

Warum man seine (Grundstücks-) Grenzen kennen sollte...

Nicht selten ist bei Grundstücksnachbarn die Unsicherheit darüber, wo genau die Grundstücksgrenze zwischen ihren Grundstücken verläuft, Auslöser von Rechtstreiten.

Zahlreiche nachbarrechtliche Ansprüche knüpfen an die Beziehung zu Grundstücksgrenzen an.

Zu denken ist nicht nur an Beseitigungs- oder Duldungsansprüche, wenn die Grenze überbaut wurde. In einem solchen Fall trifft den Eigentümer eine Duldungspflicht hinsichtlich des Überbaus, wenn der Nachbar in gutem Glauben gehandelt hat, er habe auf seinem Land gebaut (§ 912 BGB). In der Regel hat der Nachbar eine Entschädigung in Form einer jährlich zu entrichtenden Geldrente zu zahlen (§§ 912 Abs.2, 913 BGB).

Häufig wird gestritten, weil Grenzabstände von Gebäuden oder baulichen Anlagen nicht eingehalten werden, was regelmäßig auch die Baubehörden alarmiert. Die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnungen sind grundsätzlich nachbarschützend, d.h. nicht nur öffentlich-rechtliche Vorgaben, deren Einhaltung die Baubehörden prüfen, sondern hierauf kann sich auch der Nachbar berufen.

Oft sind auch nicht eingehaltene Abstände von Anpflanzungen zu den Grundstücksgrenzen oder störende Überhänge bzw. Wurzeln ein Streitpunkt von Nachbarn. Während für Überhänge auf § 910 BGB zurückgegriffen wird, gibt es für Abstände von Bäumen, Hecken und sonstigen Anpflanzungen differenzierte Regelungen in den Nachbarrechtsgesetzen der einzelnen Bundesländer, aus denen sich Beseitigungs – bzw. Duldungsansprüche oder auch Beschneidungsansprüche herleiten.

Häufiger Streitpunkt ist auch der die Grundstücke trennende Zaun bzw. andere Grenzeinrichtungen. Hat diesen Zaun nur einer der Nachbarn entsprechend seiner Verpflichtung aus dem Landesnachbarrecht gesetzt, so muß dieser auf seinem Grundstück stehen und ist anderenfalls zu versetzen, wenn der Nachbar es verlangt, selbst wenn er nur versehentlich falsch gesetzt wurde. Handelt es sich um eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung, die auf der Grenze steht, so können die Nachbarn nur gemeinschaftlich handeln, was sowohl für Veränderung und Beseitigung, als auch die Unterhaltung gilt (§§ 921, 922 BGB).

Nicht immer befinden sich Grenzeinrichtungen tatsächlich auf der rechtlichen Grundstücksgrenze, so in einem vom BGH entschiedenen Fall, in dem vor über 150 Jahren Parzellen aus einem Anwesen herausgeteilt und Grenzpunkte nur festgelegt worden waren. Die tatsächliche Mauer- und Zaungrenze mit dem seit 150 Jahren existierenden Besitzstand entsprach nicht der im Liegenschaftskataster eingetragenen Grenzlinie. Allein letztere war für die Richter ausschlaggebend, zumal in den Jahren eine mehrfache Grundstücksveräußerung erfolgt war, so dass der ursprüngliche Wille der Nachbarn über den Grenzverlauf anhand des Besitzstandes nicht mehr ausschlaggebend sein könne (BGH Urteil vom 02.12.2005, V ZR 11/05). Die Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs erstreckt sich auch auf den sich aus dem Liegenschaftskataster ergebenden Grenzverlauf (§ 891 Abs.1 BGB), wobei es ohne Belang ist, welche Umstände zur Eintragung geführt haben. Die

Eigentumsvermutung aus dem Kataster muß der Nachbar im Streitfall widerlegen und Beweis antreten.

Um Streit vorzubeugen, hilft bei Unsicherheiten über den Grenzverlauf nur eine Neuvermessung. Eigentümer sind verpflichtet, an der Abmarkung, d.h. Errichtung bzw. Wiederherstellung fester Grenzzeichen für benachbarte Grundstücke mitzuwirken und anteilige Kosten zu tragen (§ 919 BGB). Die im Ergebnis des behördlichen Abmarkungsverfahrens durch alle beteiligten Nachbarn erfolgende Unterzeichnung des Abmarkungsprotokolls führt zur einvernehmlichen Grenzfeststellung. Ist jedoch eine einverständliche Grenzziehung nicht möglich, müssen die streitigen Grenzverhältnisse durch Grenzscheidungsklage (§ 920 BGB) geklärt werden.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **Februar 2007**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.