

IMMOBILIENRECHT

Juli 2021

Aktuelle Rechtsprechung im Nachbarrecht

Streitigkeiten über den Nachbarzaun hinweg sind immer wieder Gegenstand von Klageverfahren. Dabei geht es in den überwiegenden Fällen um herüberwachsende Bäume und Sträucher. So musste sich erst kürzlich auch der Bundesgerichtshof (BGH) mit dem Problem des sog. Überhanges beschäftigen. Ergebnis ist dabei das Urteil vom 11.06.2021, Az. V ZR 234/19, welches im Folgenden vorgestellt werden soll. Dies gerade auch unter Berücksichtigung dessen, dass der gemäß § 14 Abs. 2 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegte Zeitraum, in welchem der Eigentümer das Zurückschneiden und die Beseitigung von Pflanzen nicht vornehmen muss, am 30. September abläuft und sodann wieder Ansprüche geltend gemacht und durchgesetzt werden könnten.

Dieser Newsletter soll einen groben Überblick über die gesetzlichen Anspruchsgrundlagen vermitteln, ohne den Anspruch auf Vollständigkeit zu haben und das vorgenannte Urteil des BGH zusammenfassend darstellen.

1. Rechtliche Grundlagen

Sowohl im SächsNRG als auch im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) finden sich Anspruchsgrundlagen, welche einen Überwuchs betreffen.

So kann der Nachbar grundsätzlich gemäß § 14 SächsNRG verlangen, dass Bäume, Sträucher und Hecken, die über die nach §§ 9 oder 10 SächsNRG zulässigen Höhen hinauswachsen, nach Wahl des Eigentümers zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Nach § 9 SächsNRG kann der Nachbar vom Eigentümer verlangen, dass Bäume, Sträucher oder Hecken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils mindestens 0,5 Meter oder, falls sie über 2 Meter hoch sind, mindestens 2 Meter von der Grundstücksgrenze des Nachbarn entfernt sind. Außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils genügt ein Grenzabstand von 1 Meter für alle Anpflanzungen. Dabei ist anerkannt, dass der Abstand an der Stelle gemessen werden muss, an welcher die Pflanze aus dem Boden austritt, mithin ausgehend von der Mitte.

Jedoch ist zu berücksichtigen, dass der Anspruch nach § 14 SächsNRG gem. § 31 SächsNRG in der aktuellen Fassung innerhalb von 3 Jahren verjährt. Eine Sonderstellung nehmen aber Bäume, Sträucher und Hecken ein, welche bereits vor Inkrafttreten des SächsNRG am 01.01.1998 vorhanden gewesen sind. Hierfür sieht § 32 SächsNRG vor, dass diese nach Maßgabe des bisherigen Rechts weiter zu dulden sind.

Eine weitere Anspruchsgrundlage findet sich sodann in § 910 BGB:

- (1) *Der Eigentümer eines Grundstücks kann Wurzeln eines Baumes oder eines Strauches, die von einem Nachbargrundstück eingedrungen sind, abschneiden und behalten. Das Gleiche gilt von herübereckenden Zweigen, wenn der Eigentümer dem Besitzer des Nachbargrundstücks eine angemessene Frist zur Beseitigung bestimmt hat und die Beseitigung nicht innerhalb der Frist erfolgt.*
- (2) *Dem Eigentümer steht dieses Recht nicht zu, wenn die Wurzeln oder die Zweige die Benutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigen.*

Demnach kann dem betroffenen Nachbarn ein Anspruch auf Beseitigung des Überhanges und bei entsprechender Weigerung des Anderen ein Recht zur Selbstvornahme zustehen.

Voraussetzung ist zunächst, dass Wurzeln oder auch Zweige des Nachbargrundstückes auf das eigene Grundstück eingedrungen sind bzw. herüberecken, mithin ein Überhang tatsächlich gegeben ist. Ferner ist eine Beeinträchtigung erforderlich. Das Selbsthilferecht wie auch der Beseitigungsanspruch sind ausgeschlossen, wenn der Überhang/Überwuchs die Benutzung des benachbarten Grundstücks nicht beeinträchtigt.

Diesbezüglich hatte der BGH mit Urteil vom 14.06.2019, Az. V ZR 102/18, bereits entschieden, dass sich das Selbsthilferecht und der Beseitigungsanspruch nicht nur auf den unmittelbar beeinträchtigenden Überwuchs beziehen, sondern auch mittelbare Beeinträchtigungen erfassen, da der Nachbar vor der Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung durch Überhang zu schützen ist. Damit ist dem BGH folgend auch die mittelbare Beeinträchtigung durch z. B. das Abfallen von Laub, Nadeln und ähnlichem erfasst. Zudem ist der Beseitigungsanspruch nicht ausgeschlossen, wenn die über das Nachbargrundstück hinauswachsenden Äste auf dessen ortsüblicher Nutzung beruhen. Eine Ortsüblichkeit dürfte für die Frage, ob der Überhang geduldet werden muss, unerheblich sein. Der Vorwurf liegt vielmehr darin, dass der Nachbar es zugelassen hat, dass Zweige/Äste über die Grundstücksgrenze hinauswachsen, obwohl dieser Sorge dafür zu tragen hat, dass dies gerade nicht geschieht.

Demnach ist es Aufgabe des betroffenen Nachbarn darzulegen und zu beweisen, dass dieser aufgrund des Überwuchses/Überhanges in der Benutzung seines eigenen Grundstücks beeinträchtigt wird.

Auch hier beträgt die Verjährungsfrist hinsichtlich des Anspruchs des Grundstückseigentümers auf das Zurückschneiden überhängender Äste vom Nachbargrundstück aus § 1004 Abs. 1 BGB drei Jahre. Dabei ist zu betonen, dass das Selbsthilferecht gem. § 910 BGB trotz Verjährung bestehen bleibt. Dieses Selbsthilferecht umfasst die Möglichkeit, dass der betroffene Nachbar selbst und auf eigene Kosten die vom Nachbargrundstück herübertagenden Zweige abschneiden und behalten darf.

Zusammenfassend ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Frage, ob tatsächlich ein Anspruch gegeben ist, um eine Einzelfallentscheidung handelt, so dass es sich bei den oben getätigten Ausführungen lediglich um Grundsätze handelt, welche entsprechend an den Einzelfall angepasst und weitergehend zu prüfen sind.

2. Urteil des BGH vom 11.06.2021, Az. V ZR 234/19

a) Sachverhalt

Auslöser dieses Rechtsstreits war eine auf dem klägerischen Grundstück unmittelbar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindliche Schwarzkiefer. Diese Schwarzkiefer ist bereits mehrere Jahrzehnte alt und hatte inzwischen eine Höhe von ca. 15 Metern erreicht. Zudem ragten die Äste dieser Kiefer bereits mehr als 20 Jahre auf das Grundstück des Nachbarn, hier des Beklagten. Den Beklagten störten die herabfallenden Nadeln und Zapfen, welche aus dessen Sicht die Benutzung seines Grundstücks beeinträchtigen würden. Daher hatte er die Kläger zum Rückschnitt der überhängenden Äste aufgefordert, dies jedoch erfolglos. Daraufhin beschloss der Beklagte, die überhängenden Äste selbst zu beseitigen.

Dies führte dazu, dass die Kläger gegen den Beklagten eine Unterlassungsklage am Amtsgericht Pankow/Weißensee mit dem Ziel erhoben, dass der Beklagte es zu unterlassen habe, von der Schwarzkiefer überhängende Zweige oberhalb von fünf Metern abzuschneiden. Dabei stützten die Kläger diese Klage vor allem darauf, dass das Abschneiden der Äste die Standsicherheit der Schwarzkiefer gefährde. Das Amtsgericht Pankow/Weißensee gab den Klägern Recht.

Auch in der Berufungsinstanz vor dem Berliner Landgericht hatten die Kläger Erfolg. Das Gericht vertrat dabei die Auffassung, dass das Selbsthilferecht aus § 910 BGB nur greife, wenn eine direkte und unmittelbare Beeinträchtigung durch überhängende Äste und Zweige hervorgerufen werde. Dies sei vorliegend aber nicht der Fall, da die streitgegenständliche Schwarzkiefer im unteren Bereich sehr schlank gewachsen sei.

Wie bereits vorstehend unter Ziffer 1. ausgeführt, hatte der BGH aber parallel mit Urteil vom 14.06.2019 in einem anderen Fall entschieden, dass § 910 BGB auch bei mittelbaren Beeinträchtigungen in Form von herabfallenden Nadeln und/oder Zapfen gegeben sein kann.

Mit dieser Entscheidung des BGH war damit das Berufungsurteil des LG Berlin hinfällig, so dass eine neue Lösung erforderlich wurde.

Bis zu diesem Zeitpunkt dürfte lediglich festgestanden haben, dass das Selbsthilferecht keiner Verjährung unterliegt, da das Abschneiden der Äste durch den betroffenen Nachbarn keine Beseitigung darstellt. Offen blieb jedoch die Frage, ob das Selbsthilferecht dann ausgeschlossen sein kann, wenn der Baum seine Standfestigkeit verlieren und/oder sogar sterben könnte.

b) Entscheidungsgründe

Im Ergebnis hob der BGH die Entscheidung des LG Berlin auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück (Urteil vom 11.06.2021, Az. V ZR 234/19; vgl. Pressemitteilung Nr. 109/21). Der BGH wies zunächst darauf hin, dass das Urteil schon durch die zwischenzeitlich ergangene Rechtsprechung des BGH überholt sei. Weiterhin hat das Landgericht zu klären, inwieweit die Nutzung des Grundstücks des Beklagten durch die überhängenden Äste tatsächlich beeinträchtigt wird. Der BGH betont jedoch, dass, sofern eine Beeinträchtigung tatsächlich vorliegen sollte, die Entfernung des Überhangs durch den Beklagten für die Kläger auch dann nicht zwingend unzumutbar ist, wenn dadurch das Absterben des Baums oder der Verlust der Standfestigkeit drohen. § 910 BGB unterliegt insbesondere keiner Verhältnismäßigkeits- oder Zumutbarkeitsprüfung.

Ferner führt der BGH auch aus, dass der Eigentümer, auf dessen Grundstück der Baum steht, dafür verantwortlich ist, dass Zweige und Äste nicht über Grundstücksgrenzen hinauswachsen. Dies kann bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des eigenen Grundstücks erwartet werden. Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nach und führt dies dazu, dass Äste und Zweige des Baumes über die Grundstücksgrenze hinauswachsen, kann sich der „Baum-Eigentümer“ später nicht darauf berufen, dass ein Abschneiden der Zweige des Baumes nunmehr zum Verlust der Standfestigkeit oder zum Absterben des Baumes führen könne. Dies hat zur Folge, dass der „Baum-Eigentümer“ von seinem Nachbarn nicht verlangen kann, dass dieser von seinem Selbsthilferecht keinen Gebrauch macht und weiterhin die Beeinträchtigung hinnimmt. Vielmehr hätte der „Baum-Eigentümer“ diese Gefahren dadurch vermeiden können, indem er selbst zu einem „besseren“ Zeitpunkt die herübertagenden Äste beschneidet.

Sofern das Landgericht feststellt, dass tatsächlich Beeinträchtigungen und demnach die Voraussetzungen für ein Selbsthilferecht nach § 910 BGB gegeben sind, ist die hier dargelegte Rechtsauffassung des BGH bindend. Das Selbsthilferecht könnte aber durch naturschutzrechtliche Regelungen, wie z. B. Baumschutzsätzen etc., eingeschränkt sein.

Praxishinweis

Durch das Urteil des BGH dürfte für diesen Fall eine klare Rechtslage bestehen. Allerdings ist zu betonen, dass auch weiterhin alle Voraussetzungen des § 910 BGB, wie ein vorheriges Auffordern des Eigentümers, die Äste selbst abzuschneiden sowie die tatsächliche Beeinträchtigung der Nutzung des Grundstücks, vorliegen müssen.