

Kleine Anfrage

der Abg. Katrin Schütz CDU

und

Antwort

des Justizministeriums

**§ 7 d Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg –
Hammerschlags- und Leiterrecht**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Arten von Schadensersatz umfasst § 7 d Absatz 3 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg?
2. Können unter § 7 d Absatz 3 auch Nutzungsentschädigungen des Eigentümers des Nachbargrundstücks subsumiert werden?
3. Welche anderen Bundesländer haben nach ihrer Kenntnis in entsprechenden Regelungen zum Hammerschlags- und Leiterrecht Nutzungsentschädigungen explizit aufgenommen?
4. Aus welchen Erwägungen heraus wurde auf Regelungen zur Verhältnismäßigkeit und zur missbräuchlichen Rechtsausübung in diesem Zusammenhang verzichtet?
5. Welche anderen Bundesländer haben nach ihrer Kenntnis Regelungen zur Verhältnismäßigkeit und zur missbräuchlichen Rechtsausübung in diesem Zusammenhang?
6. Ist in absehbarer Zeit die Aufnahme einer Regelung zur Nutzungsentschädigung des Eigentümers des Nachbargrundstücks geplant und wenn nicht, warum?

7. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat der Eigentümer eines Grundstücks, in das gemäß § 7 d Nachbarrechtsgesetz eingegriffen wurde und bei dem zwischenzeitlich ein Stillstand der Baumaßnahmen eingetreten ist, um einen Fortgang der Maßnahmen bzw. die Beendigung der Maßnahme zeitnah zu erreichen?

03. 12. 2014

Schütz CDU

Begründung

Durch diese Kleine Anfrage soll in Erfahrung gebracht werden, ob in Bezug auf § 7 d Nachbarrechtsgesetz – Hammerschlags- und Leiterrecht – eine Regelungslücke dergestalt besteht, dass Regelungen zur Nutzungsentschädigung des Eigentümers des Nachbargrundstücks, in welches eingegriffen wird, und/oder Regelungen zur Verhältnismäßigkeit und zur missbräuchlichen Rechtsausübung fehlen.

Antwort

Mit Schreiben vom 2. Januar 2015 beantwortet das Justizministerium die Kleine Anfrage wie folgt:

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Arten von Schadensersatz umfasst § 7 d Absatz 3 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg?

§ 7 d des Nachbarrechtsgesetzes (im Folgenden NRG) verpflichtet den Eigentümer bzw. Besitzer eines Grundstücks, die Benutzung dieses Grundstücks durch den Grundstücksnachbarn durch Betreten einerseits oder durch Aufstellen und Übergreifen von Gerüsten und Geräten andererseits zu dulden, wenn und soweit eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige bauliche Anlage auf dem Nachbargrundstück andernfalls nicht oder nur mit erheblichen besonderen Aufwendungen errichtet, geändert, unterhalten oder abgebrochen werden kann.

Diese Regelung war vor der letzten Änderung des NRG Anfang 2014 in § 7 c NRG enthalten. Mit der im Wesentlichen seit dem 1. Januar 1965 geltenden Regelung hat der Landesgesetzgeber von der in Artikel 124 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch gewährten Befugnis Gebrauch gemacht, den Grundstückseigentümern über die Beschränkungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (im Folgenden BGB) hinaus bestimmte Duldungspflichten aufzuerlegen. Nach den Bestimmungen des BGB würde sich eine Pflicht zur Duldung des Betretens bzw. des Aufstellens oder Übergreifens von Gerüsten oder Geräten regelmäßig nur unter den Voraussetzungen des Notstandes (§ 904 Satz 1 BGB) ergeben, also zur Abwendung einer gegenwärtigen Gefahr.

§ 7 d Absatz 3 Satz 1 NRG gewährt dem Duldungsverpflichteten im Gegenzug einen Anspruch auf Ersatz des Schadens, der ihm durch die von ihm zu duldenen Maßnahmen entsteht. Dieser Anspruch umfasst – ebenso wie der Schadenersatzanspruch nach § 904 Satz 2 BGB – grundsätzlich jeden ersatzfähigen Schaden im Sinne der allgemeinen schadensrechtlichen Regelungen der §§ 249 ff. BGB. Ersatzfähig ist damit neben einem Sachschaden (z. B. Reparatur eines beschädigten Weges) grundsätzlich auch ein Vermögensschaden (z. B. Mietausfall).

2. Können unter § 7 d Absatz 3 auch Nutzungsentschädigungen des Eigentümers des Nachbargrundstücks subsumiert werden?

Da die Vorschrift nur einen Schadenersatzanspruch gewährt, hängt dies davon ab, ob und inwieweit die Inanspruchnahme des Grundstücks des Duldungsverpflichteten für diesen einen ersatzfähigen Schaden darstellt, weil er sein Grundstück nicht wie gewohnt nutzen kann.

Grundsätzlich ist dies nicht der Fall. Entsprechend den allgemeinen schadenersatzrechtlichen Regelungen der §§ 249 ff. BGB sind die entgangenen Gebrauchsvorteile einer Sache regelmäßig nicht ersatzfähig. Das gilt beispielsweise für Beeinträchtigungen der Nutzung des Gartens oder der Terrasse.

Anders verhält es sich, wenn die Inanspruchnahme des Grundstücks zur Folge hat, dass der Duldungsverpflichtete ein Lebensgut nicht nutzen kann, dessen ständige Verfügbarkeit für die eigenwirtschaftliche Lebensführung von zentraler Bedeutung ist. Die höchstrichterliche Rechtsprechung legt diese Voraussetzungen zwar eng aus. Sie hat aber einen Anspruch auf Schadenersatz in Form einer Nutzungsausfallentschädigung bei der „fühlbaren“ Beeinträchtigung des Gebrauchs von Wohnraum bejaht (vgl. dazu beispielsweise BGHZ 200, 203 [Juris Rz. 16 ff.]).

3. Welche anderen Bundesländer haben nach ihrer Kenntnis in entsprechenden Regelungen zum Hammerschlags- und Leiterrecht Nutzungsentschädigungen explizit aufgenommen?

Die Nachbarrechtsgesetze der meisten anderen Bundesländer bestimmen zwar neben einem § 7 d Absatz 3 Satz 1 NRG vergleichbaren Schadenersatzanspruch auch einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung. Dieser erschöpft sich aber in der ortsüblichen Miete für einen dem benutzten Grundstücksteil vergleichbaren gewerblichen Lagerplatz. Im Übrigen kann die Nutzungsentscheidung regelmäßig nur bei einer Nutzung beansprucht werden, die eine bestimmte zeitliche Grenze übersteigt.

Artikel 46 b Absatz 6 Satz 1 des bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze zieht diese Grenze bei einer Woche. Eine ähnliche Bestimmung findet sich in § 24 Absatz 1 Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz, § 18 Absatz 1 Berliner Nachbarrechtsgesetz, § 25 Absatz 1 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz, § 26 Satz 1 Saarländisches Nachbarrechtsgesetz, § 19 Absatz 1 Satz 1 und 2 Nachbarrechtsgesetz für das Land Schleswig-Holstein, § 25 Absatz 1 Thüringer Nachbarrechtsgesetz und § 19 Satz 1 Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt gewähren eine Nutzungsentschädigung für eine länger als zwei Wochen dauernde Inanspruchnahme, § 48 Absatz 1 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz für eine Inanspruchnahme von mehr als zehn Tagen und § 25 Absatz 1 Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen für eine Inanspruchnahme von mehr als einem Monat.

4. Aus welchen Erwägungen heraus wurde auf Regelungen zur Verhältnismäßigkeit und zur missbräuchlichen Rechtsausübung in diesem Zusammenhang verzichtet?

Regelungen zur Verhältnismäßigkeit und zum Rechtsmissbrauch sind entbehrlich, weil sich schon aus allgemeinen Bestimmungen ergibt, dass die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz unterliegt und eine rechtsmissbräuchliche Inanspruchnahme ausgeschlossen ist.

Allgemein anerkannt ist, dass die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks – die § 7 d Absatz 3 Satz 1 NRG ohnehin nur zulässt, soweit sie notwendig ist – so durchzuführen ist, dass das Nachbargrundstück möglichst geschont wird. Daraus lässt sich beispielsweise ein Verbot der Inanspruchnahme zur Unzeit oder ein Gebot der Durchführung begleitender Schutzmaßnahmen ableiten (vgl. statt aller Bruns, NRG, 2. Aufl., § 7 c Rz. 28).

Das der Duldungspflicht des Inanspruchgenommenen korrespondierende Recht des Begünstigten auf Nutzung des Nachbargrundstücks unterliegt wie alle Rechte den Beschränkungen von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Eine gegen § 242 BGB verstoßende missbräuchliche Rechtsausübung ist grundsätzlich unzulässig.

Im Übrigen ist zu bedenken, dass sowohl die Prüfung der Verhältnismäßigkeit als auch die Feststellung eines Rechtsmissbrauchs jeweils von den Umständen des Einzelfalls abhängig ist, sodass selbst bei Aufnahme abstrakter Regelungen zu Verhältnismäßigkeit und Rechtsmissbrauch in § 7 d NRG für den Rechtsanwender wenig gewonnen wäre.

5. Welche anderen Bundesländer haben nach ihrer Kenntnis Regelungen zur Verhältnismäßigkeit und zur missbräuchlichen Rechtsausübung in diesem Zusammenhang?

Obwohl damit wenig Rechtssicherheit für den Rechtsanwender gewonnen wird, finden sich in Regelungen anderer Bundesländer Bestimmungen, die Teilaspekte des Verhältnismäßigkeitsgebots aufgreifen.

So bestimmt § 46 b Absatz 1 Satz 2 des bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze beispielsweise, dass dasammerschlags- und Leiterrecht „so schonend wie möglich auszuüben“ ist und „nicht zur Unzeit geltend gemacht“ werden darf.

Eine ähnliche Regelung findet sich in § 17 Absatz 3 Berliner Nachbarrechtsgesetz, § 23 Absatz 3 Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz, § 28 Absatz 2 Hessisches Nachbarrechtsgesetz, § 47 Absatz 2 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz, § 24 Absatz 2 Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen, § 24 Absatz 3 Saarländisches Nachbarrechtsgesetz, § 17 Absatz 3 Nachbarrechtsgesetz für das Land Schleswig-Holstein und in § 21 Absatz 2 Thüringer Nachbarrechtsgesetz.

§ 18 Absatz 1 Nummer 2 Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt, § 17 Absatz 1 Nummer 2 Berliner Nachbarrechtsgesetz und § 23 Absatz 1 Nummer 2 Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz bestimmen zudem ähnlich abstrakt, dass die mit der Duldung verbundenen Nachteile oder Belästigungen nicht außer Verhältnis zu dem von der berechtigten Personen erstrebten Vorteil stehen dürfen.

6. Ist in absehbarer Zeit die Aufnahme einer Regelung zur Nutzungsentschädigung des Eigentümers des Nachbargrundstücks geplant und wenn nicht, warum?

Bislang bestand kein Anlass, dem Duldungsverpflichteten auch dann einen finanziellen Anspruch zu gewähren, wenn ihm kein ersatzfähiger Schaden entstanden ist.

Regelmäßig sind die Interessen des Duldungsverpflichteten hinreichend gewahrt, wenn ihm der entstandene Schaden – etwa in Gestalt eines Mietausfalls – ersetzt wird. Vermietet der Duldungsverpflichtete den zur Aufstellung eines Gerüsts oder eines Gerätes in Anspruch genommenen Grundstücksteil – etwa den Garten oder die Terrasse – nicht, könnte er durch einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen Lagerplatz zwar einen Vermögensvorteil erlangen. Zum einen wird dieser Vermögensvorteil aber in aller Regel nur sehr gering sein; zum anderen ist die Duldungspflicht eine letztlich alle Grundstückseigentümer treffende Folge des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses.

Die veröffentlichte Rechtsprechung zu § 7 d NRG (bzw. vormals § 7 c NRG) lässt jedenfalls nicht erkennen, dass das Fehlen eines Nutzungsentschädigungsanspruchs nach dem Vorbild anderer Bundesländer (dazu Frage 3) zu Unzuträglichkeiten geführt hätte. Würde man einen solchen Anspruch nach dem Vorbild anderer Bundesländer einführen, wäre im Übrigen mit zusätzlichen, die Gerichte belastenden Streitigkeiten, etwa über die konkrete Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine gewerbliche Lagerfläche zu rechnen.

7. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat der Eigentümer eines Grundstücks, in das gemäß § 7 d Nachbarrechtsgesetz eingegriffen wurde und bei dem zwischenzeitlich ein Stillstand der Baumaßnahmen eingetreten ist, um einen Fortgang der Maßnahmen bzw. die Beendigung der Maßnahme zeitnah zu erreichen?

Falls ein Grundstückseigentümer durch die Inanspruchnahme seines Grundstücks daran gehindert wird, ein eigenes Bauvorhaben auf seinem Grundstück fortzuführen, könnte – sofern überhaupt eine Duldungspflicht besteht – ein ersatzfähiger Schaden zu bejahen sein.

Falls ein Grundstückseigentümer zwar zunächst dazu verpflichtet wird, die Aufstellung von Gerüsten oder Geräten zur Ausführung eines Bauvorhabens auf dem Nachbargrundstück zu dulden, jenes Bauvorhaben aber dann nicht (mehr) ausgeführt wird, spricht einiges dafür, dass die Inanspruchnahme seines Grundstücks dann nicht mehr im Sinne von § 7 d Absatz 1 NRG notwendig ist. In diesem Fall lebt sein durch die Duldungspflicht ursprünglich ausgeschlossener Beseitigungsanspruch grundsätzlich wieder auf.

Eine genaue Einschätzung der Rechtslage ist indes zum einen den Gerichten vorbehalten und hängt zum anderen von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab.

In Vertretung

Gallner

Ministerialdirektorin