

Dreizehnter Abschnitt. Schlußbestimmungen

§ 54 Übergangsvorschriften. (1) Der Anspruch auf Beseitigung von Einrichtungen im Sinne des § 34, von Einfriedungen und von Pflanzen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes vorhanden sind und deren Grenzabstände den Vorschriften dieses Gesetzes nicht entsprechen, ist ausgeschlossen, wenn sie dem bisherigen Recht entsprechen oder wenn der Nachbar nicht innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Klage auf Beseitigung erhoben hat.

(2) Der Umfang von Rechten, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Grund des bisherigen Rechts bestehen, richtet sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes.

(3) Ansprüche auf Zahlung von Geld auf Grund der Vorschriften dieses Gesetzes bestehen nur, wenn das den Anspruch begründende Ereignis nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eingetreten ist; andernfalls behält es bei dem bisherigen Recht sein Bewenden.

§ 55 (Aufhebungsbestimmung)

§ 56 Inkrafttreten. Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1971 in Kraft.

12. Saarländisches Nachbarrechtsgesetz

Vom 28. Februar 1973

(Amtsbl. S. 210)

BS Saar Nr. 403-2

zuletzt geänd. durch Art. 3 Abs. 23 Bau-Neuordnungsg v. 18. 2. 2004 (Amtsbl. S. 822)

Der Landtag des Saarlandes hat folgendes Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich. Die §§ 3 bis 56 dieses Gesetzes gelten nur, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen oder die Beteiligten nichts anderes vereinbaren.

§ 2 Nachbar und Nutzungsberechtigter. (1) Nachbar im Sinne dieses Gesetzes ist der Eigentümer eines Grundstücks, im Falle der Belastung des Grundstücks mit einem Erbbaurecht der Erbbauberechtigte.

(2) Rechte und Pflichten eines Nutzungsberechtigten nach diesem Gesetz entstehen nur für denjenigen Nutzungsberechtigten, dessen Besitzstand berührt wird.

Zweiter Abschnitt. Nachbarwand

§ 3 Grundsatz. (1) Nachbarwand ist die auf der Grenze zweier Grundstücke errichtete Wand, die den auf diesen Grundstücken errichteten oder zu errichtenden Gebäuden als Abschlußwand oder zur Unterstützung oder Aussteifung dient oder dienen soll.

(2) Eine Nachbarwand darf nur errichtet werden, wenn der Nachbar einwilligt.

(3) Für die mit Einwilligung oder Genehmigung des Nachbarn errichtete Nachbarwand gelten die Vorschriften der §§ 4 bis 14.

§ 4 Beschaffenheit und Standort der Nachbarwand. (1) ¹Die Nachbarwand ist in derjenigen Bauart und Bemessung, insbesondere in der Dicke und mit der Gründungstiefe auszuführen, daß sie den Zwecken beider Nachbarn genügt. ²Der zuerst Bauende braucht die Wand nur für einen Anbau herzurichten, der an die Bauart und Bemessung der Wand keine höheren Anforderungen stellt als sein eigenes Gebäude.

(2) ¹Erfordert keines der beiden Gebäude eine größere Dicke der Wand als das andere, so darf die Nachbarwand höchstens mit der Hälfte ihrer notwendigen Dicke auf dem Nachbargrundstück errichtet werden. ²Erfordert das auf einem der Grundstücke geplante Gebäude eine dickere Wand, so ist die Wand

mit einem entsprechend größeren Teil ihrer Dicke auf diesem Grundstück zu errichten.

(3) ¹Soweit die Nachbarwand den Vorschriften des Absatzes 2 entspricht, hat der Nachbar keinen Anspruch auf Zahlung einer Vergütung (§ 912 BGB) oder auf Abkauf von Boden (§ 915 BGB). ²Wird die Nachbarwand beseitigt, bevor angebaut ist, so kann der Nachbar für die Zeit ihres Bestehens eine Vergütung nach § 912 BGB beanspruchen.

§ 5 Tiefere Gründung. (1) ¹Soll eine Nachbarwand errichtet werden, so kann der Nachbar von ihrem Erbauer bis zur Einreichung des Bauantrages verlangen, daß dieser die Gründung so tief legt, wie es erforderlich ist, um bei Errichtung eines baurechtlich zulässigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück die Nachbarwand zu benutzen. ²Er hat ihm in diesem Falle die entstandenen Mehrkosten zu erstatten. ³Auf Verlangen ist binnen zwei Wochen Vorschuß in Höhe der voraussichtlichen Mehrkosten zu leisten. ⁴Der Anspruch auf tiefere Gründung erlischt, wenn der Vorschuß nicht fristgerecht geleistet wird.

(2) ¹Soweit die tiefere Gründung zum Vorteil des zunächst zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks ausgenutzt wird, beschränkt sich die Erstattungspflicht des Nachbarn auf die Hälfte der entstandenen Mehrkosten. ²Darüber hinaus bereits erbrachte Leistungen können zurückgefordert werden.

§ 6 Anbau an die Nachbarwand. (1) ¹Der Nachbar ist berechtigt, an die Nachbarwand anzubauen. ²Anbau ist die Mitbenutzung der Wand als Abschlußwand oder zur Unterstützung oder Aussteifung eines auf dem Nachbargrundstück errichteten Gebäudes.

(2) Ein Unterfangen der Nachbarwand ist nur entsprechend der Vorschrift des § 18 zulässig.

§ 7 Anzeige des Anbaues. (1) ¹Die Einzelheiten des beabsichtigten Anbaues sind mindestens drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten dem Eigentümer und dem Nutzungsberechtigten des zuerst bebauten Grundstücks anzuzeigen. ²Mit den Arbeiten darf erst nach Fristablauf begonnen werden.

(2) Etwaige Einwendungen gegen den Anbau sind unverzüglich zu erheben.

(3) Ist jemand, dem Anzeige nach Absatz 1 zu machen ist, unbekanntem Aufenthalts oder bei einem Aufenthalt im Ausland nicht alsbald erreichbar und hat er keinen Vertreter bestellt, so genügt statt der Anzeige an diesen Betroffenen die Anzeige an den unmittelbaren Besitzer.

§ 8 Vergütung. (1) Der anbauende Nachbar hat dem Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks den halben Wert der Nachbarwand zu vergüten, soweit ihre Fläche zum Anbau genutzt wird.

(2) ¹Die Vergütung ermäßigt sich, wenn die besondere Bauart oder Bemessung der Wand nicht oder nur für das zuerst errichtete Gebäude erforderlich ist. ²Sie erhöht sich, wenn die besondere Bauart oder Bemessung der Wand nur für das später errichtete Gebäude erforderlich ist.

(3) ¹ Nimmt die Nachbarwand auf dem Grundstück des anbauenden Nachbarn eine größere Bodenfläche in Anspruch, als in § 4 Abs. 2 vorgesehen, so kann dieser die Vergütung um den Wert des zusätzlich überbauten Bodens kürzen, wenn er nicht die in § 912 Abs. 2 oder in § 915 BGB bestimmten Rechte ausübt. ² Nimmt die Nachbarwand auf dem Grundstück des anbauenden Nachbarn eine geringere Bodenfläche in Anspruch, als in § 4 Abs. 2 vorgesehen, so erhöht sich die Vergütung um den Wert des Bodens, den die Wand andernfalls auf dem Nachbargrundstück zusätzlich benötigen würde.

(4) ¹ Die Vergütung wird zwei Wochen nach der Erstattung der Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus nach § 79 der Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822) in der jeweils geltenden Fassung fällig; sie steht demjenigen zu, der zu dieser Zeit Eigentümer ist. ² Bei der Wertberechnung ist von den zu diesem Zeitpunkt üblichen Baukosten auszugehen und das Alter sowie der bauliche Zustand der Nachbarwand zu berücksichtigen. ³ Auf Verlangen ist Sicherheit in Höhe der voraussichtlich zu gewährenden Vergütung zu leisten; in einem solchen Falle darf der Anbau erst nach Leistung der Sicherheit begonnen oder fortgesetzt werden. ⁴ Die Sicherheit kann in einer Bankbürgschaft bestehen.

§ 9 Unterhaltung der Nachbarwand. (1) Bis zum Anbau fallen die Unterhaltungskosten der Nachbarwand dem Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks allein zur Last.

(2) Nach dem Anbau sind die Unterhaltungskosten für den gemeinsam genutzten Teil der Nachbarwand von beiden Nachbarn entsprechend dem Verhältnis ihrer Beteiligung gemäß § 8 Abs. 1 und 2 zu tragen.

(3) ¹ Wird eines der beiden Gebäude abgebrochen und nicht neu errichtet, hat der Eigentümer des Grundstücks, auf dem das abgebrochene Gebäude stand, die durch den Abbruch entstandenen Schäden zu beseitigen und die Außenfläche des bisher gemeinsam genutzten Teiles der Wand auf seine Kosten in einen für eine Außenwand geeigneten Zustand zu versetzen. ² Die Kosten der künftigen Unterhaltung fallen dem anderen Grundstückseigentümer allein zur Last.

§ 10 Nichtbenutzung der Nachbarwand für ein später errichtetes Gebäude. (1) ¹ Wird das später errichtete Gebäude 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 einer Grenz wand Ersatz zu leisten. ² Dabei ist in angemessener Weise zu berücksichtigen, daß das Nachbargrundstück durch die Nachbarwand teilweise weiter genutzt wird.

(2) Hat die Nachbarwand von dem Grundstück des zuerst Bauenden weniger Bodenfläche benötigt als eine Grenz wand (§ 15), so ermäßigt sich der Ersatz um den Wert der eingesparten Bodenfläche.

(3) Höchstens ist der Betrag zu erstatten, der im Falle des Anbaues zu zahlen wäre.

(4) Im übrigen ist § 8 Abs. 4 Satz 1 entsprechend anzuwenden.

(5) Der anbauberechtigte Nachbar ist verpflichtet, die Dachfläche seines Gebäudes auf seine Kosten dicht an die Nachbarwand anzuschließen.

§ 11 Beseitigung der Nachbarwand vor dem Anbau. (1) ¹Der Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks darf die Nachbarwand nur mit Einwilligung des Nachbarn beseitigen. ²Die Absicht, die Nachbarwand zu beseitigen, muß dem Nachbarn schriftlich erklärt werden. ³Die Einwilligung gilt als erteilt, wenn der Nachbar dieser Erklärung nicht innerhalb von zwei Monaten schriftlich widerspricht. ⁴Für die Erklärung gilt § 7 Abs. 3 entsprechend.

(2) Die Einwilligung gilt trotz Widerspruchs als erteilt, wenn

- a) der Nachbar nicht innerhalb von sechs Monaten nach Empfang der Erklärung einen Antrag auf Genehmigung eines Anbaues bei der Bauaufsichtsbehörde einreicht
oder
- b) wenn die Ablehnung einer beantragten Baugenehmigung nicht mehr angefochten werden kann
oder
- c) wenn von einer Baugenehmigung nicht innerhalb eines Jahres nach Erteilung Gebrauch gemacht wird.

(3) ¹Beseitigt der Erbauer der Nachbarwand diese ganz oder teilweise, ohne hierzu nach den Absätzen 1 und 2 berechtigt zu sein, so kann der anbauberechtigte Nachbar ohne Rücksicht auf Verschulden Ersatz für den ihm durch die völlige oder teilweise Beseitigung der Anbaumöglichkeit zugefügten Schaden verlangen. ²Der Anspruch wird zwei Wochen nach der Erstattung der Anzeige der abschließenden Fertigstellung nach § 79 der Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822) in der jeweils geltenden Fassung fällig.

§ 12 Erhöhen der Nachbarwand. (1) ¹Jeder Nachbar darf die Nachbarwand auf seine Kosten nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst erhöhen, wenn dadurch keine erhebliche Beeinträchtigung für den anderen Nachbarn zu erwarten ist. ²Für den erhöhten Teil der Nachbarwand gelten die §§ 4 bis 11 entsprechend.

(2) Der höher Bauende darf, soweit erforderlich, auf das Nachbardach einschließlich des Dachtragwerks einwirken; er hat auf seine Kosten das Nachbardach mit der erhöhten Nachbarwand ordnungsgemäß zu verbinden.

§ 13 Verstärken der Nachbarwand. ¹Jeder Grundstückseigentümer darf die Nachbarwand auf seinem Grundstück auf seine Kosten verstärken, soweit es nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst zulässig ist. ²Die Absicht der Verstärkung ist mindestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen. ³Im übrigen gilt § 7 entsprechend.

§ 14 Schadensersatz. (1) Schaden, der bei Ausübung eines Rechts gemäß den §§ 12 und 13 dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten entsteht, ist ohne Rücksicht auf Verschulden zu ersetzen.

(2) Auf Verlangen ist in Höhe des voraussichtlichen Schadensbetrages Sicherheit zu leisten, die auch in einer Bankbürgschaft bestehen kann; in einem solchen Falle darf das Recht erst nach Leistung der Sicherheit ausgeübt werden.

Dritter Abschnitt. Grenzwall

§ 15 Errichten der Grenzwall. (1) Grenzwall ist die unmittelbar an der Grenze zum Nachbargrundstück, jedoch ausschließlich auf dem Grundstück des Erbauers errichtete Wall.

(2) ¹Wer eine Grenzwall errichten will, hat dem Nachbarn die Bauart, Bemessung und Gründung der beabsichtigten Wall anzuzeigen. ²§ 7 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend.

(3) ¹Der Nachbar kann innerhalb eines Monats nach Zugang der Anzeige eine solche Gründung der Grenzwall verlangen, daß zusätzliche Baumaßnahmen vermieden werden, wenn er später neben der Grenzwall ein Gebäude errichtet oder erweitert. ²Mit den Arbeiten zur Errichtung der Grenzwall darf erst nach Ablauf der Frist begonnen werden.

(4) ¹Die nach Absatz 3 entstehenden Mehrkosten sind zu erstatten. ²In Höhe der voraussichtlich erwachsenden Mehrkosten ist auf Verlangen binnen zwei Wochen Vorschuß zu leisten. ³Der Anspruch auf besondere Gründung erlischt, wenn der Vorschuß nicht fristgerecht geleistet wird.

(5) ¹Soweit die besondere Gründung auch zum Vorteil des zuerst errichteten Gebäudes ausgenutzt wird, beschränkt sich die Erstattungspflicht des Nachbarn auf den angemessenen Kostenanteil. ²Darüber hinaus bereits erbrachte Leistungen können zurückgefordert werden.

(6) Die Absätze 2 bis 5 gelten nicht, wenn Garagen oder andere eingeschossige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume an der Grenze errichtet werden sollen.

§ 16 Anbau an eine Grenzwall. (1) Der Nachbar darf eine Grenzwall durch Anbau (§ 6 Abs. 1 Satz 2) nutzen, wenn der Eigentümer einwilligt.

(2) ¹Der anbauende Nachbar hat eine Vergütung zu zahlen, soweit er sich nicht schon nach § 15 Abs. 4 an den Baukosten beteiligt hat. ²Auf diese Vergütung ist § 8 Abs. 1, 2 und 4 entsprechend anzuwenden. ³Die Vergütung erhöht sich um den Wert des Bodens, den der Anbauende gemäß § 4 Abs. 2 bei Errichtung einer Nachbarwall hätte zur Verfügung stellen müssen.

(3) Für die Unterhaltungskosten der Grenzwall gilt § 9 entsprechend.

§ 17 Anschluß bei zwei Grenzwallen. (1) ¹Wer eine Grenzwall neben einer schon vorhandenen Grenzwall errichtet, ohne anzubauen, hat sie auf seine Kosten an das zuerst errichtete Gebäude dicht anzuschließen. ²Er ist berechtigt, durch übergreifende Bauteile einen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechenden Anschluß an das bestehende Bauwerk herzustellen. ³Er hat den Anschluß auf seine Kosten zu unterhalten.

(2) Die Einzelheiten des beabsichtigten Anschlusses sind in der nach § 15 Abs. 2 vorgeschriebenen Anzeige dem Nachbarn mitzuteilen.

(3) Werden die Grenzwallen gleichzeitig errichtet, tragen die Nachbarn die Kosten des Anschlusses und seiner Unterhaltung zu gleichen Teilen.

§ 18 Unterfangen einer Grenzwall. (1) Muß der Nachbar zur Errichtung seines Gebäudes seine Grenzwall tiefer als die zuerst errichtete Grenz-

wand gründen, so darf er diese unterfangen, wenn keine erhebliche Schädigung des zuerst errichteten Gebäudes zu besorgen ist und das Unterfangen nur mit unzumutbar hohen Kosten vermieden werden könnte.

(2) Für die Verpflichtung zur Anzeige und zum Schadensersatz gelten die §§ 7 und 14 entsprechend.

§ 19 Einseitige Grenzwall. Darf nur auf einer Seite unmittelbar an eine gemeinsame Grenze gebaut werden, so hat der Nachbar kleinere, nicht zum Betreten bestimmte Bauteile, die in den Luftraum seines Grundstücks übergreifen, zu dulden, wenn sie die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen.

§ 20 Über die Grenze gebaute Wand. ¹Die Bestimmungen über die Grenzwall gelten auch für eine über die Grenze hinausreichende Wand, wenn die Vorschriften über die Nachbarwall nicht anwendbar sind. ²Stimmt der Erbauer einer solchen Wand auf Wunsch des Nachbarn einem Anbau zu, so gelten die Vorschriften über die Nachbarwall.

Vierter Abschnitt. Hochführen von Schornsteinen, Lüftungsschächten und Antennenanlagen

§ 21 Inhalt und Umfang. (1) Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks müssen dulden, daß der Nachbar an dem Gebäude Schornsteine, Lüftungsschächte und Antennenanlagen seines angrenzenden niedrigeren Gebäudes befestigt, wenn

1. die Höherführung der Schornsteine und Lüftungsschächte zur Betriebsfähigkeit oder die Erhöhung der Antennenanlagen für einen einwandfreien Empfang von Sendungen erforderlich ist und
2. die Befestigung der höhergeführten Schornsteine, Lüftungsschächte und Antennenanlagen ohne Inanspruchnahme des Nachbargebäudes nur mit erheblichen technischen Nachteilen oder unverhältnismäßig hohen Kosten möglich wäre und
3. das betroffene Grundstück nicht erheblich beeinträchtigt wird.

(2) ¹Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte des betroffenen Grundstückes müssen ferner dulden:

1. daß die höhergeführten Schornsteine, Lüftungsschächte und Antennenanlagen des Nachbargrundstücks von ihrem Grundstück aus unterhalten und gereinigt werden und
2. daß die hierfür notwendigen Einrichtungen auf ihrem Grundstück angebracht werden,

wenn diese Maßnahmen anders nicht zweckmäßig und nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten getroffen werden können.

²Sie können den Berechtigten darauf verweisen, an ihrem Gebäude außen eine Steigleiter anzubringen und zu benutzen, wenn dies den notwendigen Zugang für die nach Satz 1 vorzunehmenden Arbeiten ermöglicht.

(3) Absätze 1 und 2 gelten für Antennenanlagen nicht, wenn dem Eigentümer und dem Nutzungsberechtigten des niedrigeren Gebäudes die Mitbenüt-

zung einer dazu geeigneten Antennenanlage des höheren Gebäudes gestattet wird.

§ 22 Anzeigepflicht und Schadensersatz. (1) ¹Für die Verpflichtung zur vorherigen Anzeige der Rechtsausübung gilt § 7 entsprechend. ²Keiner vorherigen Anzeige bedürfen jedoch die vorgeschriebenen Tätigkeiten des Schornsteinfegers, notwendige Besichtigungen der Anlage durch den Berechtigten sowie kleinere Arbeiten, die den Verpflichteten nicht beeinträchtigen.

(2) Für die Verpflichtung zum Schadensersatz gilt § 14 entsprechend.

§ 23 Nutzungsentschädigung. (1) ¹Für die Duldung der Rechtsausübung nach § 21 ist der Nachbar durch eine Geldrente zu entschädigen. ²Die Rente ist jährlich im voraus zu entrichten.

(2) ¹Die Höhe der Rente ist nach Billigkeit zu bemessen. ²Dabei sind die dem Berechtigten durch die Ausübung des Rechts zugute kommenden Einsparungen und der Umfang der Beeinträchtigung des Nachbarn angemessen zu berücksichtigen.

Fünfter Abschnitt. Hammerschlags- und Leiterrecht

§ 24 Inhalt und Umfang. (1) Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks müssen dulden, daß ihr Grundstück einschließlich der Bauwerke von dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten des Nachbargrundstücks zur Vorbereitung und Durchführung von Bau-, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück vorübergehend betreten und benutzt wird, wenn und soweit

1. die Arbeiten anders nicht zweckmäßig oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können,
2. die mit der Duldung verbundenen Nachteile oder Belästigungen nicht außer Verhältnis zu dem von dem Berechtigten erstrebten Vorteil stehen,
3. das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht.

(2) Das Recht zur Benutzung umfaßt die Befugnis, auf oder über dem Grundstück Gerüste aufzustellen sowie die zu den Arbeiten erforderlichen Geräte und Baustoffe über das Grundstück zu bringen und dort niederzulegen.

(3) ¹Das Recht ist so schonend wie möglich auszuüben. ²Es darf nicht zur Unzeit geltend gemacht werden.

(4) Absatz 1 findet auf den Eigentümer öffentlicher Verkehrsflächen keine Anwendung.

§ 25 Anzeigepflicht und Schadensersatz. (1) ¹Die Absicht, das Nachbargrundstück zu benutzen, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Benutzung dem Eigentümer und dem Nutzungsberechtigten dieses Grundstücks anzuzeigen. ²§ 7 Abs. 3 findet entsprechende Anwendung.

(2) Für die Verpflichtung zum Schadensersatz gilt § 14 entsprechend.