

# BAU(RECHTS)LEXIKON

## JURISTISCHE BEGRIFFE FÜR TECHNIKER

### Nachbarrechtliche Immissionen

<https://doi.org/10.33196/zrb202402XXIII01>

Unter Immissionen sind im vorliegenden Beitrag Einwirkungen auf ein Grundstück zu verstehen. Je nach Intensität und Art der Immission kann diese untersagt oder muss geduldet werden.

Unmittelbare Zuleitungen (bspw von Regenwasser) sowie grobkörperliche (bspw Fußbälle, umfallende Bäume, Gesteinsbrocken, Dachlawinen) oder gesundheitsgefährdende Einwirkungen müssen niemals geduldet werden. Bei allen anderen Immissionen (bspw Lärm, herabfallendes Laub) kommt es darauf an, ob diese das ortsübliche Maß überschreiten und dadurch die ortsübliche Nutzung des Grundstücks wesentlich beeinträchtigt wird. Dabei kommt es nicht auf den Ort in seiner Gesamtheit an, sondern auf die unmittelbare Umgebung (also auf das „Viertel“, in dem das Grundstück liegt). Hinsichtlich des Pflanzenbewuchses gewährt das Gesetz dem Nachbarn ein Selbsthilferecht: Er ist dazu berechtigt, überhängende Äste und eindringende Wurzeln auf eigene Kosten zu entfernen. Dabei ist fachgerecht vorzugehen. Nur wenn durch die Wurzeln oder Äste ein Schaden entstanden ist oder offenbar droht, hat der Eigentümer des Baumes oder der Pflanze die Hälfte der notwendigen Kosten der Entfernung zu ersetzen. Darüber hinaus kann aber auch ein (gerichtlich durchsetzbarer) Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch bestehen. So hat die Rsp bspw das Hineinragen meterlanger Äste auf ein Nachbargrundstück, wenn dadurch eine Gefährdung für Personen und Sachen begründet wird (durch die Gefahr des Abbrechens dieser Äste), als unmittelbare Zuleitung qualifiziert, die untersagt werden kann. In diesem Fall hat der Eigentümer der Pflanzen die Beseitigung auf eigene Kosten vorzunehmen.

Bei negativen Immissionen (Entzug von Licht und Luft durch Bäume und Pflanzen) gilt überdies, dass es nicht nur zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der ortsüblichen Nutzung, sondern zu einer unzumutbaren Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit kommen muss – andernfalls sind diese zu dulden. Außerdem muss in diesen Fällen – vor Klagserhebung – eine Einigung versucht worden sein. Dazu kann wahlweise eine Schlichtungsstelle angerufen werden (die ua bei den Rechtsanwaltskammern bestehen), ein prätorischer Vergleich versucht werden (bei diesem wird der Gegner zum Zweck eines Ver-

gleichsversuchs zu Gericht geladen) oder – bei Zustimmung des Eigentümers der Pflanzen – der Streit einem Mediator unterbreitet werden. Erst nach drei Monaten ab Einleitung des Schlichtungsverfahrens kann zur Klage geschritten werden.

Eine unzumutbare Einschränkung wird von der Rsp regelmäßig erst dann bejaht, wenn Sonnenlicht über erhebliche und lange Zeiträume entzogen wird (grundsätzlich zumindest mehr als 50% der Zeit), sodass bspw der Entzug von Licht „erst“ ab dem Nachmittag oder „nur“ in den Wintermonaten idR nicht untersagt werden kann. Doch ist auch hier auf die Ortsüblichkeit abzustellen, sodass bspw der Entzug durch Licht durch ein Waldgrundstück grundsätzlich selbst dann geduldet werden muss, wenn es zu einer unzumutbaren Einschränkung kommt.

Liegt eine behördlich genehmigte Anlage vor, so müssen die dadurch entstehenden Immissionen jedenfalls geduldet werden. Allerdings steht dem beeinträchtigten Nachbarn ein verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch gegen den Anlagenbetreiber zu. Selbiges gilt nach der Rsp analog für vergleichbare Sachverhalte, wie behördlich bewilligte Bauarbeiten.

Sollte die Immission nach dem Dargestellten untersagbar sein, so kann der Störer auf Unterlassung und Beseitigung der Störung geklagt werden. Daneben können auch Schadenersatzansprüche bestehen, sofern der Störer auch ein Verschulden an der Schadensverursachung trifft. Wird durch einen umfallenden Baum oder Ast Schaden genommen, so besteht dann ein Schadenersatzanspruch gegen den Eigentümer, wenn die Gefahr für den Eigentümer erkennbar war (bspw bei erkennbar kranken oder morschen Bäumen).

Aktiv zur Klage legitimiert ist nicht nur der (Mit-)Eigentümer, sondern auch der Nutzungsberichtigte (bspw Pächter oder Mieter). Passiv legitimiert ist darüber hinaus auch derjenige, der die Störung in seinem Verantwortungsbereich zulässt (bspw bei Störung durch Gäste oder durch vom Mieter oder Eigentümer bestellte Bauunternehmer).

Nach der Rsp muss der Gestörte die Einwirkung beweisen, der Störer hingegen, dass es sich um eine Störung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (also insbesondere der Ortsüblichkeit) handelt.

Manuel Holzmeier