

Gesetzestext

Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln)

vom 28. September 1973 (GVBl. S. 1654),
zuletzt geändert durch Art. I ÄndG vom 17. Dezember 2009
(GVBl. S. 870)

Inhaltsübersicht

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 1	Nachbar, Erbbauberechtigter	25
§ 2	Anwendungsbereich.	25
§ 3	Verjährung	25

Zweiter Abschnitt

Nachbarwand

§ 4	Begriff der Nachbarwand	25
§ 5	Errichten und Beschaffenheit der Nachbarwand	26
§ 6	Anbau an die Nachbarwand	26
§ 7	Anzeige des Anbaus	27
§ 8	Vergütung im Fall des Anbaus	27
§ 9	Abriss eines der Bauwerke	28
§ 10	Nichtbenutzen der Nachbarwand	28
§ 11	Beseitigen der Nachbarwand.	29
§ 12	Erhöhen und Verstärken der Nachbarwand	30
§ 13	Schadensersatz bei Erhöhung und Verstärkung	30

Dritter Abschnitt

Grenzwand

§ 14	Begriff.	31
§ 15	Errichten einer Grenzwand	31
§ 16	Errichten einer zweiten Grenzwand.	32
§ 16a	Wärmeschutzüberbau der Grenzwand.	32

Vierter Abschnitt

Hammerschlags- und Leiterrecht

§ 17 Inhalt und Umfang	33
§ 18 Nutzungsentschädigung	34

Fünfter Abschnitt

Höherführen von Schornsteinen, Lüftungsleitungen und Antennenanlagen

§ 19	34
------------	----

Sechster Abschnitt

Bodenerhöhungen

§ 20	36
------------	----

Siebenter Abschnitt

Einfriedung

§ 21 Einfriedungspflicht	36
§ 22 Ausnahmen von der Einfriedungspflicht	37
§ 23 Beschaffenheit	37
§ 24 Standort	38
§ 25 Kosten der Errichtung	38
§ 26 Benutzung und Kosten der Unterhaltung	38

Achter Abschnitt

Grenzabstände für Pflanzen

§ 27 Grenzabstände für Bäume und Sträucher	39
§ 28 Grenzabstände für Hecken	39
§ 29 Ausnahmen von den Abstandsvorschriften	39
§ 30 Berechnung des Abstandes	40
§ 31 Beseitigungsanspruch	40
§ 32 Ausschluss des Beseitigungsanspruchs	40
§ 33 Ersatzanpflanzungen	41
§ 34 Nachträgliche Grenzänderungen	41
§ 35 Wild wachsende Pflanzen	41

Neunter Abschnitt

Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 36 Übergangsvorschriften	41
----------------------------------	----

§ 37	Außerkräfttreten von Vorschriften	42
§ 38	Inkräfttreten	42

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Nachbar, Erbbauberechtigter

(1) Nachbar im Sinne dieses Gesetzes ist der Eigentümer des an ein Grundstück angrenzenden Grundstücks.

(2) Im Falle der Belastung des Grundstücks mit einem Erbbaurecht tritt der Erbbauberechtigte an die Stelle des Grundstückseigentümers.

§ 2 Anwendungsbereich

(1) Die §§ 4 bis 35 gelten nur, soweit die Beteiligten keine von diesen Bestimmungen abweichenden Vereinbarungen treffen und zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

(2) Die in diesem Gesetz vorgesehene Schriftform ist nicht abdingbar.

§ 3 Verjährung

Die Verjährung von Ansprüchen nach diesem Gesetz richtet sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Zweiter Abschnitt

Nachbarwand

§ 4 Begriff der Nachbarwand

Nachbarwand ist die auf die Grenze zweier Grundstücke errichtete Wand, die den auf diesen Grundstücken errichteten oder zu errichtenden Bauwerken als Abschlusswand oder zur Unterstützung oder Aussteifung zu dienen bestimmt ist.

§ 5 Errichten und Beschaffenheit der Nachbarwand

(1) Eine Nachbarwand darf nur errichtet werden, wenn es die beiden Nachbarn schriftlich vereinbart haben.

(2) ¹Die Nachbarwand ist in einer solchen Bauart und Bemessung auszuführen, dass sie den Bauvorhaben beider Nachbarn genügt. ²Der Erbauer braucht die Wand nur für einen Anbau herzurichten, der an sie keine höheren Anforderungen stellt als sein eigenes Bauvorhaben.

(3) ¹Erfordert keines der beiden Bauvorhaben eine dickere Wand als das andere, so darf die Nachbarwand höchstens mit der Hälfte ihrer notwendigen Dicke auf dem Nachbargrundstück errichtet werden. ²Erfordert ein Bauvorhaben eine dickere Wand, so ist die Wand zu einem entsprechend größeren Teil auf diesem Grundstück zu errichten.

§ 6 Anbau an die Nachbarwand

(1) Der Nachbar ist berechtigt, an die Nachbarwand anzubauen. Anbau ist die Mitbenutzung der Wand als Abschlusswand oder zur Unterstützung oder Aussteifung des neuen Bauwerks.

(2) Setzt der Anbau eine tiefere Gründung der Nachbarwand voraus, so darf die Nachbarwand unterfangen oder der Boden im Bereich der Gründung der Nachbarwand verfestigt werden, wenn

1. es nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst unumgänglich ist oder nur mit unzumutbar hohen Kosten vermieden werden könnte,
2. nur geringfügige Beeinträchtigungen des zuerst errichteten Bauwerks zu besorgen sind,
3. das Bauvorhaben öffentlich-rechtlich zulässig ist.

§ 7 Anzeige des Anbaus

(1) ¹Die Einzelheiten des geplanten Anbaus sind dem Eigentümer und dem in seinem Besitz berührten unmittelbaren Besitzer des zuerst bebauten Grundstücks einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich anzuzeigen. ²Mit den Arbeiten darf erst nach Fristablauf begonnen werden.

(2) Die Anzeige an den unmittelbaren Besitzer des Grundstücks genügt, wenn die Person oder der Aufenthalt des Grundstückseigentümers nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten feststellbar ist oder die Anzeige an ihn im Ausland erfolgen müsste.

§ 8 Vergütung im Fall des Anbaus

(1) Der anbauende Nachbar hat dem Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks den halben Wert der Nachbarwand zu vergüten, soweit sie durch den Anbau genutzt wird.

(2) ¹Die Vergütung ermäßigt sich angemessen, wenn die besondere Bauart oder Bemessung der Nachbarwand nicht erforderlich oder nur für das zuerst errichtete Bauwerk erforderlich war. ²Sie erhöht sich angemessen, wenn die besondere Bauart oder Bemessung der Nachbarwand nur für das später errichtete Bauwerk erforderlich war.

(3) ¹Steht die Nachbarwand mehr auf dem Nachbargrundstück, als in § 5 vorgesehen oder davon abweichend vereinbart ist, so ermäßigt sich die Vergütung um den Wert des zusätzlich überbauten Bodens, wenn nicht die in § 912 Abs. 2 oder § 915 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmten Rechte ausgeübt werden. ²Steht die Nachbarwand weniger auf dem Nachbargrundstück, als in § 5 vorgesehen oder davon abweichend vereinbart ist, so erhöht sich die Vergütung um den Wert des Bodens, den die Nachbarwand anderenfalls auf dem Nachbargrundstück zusätzlich benötigt hätte.

(4) ¹Die Vergütung wird mit der Fertigstellung des Anbaus im Rohbau fällig. ²Bei der Berechnung des Wertes der Nachbarwand ist von den zu diesem Zeitpunkt üblichen Baukosten auszugehen. ³Das Alter sowie der bauliche Zustand der Nachbarwand sind zu berücksichtigen. ⁴Auf Verlangen ist Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Vergütung zu leisten; der Anbau darf dann erst nach Leistung der Sicherheit begonnen oder fortgesetzt werden.

§ 9 Abriss eines der Bauwerke

Wird nach erfolgtem Anbau eines der beiden Bauwerke abgerissen und nicht neu errichtet, so hat der Eigentümer des Grundstücks, auf dem das abgerissene Bauwerk stand, die durch den Abriss an der Nachbarwand entstandenen Schäden zu beseitigen und die Außenfläche des bisher gemeinsam genutzten Teils der Nachbarwand in einen für eine Außenwand geeigneten Zustand zu versetzen.

§ 10 Nichtbenutzen der Nachbarwand

(1) ¹Wird das spätere Bauwerk nicht an die Nachbarwand angebaut, obwohl das möglich wäre, so hat der anbauberechtigte Nachbar für die durch die Errichtung der Nachbarwand entstandenen Mehraufwendungen gegenüber den Kosten der Herstellung einer Grenzwand Ersatz zu leisten. ²Hat die Nachbarwand von dem Grundstück des zuerst Bauenden weniger Baugrund benötigt als eine Grenzwand, so ermäßigt sich der Ersatzanspruch um den Wert des eingesparten Baugrunds. Höchstens ist der Betrag zu erstatten, den der Eigentümer des Nachbargrundstücks im Falle des Anbaus zu zahlen hätte. ³Der Anspruch wird mit der Fertigstellung des späteren Bauwerks im Rohbau fällig.

(2) Der anbauberechtigte Nachbar ist verpflichtet, die Fuge zwischen der Nachbarwand und seinem an die Nachbarwand

herangebauten Bauwerk auf seine Kosten auszufüllen und zu verschließen.

§ 11 Beseitigen der Nachbarwand

(1) Solange und soweit noch nicht angebaut worden ist, darf der Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks die Nachbarwand beseitigen, wenn der anbauberechtigte Nachbar der Beseitigung nicht widerspricht.

(2) Die Absicht, die Nachbarwand zu beseitigen, ist anzuzeigen; § 7 gilt entsprechend.

(3) ¹Der Widerspruch des anbauberechtigten Nachbarn muss binnen eines Monats nach Zugang der Anzeige schriftlich erhoben werden. ²Der Widerspruch ist unbeachtlich, wenn

1. der anbauberechtigte Nachbar nicht innerhalb von sechs Monaten nach Empfang der Anzeige einen Antrag auf Genehmigung eines Anbaus bei der Baugenehmigungsbehörde einreicht oder
2. die Ablehnung einer beantragten Baugenehmigung nicht mehr angefochten werden kann oder
3. von einer Baugenehmigung nicht innerhalb eines Jahres nach Erteilung Gebrauch gemacht wird.

(4) ¹Macht der Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks von seinem Recht zur Beseitigung Gebrauch, so hat er dem Nachbarn für die Dauer der Nutzung des Nachbargrundstücks durch die Nachbarwand eine angemessene Vergütung zu leisten. ²Beseitigt der Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks die Nachbarwand ganz oder teilweise, ohne hierzu nach den Absätzen 1 bis 3 berechtigt zu sein, so hat er dem Nachbarn Ersatz für den durch die völlige oder teilweise Beseitigung der Anbaumöglichkeit zugefügten Schaden zu leisten; der Anspruch wird mit der Fertigstellung des späteren Bauwerks im Rohbau fällig.

§ 12 Erhöhen und Verstärken der Nachbarwand

(1) ¹Jeder Grundstückseigentümer darf die Nachbarwand in voller Dicke auf seine Kosten erhöhen, wenn dadurch keine oder nur geringfügige Beeinträchtigungen des anderen Grundstücks zu erwarten sind. ²Dabei darf der Höherbauende auf das Nachbardach einschließlich des Dachtragewerkes einwirken, soweit dies erforderlich ist; er hat auf seine Kosten das Nachbardach mit der erhöhten Wand ordnungsgemäß zu verbinden. ³Für den erhöhten Teil der Nachbarwand gelten § 6 Abs. 1, §§ 7, 8, 9, 10 Abs. 2, § 11 Abs. 1 bis 3 und 4 Satz 2 entsprechend.

(2) Jeder Grundstückseigentümer darf die Nachbarwand auf seinem Grundstück auf seine Kosten verstärken.

(3) Setzt die Erhöhung oder die Verstärkung der Nachbarwand eine tiefere Gründung der Nachbarwand voraus, so gilt § 6 Abs. 2 entsprechend.

(4) Die Absicht, die Rechte nach den Absätzen 1 bis 3 auszuüben, ist anzuzeigen; § 7 gilt entsprechend.

§ 13 Schadensersatz bei Erhöhung und Verstärkung

¹Schaden, der in Ausübung der Rechte nach § 6 Abs. 2 oder § 12 dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten des anderen Grundstücks entsteht, ist auch ohne Verschulden zu ersetzen. ²Auf Verlangen ist Sicherheit in Höhe des voraussichtlichen Schadens zu leisten; das Recht darf dann erst nach Leistung der Sicherheit ausgeübt werden.

Dritter Abschnitt

Grenzwand

§ 14 Begriff

Grenzwand ist die unmittelbar an der Grenze zum Nachbargrundstück auf dem Grundstück des Erbauers errichtete Wand.

§ 15 Errichten einer Grenzwand

(1) Der Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück eine Grenzwand errichtet werden soll, hat dem Nachbarn die Bauart und Bemessung der beabsichtigten Wand einen Monat vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen; § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) ¹Der Nachbar kann innerhalb von einem Monat nach Zugang der Anzeige verlangen, die Grenzwand so zu gründen, dass bei der späteren Durchführung seines Bauvorhabens zusätzliche Baumaßnahmen vermieden werden. ²Wird die Anzeige schuldhaft verspätet abgegeben oder unterlassen, so hat der Eigentümer des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks dem Nachbarn den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

(3) ¹Die durch das Verlangen nach Absatz 2 Satz 1 entstehenden Mehrkosten sind zu erstatten. ²In Höhe der voraussichtlich erwachsenden Mehrkosten ist auf Verlangen des Erbauers der Grenzwand innerhalb eines Monats Vorschuss zu leisten. ³Der Anspruch auf die besondere Gründung erlischt, wenn der Vorschuss nicht fristgerecht geleistet wird.

(4) Soweit der Erbauer der Grenzwand die besondere Gründung auch zum Vorteil seines Bauwerks nutzt, beschränkt sich die Erstattungspflicht des Nachbarn auf den angemessenen Kostenanteil; darüber hinaus gezahlte Kosten können zurückgefordert werden.

§ 16 Errichten einer zweiten Grenzwand

(1) Wer eine Grenzwand neben einer schon vorhandenen Grenzwand errichtet, ist verpflichtet, die Fuge zwischen den Grenzwänden auf seine Kosten auszufüllen und zu verschließen.

(2) Der Erbauer der zweiten Grenzwand ist berechtigt, auf eigene Kosten durch übergreifende Abdeckungen einen Anschluss herzustellen; er hat den Anschluss auf seine Kosten zu unterhalten.

(3) Ist es zur Ausführung des Bauvorhabens erforderlich, die zweite Grenzwand tiefer als die zuerst errichtete Grenzwand zu gründen, so gilt § 6 Abs. 2 entsprechend.

(4) Die Absicht, die Rechte nach den Absätzen 2 und 3 auszuüben, ist anzuzeigen; § 7 gilt entsprechend. Für die Verpflichtung zum Schadensersatz gilt § 13 entsprechend.

§ 16a Wärmeschutzüberbau der Grenzwand

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks hat die Überbauung seines Grundstücks für Zwecke der Wärmedämmung zu dulden, wenn das zu dämmende Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits besteht.

(2) Im Falle des Wärmeschutzüberbaus ist der duldungsverpflichtete Nachbar berechtigt, die Beseitigung des Überbaus zu verlangen, wenn und soweit er selbst zulässigerweise an die Grenzwand anbauen will.

(3) ¹Der Begünstigte des Wärmeschutzüberbaus muss die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen und funktionsgerechten Zustand erhalten. ²Er ist zur baulichen Unterhaltung der wärme gedämmten Grenzwand verpflichtet.

(4) § 17 Absatz 3 gilt entsprechend.