



Neues Nachbarrecht 2021

Seit dem 15. September 2021 hat sich das Nachbarrechtsgesetz (NachbG) für das Land Schleswig-Holstein geändert. In diesem Infoblatt stellen wir Ihnen diese Änderungen vor.

Was hat sich geändert?

Die Änderungen betreffen die Regelungen zur Verjährung im Nachbarrecht. Neu eingeführt wurde die Möglichkeit, eine Wärmedämmung an der Grenz wand über die Grundstücksgrenze hinaus anzubringen.

Verjährung

Wie sahen die bisherigen Regelungen zur Verjährung aus?

Nach § 37 Absatz 2 NachbG konnte der Eigentümer eines Nachbargrundstücks verlangen, dass der Eigentümer seine Anpflanzungen auf die zulässige Höhe zurückschneidet. Die zulässige Höhe ergibt sich aus § 37 Absatz 1 NachbG. Danach ist unmittelbar an der Grundstücksgrenze für Anpflanzungen (darunter fallen Bäume, Sträucher und Hecken) eine Höhe von 1,20 m zulässig. Sofern diese Höhe überschritten wurde, muss ein Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten werden, der ein Drittel seiner Höhe beträgt. Das heißt, eine Hecke mit einer Höhe von 3 m muss in dieser Höhe einen Abstand von 1 m zum Nachbargrundstück einhalten. Gemessen wird an demjenigen Teil der Anpflanzung, der sich am nächsten zur Grenze befindet und nicht etwa am Stamm.

Dieser Anspruch, seinen Nachbarn auffordern zu können, die Anpflanzung zu kürzen, verjährte allerdings schnell. Nach § 40 Absatz 1 NachbG war dieser Anspruch ausgeschlossen, wenn zwei Voraussetzungen vorlagen: Zum einen musste – logischerweise – die Anpflanzung des Nachbarn die zulässige Höhe überschritten haben. Des Weiteren durfte bis zum Jahresende des zweiten Jahres nach diesem Zeitpunkt keine Klage auf Rückschnitt erhoben worden sein. Beispiel: Die Hecke an der Grundstücksgrenze hat im September 2019 die Höhe von 1,20 m überschritten. Der Nachbar hat den Eigentümer der Hecke zwar zum Rückschnitt aufgefordert, aber nicht darauf geklagt. Nach der bisherigen Rechtslage wäre der Anspruch, dass der Eigentümer seine Hecke zurückschneidet, nach dem 31. Dezember 2021 verjährt gewesen.

Wie sieht die neue Rechtslage aus?

Die Verjährung nach § 40 Absatz 1 NachbG ist auf vier Jahre verlängert worden. Das heißt für unser Beispiel, dass der Nachbar den Eigentümer der Hecke bis zum 31. Dezember 2023 auffordern kann, die Hecke auf die unmittelbar an der Grenze zulässigen 1,20 m Höhe zurückzuschneiden.

Was hat sich noch geändert?

Bisher konnte der Nachbar nach eingetretener Verjährung nicht verhindern, dass die Anpflanzung immer weiter in die Höhe wächst. Jetzt muss der Eigentümer nach § 40 Absatz 2 Satz 1 NachbG die Anpflanzung jährlich auf die Höhe zurückschneiden, die zu dem Zeitpunkt vorhanden gewesen ist, als der Nachbar den Rückschnitt verlangt hat. Eine Ausnahme gilt gemäß § 40 Absatz 2 Satz 3 für Bäume, die bereits mindestens eine Höhe von 10 m erreicht haben.

Wärmedämmung an der Grenzwall

Nach der vorherigen Rechtslage hatte ein Eigentümer einer Grenzwall ohne Einverständnis des Nachbarn keine Möglichkeit, nachträglich eine Wärmedämmung anzubringen. Dieses Problem hat der Gesetzgeber jetzt in § 15 Absatz 2 NachbG zugunsten des Eigentümers der Grenzwall gelöst. Der Nachbar muss einen Überbau durch eine nachträglich auf den Grenzwall aufgebrachte Wärmedämmung dulden. Diese darf die Grenze allerdings um nicht mehr als 0,25 m überschreiten.

Welche Voraussetzungen müssen dafür vorliegen (§ 15 Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit Absatz 1 Nummer 2 und 3 NachbG)?

- Eine andere, ebenso wirksame Wärmedämmung ist mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.
- Die übergreifende Wärmedämmung darf öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen.
- Die Benutzung des Nachbarbargrundstücks darf nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt sein.

Was ist noch zu beachten (§ 15 Absatz 2 Satz 2 NachbG)?

- Die Absicht, die grenzübergreifende Wärmedämmung anzubringen, ist dem Nachbarn anzuzeigen. Die entsprechenden Einzelheiten sind dem Nachbarn spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich anzuzeigen. Mit den Arbeiten darf der Eigentümer erst beginnen, wenn diese Frist abgelaufen ist.
- Der Eigentümer muss den Nachbarn, dessen Grundstück überbaut wird, durch eine Geldrente zu entschädigen, die jährlich im Voraus zu entrichten ist. Für die Höhe der Geldrente ist der Zeitpunkt maßgeblich, an dem der Überbau stattfindet.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.