vereinbarungen wirken nicht gegenüber Dritten (Ausnahmen in §§ 5, 6 ErbbauRG). Der Erbbauberechtigte kann sich allenfalls schadensersatzpflichtig gegenüber seinem Vertragspartner machen.
11. Da das NNachbG in der Regel Entscheidungen oder Maßnahmen betrifft, die von langer Dauer sind (z.B. Grenzwände, Einfriedungen, Bepflanzungen), spricht das NNachbG dem **Besitzer** des Grundstücks als der direkt betroffenen Person keine Rechte zu. Als Ausnahme ist hier das Informationsrecht nach § 8 Abs. 3 NNachbG zu nennen. Der Besitzer soll dem Eigentümer nicht vorgreifen und diesen auch nicht binden.
12. So hat der **Mieter** eines Grundstücks regelmäßig nur vertragliche Ansprüche gegenüber seinem Vermieter (z.B. Mietminderung, § 536 Abs. 1 BGB), sollte er einer Störung aus dem nachbarschaftlichen Verhältnis ausgesetzt sein. Allein dem Vermieter obliegt es, die nachbarrechtlichen Ansprüche gegenüber dem Grundstücksnachbarn durchzusetzen. Der Mieter ist allenfalls befugt, besitzrechtliche Ansprüche (§§ 906, 1004 BGB) gegenüber seinem Nachbarn geltend zu machen.

Verjährung

§ 2 NNachbG

Für die Verjährung von Ansprüchen nach diesem Gesetz gilt Abschnitt 5 des Buches 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) entsprechend. In den Fällen der §§ 54, 55 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 sowie des § 59 Abs. 2 Nr. 2 tritt die Verjährung jedoch nicht vor Ablauf der dort bestimmten Frist ein.

Anmerkungen

1. Die Vorschrift richtet sich an den Nachbarn, dessen Sachgüter betroffen sind, und den Nachbarn, der durch sein Tun oder Unterlassen das Eigentum, den Besitz oder das Nutzungsrecht des anderen Nachbarn beeinträchtigt. Die Vorschrift soll die Nachbarn dazu anhalten, ihren Streit über Ansprüche im Sinne der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens möglichst zeitnah auszutragen.
2. Rechte und Rechtsstellungen, so z. B. das Eigentum als absolutes Recht, verjähren nicht. Nur der aus einem Recht erwachsene Anspruch kann verjähren.
3. Ansprüche nach dem NNachbG werden in Satz 1 einheitlich den Verjährungsvorschriften des BGB unterworfen, das sind die §§ 194 bis 218 BGB.
4. Entsprechendes gilt für die nachbarrechtlichen **Schadensersatzansprüche**. Auch ihre Verjährung richtet sich nach §§ 194, 199 ff. BGB. Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre und beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von dessen Entstehen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen (§ 199 BGB). Daher ist die grob fahrlässige Unkenntnis von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners der Kenntnis gleichgestellt. **Grobe Fahrlässigkeit** liegt vor, wenn die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in besonders schwerem Maße verletzt worden ist, schon einfachste, ganz naheliegende Überlegungen nicht an-

gestellt worden sind und auch nicht beachtet worden ist, was jedem einleuchten musste (BGH NJW-RR 2010, 681).

5. Von der Verjährungsfrist umfasst sind z. B. Entschädigungsansprüche nach § 904 Satz 2 BGB und § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB oder Kostenerstattungsansprüche nach § 919 Abs. 3 BGB oder § 923 Abs. 2 Satz 2 BGB.
6. Bei Schadensersatzansprüchen ist die Kenntnis von der Pflichtverletzung, dem Eintritt des Schadens oder – soweit notwendig – dem Verschulden erforderlich. Die Kenntnis des Schuldners beinhaltet Name und Anschrift. Für den Beginn des Laufs der Verjährungsfrist muss der Anspruch fällig sein.
7. Dieselben Vorschriften gelten auch für die sonstigen Geldansprüche nach dem NNachbG. Diese verjähren ebenfalls in drei Jahren.
8. Aufgrund der subjektiven Komponente des Verjährungsbeginns sieht § 199 Abs. 2, 3 und 4 BGB Höchstfristen für den Eintritt der Verjährung von Schadensersatzansprüchen vor, damit jeder Anspruch einmal verjährt. Die absoluten Verjährungsfristen belaufen sich zwischen 10 und 30 Jahren.
9. Der Lauf der Verjährungsfrist kann sich durch Hemmung (§ 209 BGB) und Neubeginn der Verjährung (§ 212 BGB) ändern.
10. Satz 2 bestimmt, dass in den Fällen der §§ 54, 55 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 und § 59 Abs. 2 Nr. 2 des NNachbG die Verjährung nicht vor Ablauf der in diesen Vorschriften vorgesehenen Ausschlussfrist eintritt.
11. Nach Eintritt der Verjährung ist der Verpflichtete berechtigt, die Leistung zu verweigern (§ 214 Abs. 1 BGB). Auf die **Einrede** der Verjährung muss sich berufen werden, um in einem Rechtsstreit beachtlich zu sein.
12. Ein nachbarrechtlicher Anspruch kann aber auch verwirkt werden. **Verwirkung** tritt ein, wenn der Berechtigte über einen längeren Zeitraum (Zeitmoment) sein Recht nicht ausgeübt hat

und der Verpflichtete sich zu Recht darauf einstellen durfte, dass der Berechtigte dies auch abschließend nicht mehr tun wird (Umstandsmoment). In einem solchen Fall würde eine spätere Anspruchsausübung gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßen und wäre als unzulässige Rechtsausübung ausgeschlossen.

Zweiter Abschnitt – Nachbarwand

Begriff der Nachbarwand

§ 3 NNachbG

Nachbarwand ist eine auf der Grenze zweier Grundstücke errichtete Wand, die mit einem Teil ihrer Dicke auf dem Nachbargrundstück steht und den Bauwerken beider Grundstücke als Abschlusswand oder zur Unterstützung oder Aussteifung dient oder dienen soll.

Anmerkungen

1. Oftmals kann man beobachten, dass beim Bau eines Hauses die Grenzmauer unmittelbar auf die Grundstücksgrenze zum Nachbarn gesetzt wird, sodass der Nachbar diese bei der Errichtung seines Gebäudes mitnutzen kann. Über die Entwicklung des „Nachbarrechts der geschlossenen Bauweise“ heißt es in der amtlichen Begründung zum Gesetzentwurf (Landtagsdrucksache Nr. 839 der 5. Wahlperiode) dann auch wie folgt:

„Normen über das ‚Nachbarrecht der geschlossenen Bauweise‘ sind weder im gemeinen Recht noch im preußischen Recht entwickelt worden. Das altrömische Zwölf-Tafel-Recht enthielt vielmehr eine Bestimmung, dass zwischen Gebäuden mindestens ein ambitus (etwa 2 ½ Fuß) freibleiben sollte. Eine ähnliche Bestimmung findet sich in ALR § 139 I 8. Mit zunehmender Bedeutung von massiven Scheidemauern zwischen aneinandergrenzenden Gebäuden sind die damit zusammenhängenden Rechtsfragen vorzugsweise im rheinischen Raum geregelt worden. Der dort in der Franzosenzeit eingeführte Code civil enthielt insbesondere die Bestimmung, dass jeder von

seinem Nachbarn verlangen konnte, dass er ‚zur Erbauung und Ausbesserung der Scheidemauer mit beitrage‘ (Art. 663 CC). Die überraschende Bedeutung, welche die geschlossene Bauweise unter Verwendung massiver Wände heutzutage erlangt hat, macht es notwendig, die einschlägigen Rechtssätze in neuzeitlicher Bearbeitung in unseren Rechtsraum zu übernehmen.“

2. Die Nachbarwand – früher als Kommunmauer bezeichnet – ist nicht wie die Grenzmauer (vgl. §§ 16 bis 22 NNachbG) bis an die Grenze des Grundstücks herangebaut; sie steht vielmehr zum Teil auf dem Nachbargrundstück (vgl. Abb. 1). Hierbei ist nicht entscheidend, an welcher Breite sie auf der Grenze steht. Die Grenze muss mithin nicht zwingend auf deren Mitte liegen. § 5 Abs. 2 NNachbG ist indes zu beachten. Keine Nachbarwand liegt hingegen vor, wenn eine Wand die Grundstücksgrenze quert, also ein Teil der Wand jeweils komplett auf einem Grundstück der aneinandergrenzenden Nachbarn steht. Die Nachbarwand darf nur im Einvernehmen mit dem Nachbarn errichtet werden (§ 4 NNachbG).

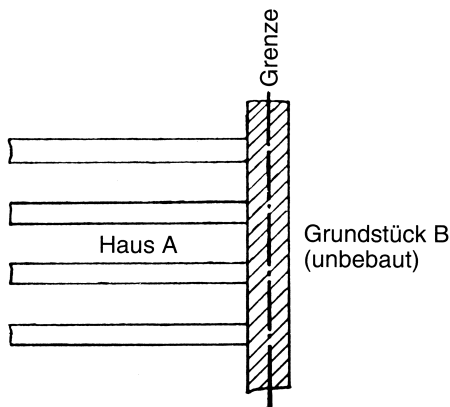


Abb. 1:
Nachbarwand
(Grundriss)

3. Die Bezeichnung Kommunmauer ist aufgehoben worden, weil der Begriff Mauer bei den heute vielfach üblichen Betonkonstruktionen zu eng erschien. Unter Bauwerk sind nicht nur Gebäude zu verstehen. Es ist nicht erforderlich, dass die Grundstücke im Eigentum verschiedener Personen stehen.
4. Bei der Nachbarwand handelt es sich um einen **Überbau**, auf den die Vorschriften der §§ 912 ff. BGB aber nicht anwendbar sind, da es sich bei der Nachbarwand nach dem NNachbG um eine rechtmäßige Überschreitung der Grundstücksgrenze handelt. Dementsprechend besteht auch kein Anspruch auf Zahlung einer Überbaurente (§ 912 Abs. 2 Satz 1 BGB), § 6 NNachbG.
5. Hinsichtlich des Begriffs des Nachbarn im Sinne des NNachbG vgl. Anm. 2 zu § 1 NNachbG.
6. Nach § 3 NNachbG handelt es sich nur dann um eine Nachbarwand, wenn die Wand dazu bestimmt ist, den Bauwerken beider Grundstücke „als Abschlusswand oder zur Unterstützung oder Aussteifung“ zu dienen. Als **Abschlusswand** dient die Wand auch dann, wenn das daneben errichtete Gebäude statisch selbstständig ist, jedoch – ohne die Nachbarwand – nach der Nachbarseite hin offen wäre. Zur **Unterstützung** dient die Wand, wenn sie nicht nur unbedeutende Kräfte aus Bauteilen des angebauten Gebäudes aufzunehmen hat. Zur **Aussteifung** dient die Nachbarwand, wenn das angebaute Gebäude zwar eine eigene Wand hat, diese aber – ohne die Nachbarwand – für sich allein nicht hinreichend steif wäre. Bei einer auf der Grenze errichteten Wand liegt eine tatsächliche Vermutung vor, dass diese als Nachbarwand dienen soll. Eine nachträgliche Zweckänderung beeinträchtigt die Einordnung als Nachbarwand nicht.
7. Die Vorschriften über die Nachbarwand (namentlich über die Zahlungspflicht des später Bauenden) sind nur anwendbar, wenn nach der getroffenen Vereinbarung die Wand dem später errichteten Gebäude auf eine der drei in Anm. 6 bezeichneten

Arten und Weisen dienen soll. Ist das nicht beabsichtigt, so ist die zuerst errichtete Wand keine Nachbarwand, sondern ein gewöhnlicher Überbau. Für diesen gelten die §§ 912 ff. BGB und – gemäß §§ 21a und 22 NNachbG – die Vorschriften über die Grenzwand. Eine **Grenzwand** (§ 16 NNachbG) steht vollständig auf dem Grundstück des Erbauers und ist keine Grenz-einrichtung (§ 921 BGB), da sie die Grundstücksgrenze nicht überschreitet.

8. Keine Nachbarwand im Sinne der Vorschriften des NNachbG entsteht z.B., wenn der Nachbar nicht einverstanden war, wenn der Erstbauende gar keine Mitbenutzung durch den Nachbarn wollte (er hat z.B. nur versehentlich etwas über die Grenze gebaut), oder wenn die Nachbarn nur eine solche Form der Mitbenutzung vereinbaren, die die gesetzliche Definition der Nachbarwand nicht ausfüllt (es wird z.B. vereinbart, dass das später errichtete Gebäude eine eigene Grenzwand haben und lediglich „angeschlossen“ – vgl. § 19 NNachbG – werden soll). Siehe auch § 22 NNachbG. Eine Hof- oder Gartenmauer fällt ebenfalls nicht unter den Begriff der Nachbarwand.
9. Die Nachbarwand kann aus Backsteinen, Beton, Stahlbeton oder Fertigteilen bestehen. Holzwände werden im Allgemeinen nicht in Betracht kommen, da sie nicht die erforderliche Standfestigkeit haben, um die Belastung beider Bauwerke zu tragen.
10. Die Kostentragungspflicht für die Errichtung der Wand liegt zunächst beim Erbauer. Soweit der Nachbar an die Wand anbaut, gilt § 7 NNachbG. Die Kosten der Unterhaltung der Wand regelt § 10 NNachbG.
11. Die Eigentumsverhältnisse an der Nachbarwand richten sich nach dem BGB. Danach gilt Folgendes: Bis zum Anbau ist der Nachbar, der die Nachbarwand errichtet hat, Eigentümer der Nachbarwand. Er hat daher auch das Recht, die Wand wieder zu beseitigen, muss aber hierbei § 11 NNachbG beachten. Das Nutzungsrecht an der Wand steht ihm ebenfalls zu.

12. Wie die Eigentumsverhältnisse nach dem Anbau sind, ist strittig: Die herrschende Meinung (so BGHZ 57, 245) nimmt Eigentum nach Bruchteilen an, andere Eigentum des Anbauenden, soweit die Nachbarwand auf seinem Grundstück steht, wieder andere meinen, auch nach dem Anbau behalte der bisherige Eigentümer unverändert sein Eigentum an der ganzen Wand. Das NNachbG konnte keine Klärung dieser Zweifelsfragen bringen, da der Landesgesetzgeber zur Änderung von Bundesrecht nicht befugt ist.
13. Bei der Errichtung einer Nachbarwand ist § 30 NBauO zu beachten, wonach die Nachbarwand ggf. als Brandwand ausgestaltet sein muss.
14. Aus Gründen des Schallschutzes verliert die Nachbarwand zugunsten der Grenzwand (§ 16 NNachbG) an Bedeutung.

Einvernehmen mit dem Nachbarn

§ 4 NNachbG

Eine Nachbarwand darf nur im Einvernehmen mit dem Nachbarn errichtet werden. Für die im Einvernehmen mit dem Nachbarn errichtete Nachbarwand gelten die §§ 5 bis 15.

Anmerkungen

1. Das von der Vorschrift geforderte Einvernehmen kann durch eine einseitige Zustimmungserklärung des Nachbarn (Einwilligung § 183 Satz 1 BGB) oder durch eine vertragliche Regelung erzielt werden. Die Erklärungen bedürfen keiner Form. Da eine mündliche Einigung, oder gar ein als Einwilligung auszulegendes schlüssiges Verhalten, im Streitfall Beweiswierigkeiten nach sich ziehen können, bietet sich die Schriftform an. Soweit mehrere Eigentümer vorhanden sind, ist die Einwilligung aller erforderlich.
2. Das Einvernehmen des Nachbarn kann aber auch erst im Nachhinein ausdrücklich oder konkludent erklärt werden, z.B. da-

durch, dass er die Nachbarwand ebenfalls nutzt und an sie anbaut. Die Vorschriften über die Nachbarwand sind in einem solchen Falle entsprechend anzuwenden. Eine Überbaurente (§ 912 Abs. 2 Satz 1 BGB) kann der Nachbar dann auch nicht mehr verlangen.

3. Das Einvernehmen des Nachbarn ist freiwillig, bedingungslos und nicht ersetzbar. Es kann bis auf eng begrenzte Ausnahmefälle wegen unzulässiger Rechtsausübung nicht erzwungen werden.
4. Das Einverständnis ist **unwiderruflich**, wenn es im Rahmen eines Vertrages erklärt worden ist. Es kann nur durch neuen Vertragsschluss mit dem Nachbarn aus der Welt geschafft werden. Im Übrigen kann es frei widerrufen werden, bis mit dem Bau der Nachbarwand begonnen worden ist. Danach ist auch das frei erklärte Einverständnis unwiderruflich.
5. Das Einverständnis wirkt aber nur solange, wie sich der Bauende an dieses hält. Weicht er davon ab, kann er sich nicht mehr auf das Einverständnis berufen.
6. Der Rechtsnachfolger des Einwilligenden ist durch dessen Einwilligung gebunden, da er komplett in die Rechte und Pflichten des Voreigentümers eintritt. Dies gilt allerdings nicht ohne weiteres für einen Sonderrechtsnachfolger, wie z.B. den Käufer des Nachbargrundstücks. Diesen bindet die vom Voreigentümer erklärte Einwilligung nur dann, wenn bereits von ihr Gebrauch gemacht worden ist, d.h. die Nachbarwand errichtet worden oder zumindest mit dem Bau derselben begonnen worden ist. Gleiches gilt, soweit bereits eine Grunddienstbarkeit eingetragen worden ist. In allen anderen Fällen ist eine erneute Einwilligung des neuen Grundstückseigentümers erforderlich.
7. Baut ein Nachbar ohne Einvernehmen über die Grenze, liegt keine Nachbarwand, sondern ein Überbau vor. Gleiches gilt, wenn ein Nachbar dem anderen gestattet hat, über die Grenze zu bauen, ohne dass die weiteren Voraussetzungen des § 3 NNachbG

vorliegen. In diesem Falle richten sich die weiteren Rechtsfolgen nach § 912 BGB.

8. Neben dem Einvernehmen mit dem Nachbarn ist für die Zulässigkeit des Bauvorhabens Voraussetzung, dass das Bauen beiderseits bis an die Grenze vorgeschrieben oder zugelassen ist. Darüber hinaus dürfen dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Oftmals wird eine **Baulast** einzutragen sein. Das ist eine Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, in der er öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernimmt, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (§ 81 NBauO).
9. Da die Nachbarwand nur im Einvernehmen mit dem Nachbarn errichtet werden darf, können bei den Verhandlungen hierüber die Rechtsbeziehungen, die durch die Errichtung der Nachbarwand entstehen, anders geregelt werden, als das Gesetz vorsieht (Privatautonomie). Nur wenn die Nachbarn keine Regelungen treffen oder nicht alle Fragen regeln, gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 5 bis 15 NNachbG.

Beschaffenheit der Nachbarwand

§ 5 NNachbG

(1) Die Nachbarwand ist in einer solchen Bauart und Bemessung auszuführen, dass sie den Bauvorhaben beider Nachbarn genügt. Ist nichts anderes vereinbart, so braucht der zuerst Bauende die Wand nur für einen Anbau herzurichten, der an die Bauart und Bemessung der Wand keine höheren Anforderungen stellt als sein eigenes Bauvorhaben. Anbau ist die Mitbenutzung der Wand als Abschlusswand oder zur Unterstützung oder Aussteifung des neuen Bauwerkes.

(2) Erfordert keines der beiden Bauvorhaben eine größere Dicke der Wand als das andere, so darf die Nachbarwand höchstens mit der Hälfte ihrer notwendigen Dicke auf dem Nachbargrundstück errichtet werden. Erfordert der auf dem einen der Grundstücke geplante Bau eine dickere Wand,