

NACHBARSCHAFTSRECHT

Obwohl Kleingärtner nur Pächter, nicht aber Eigentümer der Grundstücke sind, die sie bewirtschaften, betrifft auch sie das Nachbarschaftsrecht, und zwar in einer ganz besonderen Weise: aufgrund der beschränkten Größe der Kleingarten-Parzellen ist der Kontakt zum Nachbarn nämlich besonders intensiv, ein gutes Zusammenleben erfordert also auch besondere Disziplin. Wer das Spottlied von Stefan Raab über den Maschendrahtzaun und den wuchernden Knallerbsenstrauch kennt, weiß, wie schnell aus einem banalen Anlass ein langer, zäher und schmerzlicher Streit entstehen kann.

Im Folgenden sollen deshalb die wichtigsten Aspekte des Themas für den Kleingärtner zusammengefasst werden in der Hoffnung, dass ein auskömmliches Miteinander aller Pächter dadurch leichter möglich wird.

1. Rechtsquellen

Das Nachbarschaftsrecht ist nicht – wie der Name vermuten lässt – in einem einheitlichen Gesetz zusammengefasst wie etwa das Kleingartenrecht im Bundeskleingartengesetz, sondern steht als Sammelbegriff für eine Vielzahl von rechtlichen Festsetzungen.

Die einschlägigen Vorschriften finden sich zunächst einmal im Bürgerlichen Gesetzbuch (vor allem §§ 903 bis 924 sowie § 1004) und den dazugehörigen Ausführungsgesetzen. Diese privat-rechtlichen Bestimmungen werden aber oft durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen überlagert, z.B. durch das Baugesetzbuch, die bayerische Bauordnung oder auch das Immissionsschutzgesetz sowie durch die auf Grundlage dieser Gesetze ergangenen Verordnungen und Satzungen (z.B. Gestaltungssatzungen für Baugebiete). Im Kleingartenwesen kommen schließlich auch noch die im Pachtvertrag und der Gartenordnung festgelegten Bestimmungen dazu.

2. Grenzverlauf

Der Pächter erklärt sich bei Unterzeichnung eines Pachtvertrages mit einer bestimmten Gartengröße (und mit einem vordefinierten Grenzverlauf) einverstanden - insofern spielt die Feststellung des Grenzverlaufes zwischen zwei Parzellen im Kleingartenwesen eher eine untergeordnete Rolle.

Sollte es dennoch zu Streitigkeiten über den genauen Grenzverlauf kommen, so sollte dieser am besten vom Verpächter (bei kommunalen Grundstücken auch: Gartenamt) in Zusammenarbeit mit dem Verein anhand der Bau- bzw. Bebauungspläne überprüft werden.

Die Bemühung des Vermessungsamtes hingegen macht wenig Sinn, da in der Regel alle Kleingartenparzellen auf *einem* Grundstück liegen und vom Amt also nur die Außengrenze der Kleingartenanlage überprüft bzw. bestätigt werden könnte.

Bei Pächterwechsel können die Grenzen der Parzellen – z.B. wenn Grund für gemeinschaftliche Flächen benötigt wird oder eine Neuaufteilung der Parzellen ansteht - in Abstimmung mit dem Verpächter neu definiert werden (bei Einwilligung des Pächters auch während der Pachtzeit). Dies ist dann aber eine baurechtliche Neuregelung und keine liegenschaftliche Angelegenheit.

3. Grenzeinrichtungen

Unter Grenzeinrichtungen versteht man in der Rechtssprache Hecken, Zäune, Mauern oder ähnliches. Vorschriften zu den Grenzeinrichtungen werden meist schon im für die Kleingartenanlage gültigen Bebauungsplan oder in vergleichbaren gemeindlichen Satzungen getroffen. Sie sind dann natürlich für die Kleingartenanlage verbindlich. Im Rahmen dieser übergeordneten Festlegungen können jedoch der Verpächter (im Zwischen- bzw. Generalpachtvertrag) oder auch der Verein (in der Gartenordnung) Art und Weise der Grenzeinrichtungen weiter konkretisieren und auch einschränken.

Die Grenzen sind in Kleingartenanlagen oft *durch gemeinschaftliche Grenzeinrichtungen* definiert, also z.B. durch Zäune oder Hecken, die im Zuge der Erschließung der Anlage errichtet wurden und dem Verpächter bzw. dem Verein gehören. In diesem Fall kann der Pächter darauf keinen Einfluss nehmen. Möglich ist allerdings auch, dass den Pächtern eigene Grenzeinrichtungen gestattet werden. Deren Bandbreite ist dann aber in der Regel durch die Gartenordnung stark eingeschränkt.

In der Mustergartenordnung des LBK steht hierzu z.B. unter Pkt. 10 „*Einfriedungen und Grenzeinrichtungen*“.

- a) *Ergänzung: Die Errichtung von sichtbehindernden Einfriedungen an der Gartengrenze oder im Kleingarten bedarf der vorherigen Genehmigung des Verpächters. Ergänzung: Unter sichtbehindernden Einfriedungen werden verstanden: (Beispiele: Holzelemente, verkleidete Pergolen etc., Variablen: Begrenzung der Höhe, der Materialien etc.)*
- b) *Ergänzung: Zu den Gemeinschaftswegen hin darf die Pflanzung (Alternativen: die Zäune, die Mauer etc.) eine Höhe von (Empfehlung: max. 1,10 m) nicht überschreiten.*

Grundsätzlich ist – sofern eigene Grenzeinrichtungen gestattet sind – kein Pächter verpflichtet, z.B. die Einrichtung eines Zaunes *auf* der Grenze zu dulden. Es empfiehlt sich daher immer, die Errichtung des Zauns mit dem Nachbarn abzusprechen.

Errichtet dagegen ein Pächter den Zaun nur auf seinem eigenen Grundstück (*an* der Grenze), so muss der Nachbar dies grundsätzlich hinnehmen. Der Pächter kann den Zaun dann auch jederzeit wieder entfernen, ohne dass der Nachbar widersprechen könnte.

Dieser Grundsatz gilt natürlich nicht nur für Zäune, sondern für alle gemäß Gartenordnung und / oder Bebauungsplan erlaubten Grenzeinrichtungen. Bei einer Grenzpflanzung ist allerdings der gebotene Grenzabstand zu berücksichtigen.

4. Abwehr von Immissionen

Der knatternde Rasenmäher, die rauschende Grillparty, das überlaute Kofferradio oder der Duft der Räucherfische sind nicht selten Anlass zu nachbarlichen Auseinandersetzungen.

Nach den privatrechtlichen Bestimmungen müssen solche Einwirkungen geduldet werden, wenn sie die Benutzung der Parzelle nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung ist in der Regel unwesentlich, wenn Grenz- oder Richtwerte, die in Gesetzen, Verordnungen oder einschlägigen Vorschriften festgelegt sind, nicht überschritten werden. Bei der Beurteilung sind dabei neben der Intensität der Beeinträchtigung auch die Häufigkeit und der Zeitpunkt der Störungen von Bedeutung. Unzulässig sind Störungen jedenfalls immer dann, wenn sie durch zumutbare Maßnahmen vermieden oder in Grenzen gehalten werden können (Lautstärkeregelung bei Radio, strombetriebene statt verbrennungsmotorgetriebene Gartengeräte).

Solche Grenzwerte sind in der Regel festgelegt in gemeindlichen Satzungen. Geregelt werden z.B.:

- Kompostierung (Geruchsbelästigung)
- Verbrennung von Abfällen
- Ruhestörende Haus- u. Gartenarbeit, Benutzung von Musikinstrumenten und Tonwiedergabegeräten (auch mit zeitl. Einschränkungen)

Bei Kleingartenanlagen kommt oft die weitergehende Festlegung in der Gartenordnung hinzu. So eine Festlegung kann z.B. ausschauen wie folgt (Auszug Mustergartenordnung LBK unter Pkt.18 „*Ruhe und Ordnung*“):

b) Während des Aufenthaltes in der Kleingartenanlage ist jeder ruhestörende Lärm zu vermeiden. Besondere Ruhe ist zu bewahren:

- *täglich zwischenUhr und Uhr,*
- *am Abend abUhr,*
- *an Sonn- und Feiertagen ganztägig.*

Rasenmäher und Stromaggregate mit Verbrennungsmotoren sind nicht gestattet. Hand- und Elektrorasenmäher dürfen an Werktagen zwischen Uhr undUhr, am Abend ab Uhr und an Sonn- und Feiertagen ganztägig nicht benützt werden. Sollte hinsichtlich der Ausübung lärmzeugender oder ruhestörender Tätigkeiten von der Stadt/Gemeinde eine Verordnung über die zeitliche Beschränkung ruhestörender Haus- und Gartenarbeiten erlassen worden sein, gilt diese in der jeweils gültigen Fassung.

Die Lautstärke von Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräten ist so abzustimmen, dass niemand belästigt wird. Gleiches gilt für das Spielen von Musikinstrumenten jeder Art. Der Pächter ist dafür verantwortlich, dass sich seine Angehörigen und Besucher an diese Bestimmungen halten.

5. Pflanzungen an der Grenze

Gerade bei den heutigen, meist kleinen Parzellen kann ein hoher Baum oder Strauch viele Unannehmlichkeiten bereiten. Trotzdem sollte man nicht stets auf einer buchstabenge-treuen Beachtung der gesetzlichen Vorschriften bestehen. Nicht selten kann dies nämlich eine sinnvolle Gestaltung des Gartens verhindern. Ein Gespräch mit dem Nachbarn über die Bepflanzung an der Gartengrenze wird meist eher zu einer für beide Teile befriedigenden Lösung führen, als das Beharren auf einem Rechtsstandpunkt.

In der Regel wird das Thema „Grenzbepflanzung“ in der Gartenordnung der Vereine als eigener Punkt behandelt. Die Mustergartenordnung des Landesverbandes gibt hier die Empfehlung, die gesetzlichen Abstandsvorschriften für Pflanzungen bezüglich des Kleingartens so zu beachten, als ob es ein selbständiges Grundstück wäre.

Dann gelten folgende Grundregeln (*vollständige Übernahme aus der im Anhang aufgeführten Broschüre des Bayer. Justizministeriums*):

- *Der erforderliche Grenzabstand richtet sich nach der Höhe des Gewächses: Ist es bis zu 2 Meter hoch, so beträgt der notwendige Abstand mindestens 50 Zentimeter von der Grenze. Ist es höher als 2 Meter, so muss es auch mindestens 2 Meter von der Grenze entfernt gehalten werden.*
- *Der Abstand ist die kürzeste Verbindung zur Grenze. Er wird gemessen: bei Bäumen von der Mitte des Stammes; bei Sträuchern und Hecken von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes. Maßgebend ist immer die Stelle, an der der Stamm oder Trieb aus dem Boden tritt. Verzweigungen über der Erde bleiben ebenso unberücksichtigt wie eine eventuelle Neigung des Stammes oder Triebes zur Grenze hin.*

Zur *Außenbepflanzung* einer Kleingartenanlage (z.B. an Grenzen zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück oder zu einem Waldgrundstück) gibt es einige Sonderregelungen: auf Gewächse, die sich hinter einer Mauer oder einer sonstigen dichten Einfriedung befinden und diese nicht oder nicht erheblich überragen, sind die oben erwähnten Grenzabstandsregeln nicht anzuwenden; das gilt auch für Bepflanzungen, die Schutzcharakter haben (z.B. zum Schutz von Abhängen oder Böschungen). Für Anpflanzungen längs öffentlicher Straßen sind die straßenrechtlichen Sonderbestimmungen zu beachten.

Der Nachbar kann grundsätzlich die Herstellung eines vorschriftsmäßigen Abstands verlangen. Er kann z.B. darauf bestehen, dass ein Strauch entfernt wird, der näher als 50 cm an der Grundstücksgrenze steht, oder dass ein über 2 Meter hoher Baum, der weniger als 2 Meter von der Grenze entfernt ist, auf 2 Meter zurückgeschnitten (nach einer anderen Meinung auch ganz entfernt) wird.

Der Nachbar muss aber den Anspruch nicht geltend machen, z.B. wenn ihn der Baum oder die Hecke nicht stören.

Verjährungsfrist

Die Ansprüche unterliegen allerdings der Verjährung. Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Verletzung der Abstandsvorschriften erkennbar wird. Nach Ablauf der Verjährungsfrist kann die Herstellung eines dem Gesetz entsprechenden Zustandes nicht mehr durchgesetzt werden. Die Verjährungsfrist gilt im Grundsatz nur für die gerade von ihr betroffene Pflanze. Geht ein Baum ein und wird er durch einen anderen ersetzt, so beginnt für diesen die Verjährungsfrist neu zu laufen.

Wichtig: Über die Grenzabstandsregeln (und die Regeln zum Überhang) hinaus gibt es, von seltenen Ausnahmefällen abgesehen, keine Möglichkeit, die Entziehung von Licht und Luft durch Bäume des Nachbargrundstücks abzuwehren.

Öffentlich-rechtliche Vorschriften

Auch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Bebauungspläne oder die bereits oben erwähnten straßenrechtlichen Bestimmungen) können nähere Regelungen über die Bepflanzung eines Grundstücks treffen. Ist ein Baum durch eine gemeindliche Baumschutzverordnung geschützt, so treten nach herrschender Meinung die Vorschriften über den Grenzabstand zurück (Beispiel: Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München). Der Nachbar kann eine Beseitigung des Baumes bzw. einen Rückschnitt in der Krone oder im Wurzelbereich nur noch gemäß den Bestimmungen der jeweiligen Verordnung verlangen.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass für Kleingartenanlagen nach der bekannten Rechtssprechung oft eine Sonderregelung bezüglich Baumschutzsatzungen gilt: das Verbot, in einer Kleingartenanlage Großbäume zu pflanzen, steht demnach über dem Schutz solcher Bäume durch eine städtische Baumschutz-Satzung. Diese Rechtsauffassung besteht aber leider nicht durchgängig, sondern variiert von Fall zu Fall.

Grenzbäume

Steht ein Baum (oder Strauch) auf der Grenze, so stehen die Früchte des Baumes und auch das Holz den Nachbarn zu gleichen Teilen zu. Jeder Nachbar kann die Beseitigung des Baumes verlangen. Die Kosten dafür hat der Beseitigende allein zu tragen, wenn der andere Nachbar auf sein Recht an dem Baum (vor allem auf einen Anteil am Holz) verzichtet. Sonst fallen die Kosten den Nachbarn zu gleichen Teilen zur Last.

Überhang von Zweigen, eindringende Wurzeln

Wurzeln eines Baumes oder Strauches, die vom Nachbargrundstück her eingedrungen sind, kann der Pächter an der Grenze abschneiden und entfernen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Wurzeln die Benutzung des Grundstücks tatsächlich beeinträchtigen, z.B. dem Boden die für das angepflanzte Gemüse notwendige Feuchtigkeit entziehen oder Anlagen wie Plattenwege und Abflußrohre beschädigen.

Zweige (nicht ganze Bäume!), die über die Grundstücksgrenze ragen, darf man ebenfalls an der Grenze abschneiden. Auch hier verlangt das Gesetz allerdings eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung durch den Überhang, z.B. dadurch, dass ohne die Beseitigung die im eigenen Garten geplante Schaukel für die Kinder nicht aufgestellt werden kann. Dagegen genügt es nicht, wenn lediglich einige Blätter des Baumes auf den eigenen Rasen fallen.

Darüber hinaus muss man in diesem Fall dem Nachbarn eine angemessene Frist setzen, um ihm Gelegenheit zu geben, die störenden Zweige zu entfernen. Erst wenn diese Frist verstrichen ist, darf man selbst zur Säge oder Gartenschere greifen. Bei der Fristsetzung muss z.B. die Wachstums- und Obsterntezeit berücksichtigt werden.

Beschränkungen durch öffentlich-rechtliche Vorschriften oder die vereinsinternen Festsetzungen (Pachtvertrag, Gartenordnung) sind auch hier zu beachten.

Die Frucht am überhängenden Zweig gehört noch dem Nachbarn, auf dessen Grundstück der Baum steht. Man darf also den Apfel nicht pflücken, der am Zweig hängt, vielmehr darf der Nachbar mit dem Apfelpflücker über den Zaun langen und sich seine süßen Früchte vom Zweig holen. Abgefallene Früchte hingegen („Fallobst“) gehören grundsätzlich dem, auf dessen Grundstück sie fallen. Der Nachbar darf sie also nicht vom fremden Grundstück aufsammeln.

Laubfall, Samenflug

Fallen von den Bäumen im Nachbargrundstück Samen (etwa Kiefernzapfen), Laub oder Nadeln herüber oder weht sie der Wind über die Grenze, so kann das gelegentlich sehr stören, die Beseitigung kann sehr aufwendig sein. Doch selbst unter Juristen ist noch nicht zweifelsfrei geklärt, welche Rechte man, abgesehen vom Abschneiden der überhängenden Zweige, in diesen Fällen geltend machen kann.

Ganz überwiegend werden die erwähnten Beeinträchtigungen als Immissionen angesehen. Entscheidend sind deshalb die jeweiligen Umstände, insbesondere das Ausmaß der Beeinträchtigung sowie der Charakter des Grundstücks und seiner Umgebung. In der Regel wird man den Laubfall etc. dulden müssen. Meist wird er schon keine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung des eigenen Grundstücks darstellen. Aber auch wenn eine solche Beeinträchtigung vorliegen sollte, wird die Nutzung des Grundstücks durch das Bepflanzen mit Bäumen gem. BklingGesetz bzw. gem. Gartenordnung vom Nachbarn zu dulden sein.

6. Betretungsrecht

Niemand darf gegen den Willen des Berechtigten ein umfriedetes Grundstück betreten, sonst kann er sich wegen Hausfriedensbruchs strafbar machen. Diese Regel gilt nicht nur für Grundstückseigentümer, sondern auch für Grundstückspächter. Allerdings muss der Pächter das Betreten seines Gartens dulden. Hierzu einige bedeutsame Fälle:

- In bestimmten Fällen, z.B. zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten an Grenzeinrichtungen, muss der Nachbar die Inanspruchnahme seines Grundstücks im Rahmen des ihm Zumutbaren dulden.

- Gleiches gilt beim sogenannten Notstand, d.h. wenn eine gegenwärtige Gefahr nur durch Betreten des Nachbargrundstücks abgewendet werden kann (z.B. wenn ein umsturzbedrohter Baum nahe der Grenze nur unter Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks sachgerecht gefällt werden kann). Voraussetzung ist allerdings, dass der drohende Schaden unverhältnismäßig größer ist als der Schaden, der dem Nachbarn durch das Betreten entsteht.

- Fällt ein Gegenstand (z.B. ein Ball) auf das Nachbargrundstück, so muss es der Nachbar im Regelfall gestatten, dass man danach sucht und den Gegenstand wieder an sich nimmt. Schäden, die dabei entstehen können (z.B. zertretene Blumen), muss man allerdings nach Möglichkeit vermeiden, ggf. ersetzen.

Wichtig: Auch in diesen Fällen darf man nicht einfach das Nachbargrundstück betreten, sondern muss die Angelegenheit vorher mit dem Nachbarn abklären. Auch wenn ein Ball über den Zaun in das Nachbargrundstück gefallen ist, muss man zunächst den Nachbarn um Erlaubnis zum Betreten des Grundstücks bitten. Ein Selbsthilferecht gegen den Willen des Nachbarn besteht nach herrschender Meinung nur beim Notstand.

Für **Kleingartenvereine** empfiehlt es sich dringend, das Betretungsrecht in *der Gartenordnung* zu behandeln. In der Mustergartenordnung des Landesverbandes werden dazu unter Punkt 20 „*Hausrecht, Aufsicht und Verwaltung*“ folgende Vorschläge gemacht:

- a) Der Verpächter sowie seine Beauftragten sind berechtigt, nach vorheriger Ankündigung (*Ergänzung: auch in Abwesenheit des Pächters*) die Gartenparzelle inkl. aller Anlagen zwecks Überprüfung der Einhaltung der Pachtbestimmungen durch den Unterpächter zu besichtigen. Ihren Weisungen hat der Unterpächter fristgemäß zu entsprechen.
- c) Der Verpächter ist berechtigt, Familienmitgliedern und Besuchern des Unterpächters, die trotz Abmahnung gegen die Gartenordnung oder die guten Sitten verstoßen, das Betreten der Kleingartenanlage zu untersagen.

Diese Festlegungen können natürlich auch in anderer Weise speziell für die Bedürfnisse des Vereins festgeschrieben werden.

Wichtig ist – und dies gilt für alle in dieser Broschüre getroffenen Aussagen – dass man zwar das Notwendige regelt, aber nicht überreguliert. Im Endeffekt geht es beim Kleingarten um die Freizeit der Menschen und die Freude an einem Stück Gartenland; diese Freude sollte nicht durch unnötige Regulierungswut getrübt werden.

Rist
(Geschäftsführer)

München, 20.01.2000

Verwendete Materialien:

- + Rund um die Gartengrenze – Info-Broschüre des Bayer. Justizministeriums Mai 1999
- + Bundeskleingartengesetz
- + Mustergartenordnung LBK
- + Mustersatzung LBK