

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER

DIE RECHTE UND PFLICHTEN NEUER NACHBARN

Neue Nachbarn können Fluch oder Segen bringen. Was gilt rechtlich, wenn die Nachbarschaft nicht mehr funktioniert wie gehabt?

1

Gelten getroffene Vereinbarungen weiter?

Im Rahmen langjähriger Nachbarschaftsbeziehungen werden oft Absprachen getroffen, ohne dass man ein Schriftstück aufsetzt oder gar zum Notar geht. Das kann z.B. die Nutzung oder Bepflanzung der Grundstücksgrenze betreffen oder die Überführung des Nachbargrundstücks. Grundsätzlich gelten solche Vereinbarungen neuen Eigentümern gegenüber nur, wenn sie als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurden. Eine mündliche oder schriftliche Abmachung bindet nur den jeweiligen Vertragspartner, der auch nicht verpflichtet ist, eine solche Vereinbarung von einem Käufer als bindend anzuerkennen lassen. Ausnahmen bilden lediglich Mietverträge, die aber gekündigt werden können. Ist die Vereinbarung besonders wichtig, empfiehlt sich immer, zu Zeiten guter Nachbarschaft eine Eintragung im Grundbuch herbeizuführen. Die Kosten sind niedrig.

2

Was gilt bei Grenzstreitigkeiten?

Mitunter stellt sich bei einem Grundstücksverkauf heraus, dass ein Nachbar über die Grenze hinaus gebaut hat oder die Einfriedung nicht auf der Grenze steht. Erfolgte eine Überbauung der Grenze mit Zustimmung des Voreigentümers, ist auch der Erwerber nachbarrechtlich gemäß § 912 BGB daran gebunden, kann aber eine - meist recht geringe - Überbaurente verlangen. Wurde dagegen der Überbau nur geduldet, können Beseitigungsansprüche des neuen Nachbarn begründet sein. Handelt es sich nicht um einen Überbau, sondern steht nur der Grenzzaun falsch, kann ein Erwerber eine vereinbarte Überlassung kündigen, eine geduldete Nutzung beenden. Der begünstigte Nachbar ist zur Herausgabe verpflichtet. Der Anspruch verjährt nicht. Gerade im Fall der Bebauung oder Grenzüberschreitung ist die Eintragung eines dinglichen Rechts wichtig. Ist die Grenzsituation unklar, kann auch eine neue Grenzfeststellung durch die Vermessungsbehörde (Katasteramt) beantragt werden.

3

Gibt es ein Gewohnheitsrecht?

Erfahrungsgemäß werden Lärm und andere Beeinträchtigungen vom Nachbargrundstück als weniger störend hingenommen, wenn man sich gut kennt. Legt nun ein neuer Nachbar neue Maßstäbe an, stellt sich die Frage des Gewohnheitsrechts. Auch die langjährige Duldung von Störungen begründet aber grundsätzlich kein Gewohnheitsrecht, das auch neuen Nachbarn gegenüber gilt. Ausnahmen können gelten, wenn es sich um ortsübliche Beeinträchtigungen handelt. Weder Gewohnheit noch Verjährung können schließlich Ansprüche auf Beseitigung über die Grenze wachsender Bäume oder herabfallenden Laubs hindern.

4

Die Einweihungsparty

So wie neue Nachbarn die Einhaltung des Nachbarrechtes verlangen können, unterliegen sie selbst dem Nachbarrecht. Die Vorschriften des Berliner Immissionsschutzgesetzes sind in jedem Falle einzuhalten, das heißt Ruhe ab 22:00 Uhr und keine erheblichen Störungen am Wochenende. Lautstarke Gartenpartys und Grillfeste können aber auch jenseits dieser Grenze sehr störend werden. Unzulässig werden solche Veranstaltungen, wenn sie sich im normalen Rahmen halten, erst bei zu häufiger Wiederholung. In der amtsgerichtlichen Rechtsprechung wird für nicht mehr als 4 Gartenfeste im Jahr plädiert.

5

Wenn der neue Nachbar baut

Baulärm und Schmutz durch Neubau- oder Sanierungsvorhaben sind grundsätzlich entschädigungslos zu dulden. Wird es dabei zu stärkeren Erschütterungen oder Gründungsmaßnahmen kommen, empfiehlt sich, bei Baubeginn ein Gutachten einzuholen, um baubedingte Schäden dokumentieren zu können. Bestehen Bedenken gegen die Zulässigkeit des Baus, sollten frühzeitig die Bauakten bei der Bauaufsicht eingesehen oder ein spezialisierter Rechtsanwalt aufgesucht werden. Je länger der Nachbar zuwartet, desto geringer sind die Chancen, noch einen Baustopp zu erlangen.

6

Schwarzbauten

Besonders streitträchtig sind seit jeher Schwarzbauten. Hier kann eine Anzeige des neuen Nachbarn auch noch nach Jahrzehnten dazu führen, dass ein Anbau, eine Garage oder eine Laube beseitigt werden müssen, wenn die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nicht eingehalten werden oder eine notwendige Baugenehmigung nicht eingeholt worden ist. Allerdings liegt die Entscheidung der Bauaufsicht in deren Ermessen, soweit nicht gegen zwingende nachbarschützende Vorschriften verstoßen wurde. Ist die Zulässigkeit eines Neubaus fraglich, sollte die Baubehörde unverzüglich kontaktiert werden.

RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.