

Hessisches Nachbarrechtsgesetz

Hornmann

2021

ISBN 978-3-406-73744-2

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Von den Bestimmungen der §§ 14 ff. über Einfriedungen und somit auch von § 17 2 können die Grundstücksnachbarn nach § 45 Alt. 2 **abweichende Vereinbarungen** treffen (auch → § 14 Rn. 9). Es empfiehlt sich, dass sich die Grundstücksnachbarn über Art und Umfang der Kostentragung verständigen.

II. Fall des § 14 Abs. 1 S. 1

In § 17 ist der Fall der einseitigen Verpflichtung des Grundstückseigentümers, nach 3 **§ 14 Abs. 1 S. 1** eine Einfriedung zu errichten (dazu → § 14 Rn. 11 ff.), nicht geregelt, da diese Verpflichtung selbstverständlich auch die Verpflichtung enthält, auch die **Kosten der Errichtung alleine zu tragen**. Deshalb wurde dieser Fall in § 17 nicht besonders geregelt (vgl. *Hodes/Dehner HNRG § 17 Rn. 1*; *Schäfer NNachbG § 34 Rn. 2*).

III. Fälle des § 14 Abs. 1 S. 2 und 3

Geregelt sind hingegen in § 17 Abs. 1 die Fälle des **§ 14 Abs. 1 S. 2 und 3**. Dazu 4 bestimmt § 17 Abs. 2, dass in den Fällen des § 14 Abs. 1 S. 2 und 3 die beteiligten Grundstückseigentümer die **Kosten der Errichtung der Einfriedung zu gleichen Teilen tragen**. Aus § 17 Abs. 1 folgt nicht, dass einem der Nachbarn die Errichtung der Einfriedung obliegt, sondern nur, dass beide die Kosten zu gleichen Teilen tragen. Selbst wenn vom Nachbargrundstück unzumutbare Beeinträchtigungen ausgehen, muss sich an den Kosten solchermaßen beteiligen, wer selbst einfriedungspflichtig ist (vgl. OLG Düsseldorf NJW-RR 1990, 1100 = MDR 1990, 722; *Schäfer NNachbG § 35 Rn. 1*).

Das BGB enthält keine Regelung darüber, wer die Kosten für die Errichtung 5 von Einfriedungen zu tragen hat. Die §§ 921, 922 BGB bestimmen lediglich, wem die Kosten bestehender Einrichtungen zur Last fallen, sofern sie Grenzeinrichtungen im Sinne dieser Vorschriften sind. Da es sich in den Fällen des § 14 Abs. 1 S. 2 und 3 um eine gemeinsame Grenzeinrichtung nach den §§ 921, 922 BGB handelt, ist nach § 922 S. 4 BGB iVm § 744 Abs. 2 BGB jeder der beiden Nachbarn berechtigt, die zur Erhaltung der Grenzeinrichtung notwendigen Maßregeln ohne Zustimmung des anderen Nachbarn zu treffen.

§ 17 Abs. 1 geht mit der Nennung von § 14 Abs. 1 S. 2 davon aus, dass beide 6 Grundstücke bebaut oder gewerblich genutzt sind, und beide Grundstückseigentümer wechselseitig zur Errichtung der Einfriedung verpflichtet sind und dass einer der beiden Grundstücksnachbarn von dem anderen die Errichtung einer Einfriedung gefordert hat (dazu → § 14 Rn. 33 ff.).

Mit der Nennung von § 14 Abs. 1 S. 3 geht § 17 Abs. 1 zudem von der Bedingung 7 aus, dass ein Nachbar berechtigt ist, an der Errichtung der Einfriedung mitzuwirken, weil das Grundstück, das weder bebaut noch gewerblich genutzt ist, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt oder in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist (dazu → § 14 Rn. 38 ff.). Hier ist es regelmäßig nur eine Frage der Zeit, bis beide Grundstücke bebaut oder gewerblich genutzt werden. Im Hinblick auf diese anteilige Kostenmithaftung räumt § 14 Abs. 1 S. 3 ausdrücklich das Recht ein, bei der Errichtung der Einfriedung mitzuwirken. Dies ermöglicht es dem Nachbarn, durch die Erbringung eigener Arbeitsleistungen oder durch die Beschaffung günstiger Materialien die Kosten möglichst niedrig zu halten.

- 8 Da es sich in den Fällen des § 14 Abs. 1 S. 2 und 3 um eine gemeinsame Grenz-einrichtung nach den §§ 921, 922 BGB handelt, ist nach § 922 S. 4 BGB iVm § 744 Abs. 2 BGB jeder der beiden Nachbarn berechtigt, die zur Erhaltung der Grenz-einrichtung notwendigen Maßregeln ohne Zustimmung des anderen Nachbarn zu treffen.

IV. Nachträgliche Kostentragungspflicht

- 9 § 17 Abs. 2 regelt die **nachträgliche Kostentragungspflicht**.
- 10 § 17 Abs. 2 Hs. 1 bestimmt, dass wenn das **an ein eingefriedetes Grundstück angrenzende Grundstück bebaut oder gewerblich genutzt wird**, der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks, sofern eine Verpflichtung zur Übernahme anteiliger Errichtungskosten für ihn noch nicht entstanden ist, zur Zahlung einer Vergütung in Höhe der Hälfte der Kosten der Errichtung der Einfriedung unter angemessener Berücksichtigung der bisherigen Abnutzung verpflichtet ist. Es muss also eine Bebauung oder eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks eingetreten sein. Ein Grundstück ist bebaut, wenn auf ihm ein Gebäude errichtet ist (auch → § 14 Rn. 19). Ein Grundstück ist gewerblich genutzt, wenn auf ihm eine erlaubte, auf Gewinn angelegte, selbständige Tätigkeit ausgeübt wird, die im Hinblick auf die Ausklammerung in § 14 Abs. 3 nicht erwerbsgärtnerischer Art ist (dazu → § 14 Rn. 20). Das gewerblich genutzte Grundstück ist also unabhängig von seiner Bebauung einbezogen.
- 11 Nach § 17 Abs. 2 Hs. 2 gilt das Gleiche, dh § 17 Abs. 2 Hs. 1 (→ Rn. 10), wenn das **angrenzende Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen oder in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen** wird, sofern der Eigentümer dieses Grundstücks oder sein Rechtsvorgänger die Errichtung der Einfriedung verlangt hatte.
- 12 § 17 Abs. 2 Hs. 2 übernimmt die entsprechende bauplanungsrechtliche Terminologie aus § 34 Abs. 1 BauGB und aus § 8 BauGB und § 30 Abs. 1 und 3 BauGB. Bebauungsplan ist iSd § 8 BauGB zu verstehen. Bauland wird ausgewiesen sowohl in einem qualifizierten **Bebauungsplan** nach § 30 Abs. 1 BauGB als auch in einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB (auch → § 14 Rn. 42). § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB, wonach innerhalb der **im Zusammenhang bebauten Ortsteile** ist ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, enthält die Definition des Innenbereichs (zu den Einzelheiten → § 14 Rn. 43). Das Grundstück, das bisher zum Außenbereich iSd § 35 BauGB gelegen war, muss nunmehr zum unbeplanten Innenbereich gehören.
- 13 Wenn der Grundstückseigentümer oder sein Rechtsvorgänger die Errichtung der **Einfriedung nicht verlangt** hatten, hatte der Erbauer der Einfriedung diese ohne die Beteiligung seines Grundstücksnachbarn ganz auf eigene Rechnung für sich errichtet, so dass dem Grundstücksnachbarn auch später keine Kosten der Errichtung angelastet werden können.

V. Berechnung der Errichtungskosten

- 14 Die **Berechnung der Errichtungskosten einer Einfriedung** regelt § 17 Abs. 3 unter Bezugnahme auf § 15. Die solchermaßen berechneten Kosten sind der Kostenteilung nach § 17 Abs. 2 zugrunde zu legen. Der Verweis in § 17 Abs. 3 auf § 15 bedeu-

tet zugleich ein Abstellen auf die Ortsübung, die damit auch zum Maßstab für die Qualitätsgrenze und auch für die Kosten wird.

Nach dem in § 17 Abs. 3 S. 1 enthaltenen **Regelfall** sind der Berechnung die Errichtungskosten einer Einfriedung iSd § 15, höchstens die tatsächlichen Aufwendungen, einschließlich der Eigenleistungen, zu Grunde zu legen. Vorbehaltlich des § 17 Abs. 3 S. 2 kommt es auf die üblicherweise entstehenden Errichtungskosten an, höchstens auf die Kosten, die bei der Errichtung der Einfriedung tatsächlich entstanden sind. Bei der Feststellung der tatsächlichen Kosten sind zu den Aufwendungen die Eigenleistungen hinzuzuzählen. **15**

Abweichend davon bestimmt § 17 Abs. 3 S. 2, dass dann, wenn nur für eines der beiden Grundstücke eine Einfriedungsart nach § 15 S. 2, etwa durch eine gemeindliche Gestaltungsatzung (→ § 15 Rn. 13 ff.), vorgeschrieben ist, der Berechnung die Errichtungskosten einer Einfriedung nach § 15 S. 1, höchstens die tatsächlichen Aufwendungen, einschließlich der Eigenleistungen, zu Grunde zu legen sind. Wie bei § 17 Abs. 3 S. 1 sind auch hier höchstens die tatsächlichen Aufwendungen (Material- und Handwerkerrechnungen) einschließlich der Eigenleistungen in Ansatz zu bringen, mithin die Kosten eines ortsüblichen Zaunes, hilfsweise die Kosten eines 1,20 m hohen Zaunes aus verzinktem Maschendraht. **16**

§ 18 Kosten der Unterhaltung

(1) Die Kosten der Unterhaltung der Einfriedung tragen die beteiligten Grundstückseigentümer je zur Hälfte, wenn für sie oder ihre Rechtsvorgänger die Verpflichtung zur Tragung von Errichtungskosten begründet worden ist.

(2) § 17 Abs. 3 gilt entsprechend.

I. Allgemeines

§ 18 regelt die **Kosten der Unterhaltung der Einfriedung** (zu ähnlichen Bestimmungen in den Nachbarrechtsgesetzen anderer Länder vgl. *Bruns* in Hoppenberg/de Witt BauR-HdB Kap. J Rn. 543 ff.). Die Kosten der Errichtung der Einfriedung sind Gegenstand von § 17. Wegen der Einzelheiten zu einer Klage auf Geldleistungen → Einl. Rn. 57; zur Frage der Beweislast → Einl. Rn. 60. **1**

Von den Bestimmungen der §§ 14 ff. über Einfriedungen und somit auch von § 18 können die Grundstücksnachbarn nach § 45 Alt. 2 **abweichende Vereinbarungen** treffen (auch → § 14 Rn. 9). Es empfiehlt sich, dass sich die Grundstücksnachbarn über Art und Umfang der Unterhaltungsarbeiten verständigen (ausführlich dazu *Hodes/Dehner* HNRG § 18 Rn. 3). **2**

Unterhalt der gemeinsamen Einfriedung meint die Erhaltung eines ordnungs- und bestimmungsgemäßen Zustands. Dazu gehören Instandhaltung und ggf. auch die Reinhaltung, nicht aber die Pflege der an der Einfriedung hochwachsender Pflanzen (vgl. *Reich* HNRG § 18 Rn. 1 (S. 93)). **3**

Keiner Regelung der Tragung der Unterhaltungskosten in § 18 bedurfte der Fall, dass der Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück eine Einfriedung errichtet, ohne dass der Nachbar an ihn das Verlangen gestellt hat, denn dann hat er die Unterhaltungskosten selbst zu tragen und er ist zur Unterhaltung nicht verpflichtet, weil er die Einfriedung nach Belieben auch wieder entfernen kann (vgl. *Hodes/Dehner* HNRG § 18 Rn. 1). **4**

Wenn aber die Einfriedung nach § 14 Abs. 1 S. 1 auf Verlangen des Nachbarn errichtet worden, folgt die Verpflichtung, die Einfriedung gebrauchsfähig zu erhalten und sie **5**

dazu zu erhalten, aus der Überlegung, dass der Wegfall der Einfriedung infolge mangelhafter Unterhaltung den Anspruch auf Errichtung einer Einfriedung erneut entstehen lassen würde. Der Erbauer muss daher eine Einfriedung unterhalten, wenn der Nachbar nach § 14 Abs. 1 S. 1 ihre Errichtung verlangt hat oder wenn nach freiwilliger Errichtung der Einfriedung der Nachbar unter den Voraussetzungen des § 14 Abs. 1 S. 1 die Unterhaltung fordert.

II. Häftige Kostentragungspflicht

- 6 Nach § 18 Abs. 1 tragen die **Kosten der Unterhaltung der Einfriedung die beteiligten Grundstückseigentümer je zur Hälfte**, wenn für sie oder ihre Rechtsvorgänger die Verpflichtung zur Tragung von Errichtungskosten begründet worden ist. § 18 Abs. 1 regelt ausdrücklich nur den Fall, dass beide Grundstückseigentümer gemeinsam zur Unterhaltung der Einfriedung verpflichtet sind und daher an den Kosten der Unterhaltung der Einfriedung beteiligt sind. Voraussetzung dafür ist, dass für sie und ihre Rechtsvorgänger die Verpflichtung zur Tragung von Herstellungskosten begründet worden ist. Dies ist in folgenden Fällen zu bejahen (→ Rn. 7–10):
- 7 Waren beide Grundstückseigentümer zur Errichtung der Einfriedung wechselseitig nach § 14 Abs. 1 S. 2 verpflichtet, hatten sie nach § 17 Abs. 1 zu gleichen Teilen die Kosten der Unterhaltung auf der Basis der Berechnungsgrundlage des § 17 Abs. 3 zu tragen. Im gleichen Verhältnis treffen sie nun nach § 18 Abs. 2 i.Vm. § 17 Abs. 3 die Unterhaltungskosten.
- 8 Wenn das Verlangen auf Errichtung der Einfriedung von einem Grundstückseigentümer iSd § 14 Abs. 1 S. 3 gestellt worden ist, ist dieser nach § 17 Abs. 1 verpflichtet, zu den Errichtungskosten anteilig beizutragen. Nach Maßgabe des § 18 Abs. 2 iVm § 17 Abs. 3 ist er nunmehr gleichfalls zur Mitunterhaltung der Einfriedung anteilig verpflichtet.
- 9 Wenn nach Errichtung der Einfriedung das angrenzende Grundstück nach § 17 Abs. 1 und 3 bebaut oder gewerblich – nicht erwerbsgartenbaulich – genutzt wird, wurde die Verpflichtung zur anteiligen Erstattung der Kosten nach § 17 Abs. 2 S. 1 begründet. Von diesem Zeitpunkt ab besteht dementsprechend nach Maßgabe der §§ 18, 17 Abs. 2 Hs. 1, Abs. 3 eine Verpflichtung zur Beteiligung an den Unterhaltungskosten.
- 10 Wenn ein Grundstück, dessen Eigentümer bzw. Rechtsvorgänger die Errichtung einer Einfriedung auf dem Nachbargrundstück gefordert hatte, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen oder im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen wird, erwächst hier aus § 17 Abs. 2 Hs. 2 unter Berücksichtigung von § 17 Abs. 3 die Verpflichtung zur anteiligen Erstattung der Errichtungskosten. Die Unterhaltungskosten sind dementsprechend nach den §§ 18, 17 Abs. 3 anteilig zu tragen.

§ 19 Ausnahmen

Die §§ 14 bis 18 gelten nicht für Einfriedungen zwischen Grundstücken und den an sie angrenzenden öffentlichen Straßen, öffentlichen Grünflächen und Gewässern.

I. Allgemeines

- 1 § 19 regelt die **Ausnahmen von den §§ 14–18**.

Nach § 19 gelten die §§ 14–18 nicht für Einfriedungen zwischen Grundstücken und 2
den an sie angrenzenden

- **öffentlichen Straßen** (→ Rn. 5 ff.),
- **öffentlichen Grünflächen** (→ Rn. 9) und
- **Gewässern** (→ Rn. 10).

Somit müssen die Einfriedungen zwischen den Grundstücken und den öffentlichen 3
Straßen, öffentlichen Grünflächen und Gewässern liegen und damit die Grenzen zu
denselben begleiten.

Aus § 19 ergibt sich einerseits, dass der Eigentümer einer öffentlichen Straße, einer 4
öffentlichen Grünfläche und eines Gewässers von dem Eigentümer eines angrenzenden
Privatgrundstücks nicht nach § 14 Abs. 1 S. 1 die Errichtung einer Einfriedung verlan-
gen kann (vgl. *Hodes/Dehner HNRG* § 19 Rn. 1; *Reich HNRG* § 19 Rn. 1 (S. 95)).
Andererseits folgt aus dieser Vorschrift, dass auch dem Eigentümer öffentlicher Straßen,
öffentlicher Grünflächen und von Gewässern kein Anspruch auf eine Einfriedung zu-
steht. Für Eigentümer eines privaten Gewässers gilt dies auch dann, wenn diese einer
gewerblichen Fischzucht dient (vgl. *Hodes/Dehner HNRG* § 19 Rn. 1).

II. Öffentliche Straßen

Öffentliche Straßen sind dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen. 5

§ 2 Abs. 1 HStrG bestimmt, dass **öffentliche Straßen** diejenigen Straßen, Wege und 6
Plätze sind – ihre Bestandteile wie Straßenkörper und Rand- und Sicherheitsstreifen
sowie Rad- und Gehwege sind in § 2 Abs. 3 HStrG aufgeführt –, die dem öffentlichen
Verkehr gewidmet sind, und dass eine öffentliche Straße, die auf Grund eines förmli-
chen Verfahrens nach anderen Gesetzen gebaut wird, mit der Verkehrsübergabe als ge-
widmet gilt. § 27 Abs. 2 S. 1 und 2 HStrG bestimmt, dass Anpflanzungen aller Art sowie
Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrich-
tungen nicht angelegt werden dürfen, wenn sie die Sicherheit oder Leichtigkeit des
Verkehrs beeinträchtigen können, und soweit sie bereits vorhanden sind, die Eigentü-
mer und Besitzer ihre Beseitigung zu dulden haben.

Zu den Bundesfernstraßen zählen nach § 1 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 Nr. 2 FStrG die **Bun-** 7
desstraßen mit den Ortsdurchfahrten (dazu zählen nach § 1 Abs. 4 FStrG ua der
Straßenkörper, Böschungen, Rand- und Sicherheitsstreifen); auch sie erhalten ihre
Straßeneigenschaft nach § 2 Abs. 1 FStrG durch Widmung. Nach § 5 Abs. 4 S. 1 und 2
FStrG ist eine Ortsdurchfahrt der Teil einer Bundesstraße, der innerhalb der geschlosse-
nen Ortslage liegt und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der
mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient, wobei geschlossene Ortslage der
Teil des Gemeindebezirkes ist, der in geschlossener oder offener Bauweise zusammen-
hängend bebaut ist. § 11 Abs. 2 S. 1 und 2 FStrG bestimmt, dass Anpflanzungen, Zäune,
Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen
nicht angelegt werden dürfen, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, und so-
weit sie bereits vorhanden sind, die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden haben (vgl.
VGH München Beschl. v. 7.4.2009 – 8 ZB 09.767, 8 C 09.768, 8 C 09.769, BeckRS
2009, 100011; § 11 Abs. 2 FStrG und § 27 Abs. 2 HStrG dienen nur dem Wohl der All-
gemeinheit und sind nicht drittschützend).

Die Zulässigkeit von Einfriedungen insbes. auch entlang von öffentlichen Straßen 8
ist oft Gegenstand von gemeindlichen Gestaltungssatzungen. Dazu wird auf → § 15
Rn. 15 ff. verwiesen.

III. Öffentliche Grünflächen

- 9 **Öffentliche Grünflächen** sind der Allgemeinheit zugängliche Grünflächen. Eine gesetzliche Definition derselben gibt es nicht. Sie sind jedoch Gegenstand von gesetzlichen Regelungen. So dürfen nach § 6 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 HBO die Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Wasserflächen bis zu deren Mitte liegen. Zur Beurteilung des Bereichs öffentlicher Grünflächen ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB heranzuziehen (vgl. *Hornmann HBO* § 6 Rn. 70). Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB iVm § 8 BauGB können im Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden. Nach der erstgenannten Bestimmung zählen dazu **Parkanlagen**, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe. Keine öffentlichen Grünflächen sind Vorgärten, da es sich hierbei um nicht überbaute Grundstücksflächen iSd § 23 BauNVO handelt (vgl. BVerwG NVwZ 2001, 1043; s. auch *Spannowsky* in BeckOK BauGB § 9 Rn. 60ff.). Kinderspielplätze iSd § 8 Abs. 2 HBO sind keine öffentlichen, sondern private Grünflächen (vgl. *Hornmann HBO* § 8 Rn. 27ff.; Reich § 19 Rn. 1 (S. 95)).

IV. Gewässer

- 10 § 3 Nr. 1 WHG definiert das oberirdische **Gewässer** als das ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende oder aus Quellen wild abfließende Wasser. § 2 WHG enthält eine Einteilung der oberirdischen Gewässer.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Fünfter Abschnitt. Veränderung des Grundwasserspiegels

Vorbemerkungen zu § 20 – Veränderung des Grundwasserspiegels

In dem **fünften Abschnitt** über die **Veränderung des Grundwasserspiegels** 1 wird diese Materie in § 20 geregelt.

Wesentliche **partikularrechtliche Regelungen über die Einwirkung auf den 2 Untergrund eines Grundstücks** enthielten die §§ 185 und 187 „Von Erhöhungen und Erniedrigungen des Bodens“ von Titel 8 „Vom Eigenthum“ aus Theil I „Von Personen und deren Rechten überhaupt“ des Preußischen Allgemeinen Landrechts (PrALR) vom 1.6.1794. § 185 lautet: „Wer seinen Grund und Boden erhöhen will, muß mit dieser Erhöhung drey Fuß von dem Zaune, der Mauer oder Planke des Nachbars zurückbleiben.“ § 187 lautet: „Erniedrigt jemand seinen Grund und Boden, durch Anlegung eines Grabens oder sonst; so muß ein Wall von drey Fuß breit gegen die benachbarte Verzäunung stehen bleiben.“

In Theil I Titel 8 PrALR finden sich zudem auch wesentliche Regelungen über 3 Brunnen. § 129 aus Theil I Titel 8 lautet: „Anlagen, durch welche der schon vorhandne Brunnen des Nachbars verunreinigt, oder unbrauchbar gemacht werden würde, sind unzuläßig.“ In § 130 aus Theil I Titel 8 heißt es: „Dagegen kann die Grabung eines Brunnens auf eigenem Grund und Boden, wenn gleich dadurch dem Nachbar sein Wasser entzogen wird, dem Eigentümer nicht gewehrt werden, sobald der Nachbar desfalls kein besonderes Untersagungsrecht erlangt hat.“

Diese Vorschriften wurden durch Art. 89 PrAGBGB für das Gebiet des preußischen 4 Rechtskreises und damit auch Teile des heutigen Hessen aufrechterhalten. Dabei handelt es sich um eine dem BGB fremde und deshalb nach Art. 124 EGBGB aufrechterhaltene und rechtswirksam gebliebene Eigentumsbeschränkung (vgl. *Hodes/Dehner HNRG* Vor § 20 Rn. 1).

§ 20 [Veränderung des Grundwasserspiegels]

Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks dürfen auf dessen Untergrund mit physikalischen oder chemischen Mitteln nicht in einer Weise einwirken, dass der Grundwasserspiegel steigt oder sinkt und dadurch auf einem Nachbargrundstück erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

I. Allgemeines

§ 20 über die Veränderung des Grundwasserspiegels steht in Einklang mit Art. 124 1 EGBGB und ist wirksam (ausführlich → Vor § 20 Rn. 2).

II. Regelungen im BGB

Das BGB enthält zahlreiche Regelungen über Aufschüttungen und deren nachteiligen 2 Folgen für Nachbargrundstücke. Diese Regelungstatbestände sind keiner Regelung durch das HNRG zugänglich (vgl. *Hodes/Dehner HNRG* § 20 Rn. 1).

- 3 Führt eine Aufschüttung mit Sand zu einer Zuführung von Sand auf das Nachbargrundstück kann der Nachbar dagegen nach den §§ 903, 1004 BGB vorgehen (vgl. RGZ 60, 138; *Hodes/Dehmer* HNRG § 20 Rn. 1). Wenn man diese Zuführung von Sand als „ähnliche Einwirkung“ iSd § 906 BGB ansieht, muss diese Einwirkung insoweit geduldet werden, als die Benutzung des Nachbargrundstücks nur unwesentlich beeinträchtigt wird (vgl. *Hodes/Dehmer* HNRG § 20 Rn. 1). Wenn die Aufschüttung die Gefahr begründet, dass Teile von ihr abrutschen und das Nachbargrundstück beschädigen, kann ein Anspruch nach § 908 BGB gegeben sein.
- 4 Senkt sich der Untergrund des Nachbargrundstücks aufgrund des Druckes durch aufgeschüttetes Erdmaterial und wird dadurch dem Nachbargrundstück die erforderliche Stütze entzogen (Setzungsmulde) mit Auswirkungen auf ein Nachbargebäude liegt ein Fall des § 909 BGB vor. Eine nach dieser Vorschrift unzulässige Grundstücksvertiefung ist auch dann gegeben, wenn auf einem Grundstück durch einen dort errichteten Hochbau der Untergrund stark zusammengepresst wird und dadurch dem Nachbargrundstück die notwendige Stütze entzogen wird. Hier ist zudem § 12 Abs. 1 S. 1 und 2 HBO (vgl. dazu *Hornmann* HBO § 12 Rn. 10 ff.) einschlägig, der lautet: „Jede Anlage muss, auch unter Berücksichtigung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, im Ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit anderer Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks dürfen nicht gefährdet werden.“
- 5 § 909 BGB ist auch einschlägig, wenn dem Boden **Grundwasser entzogen** wird und dadurch der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert (vgl. BGHZ 57, 370 = NJW 1972, 527; BGHZ 101, 106 = NJW 1987, 2810; WM 1979, 1216; *Saller* in GLS NachbarR-HdB Kap. 3 Rn. 214; *Hodes/Dehmer* HNRG § 20 Rn. 1). Derartige Fälle sind Tiefbauarbeiten mit der Folge von Grundwasserabsenkungen (vgl. BGHZ 57, 370 = NJW 1972, 527. Kanalisationsarbeiten einschließlich Quellfassung; BGHZ 101, 106 = NJW 1987, 2810; WM 1979, 1216: Vertiefung der Sohle eines Abzugsgrabens; OLG München OLGR 1999, 183: Bodendrehung durch ungleichmäßige Setzungen; OLG Koblenz BauR 2011, 1542 = BeckRS 2011, 7437: gesteigerter Grundwasserabfluss infolge Bodenaustausch), Grundwasserströmungen mit Bewegung des Erdreichs (vgl. *Herrler* in Palandt BGB § 909 Rn. 4; aA RGZ 155, 154 zum Grundwasseranstieg aufgrund von Grundstückserhöhungen), Grundwasserabsenkung durch Grundwasserentnahme (vgl. BGH NJW 1971, 763), Verfaulen von Gründungspfählen durch Veränderung des Grundwasserstandes (vgl. BGH WM 1979, 1216; 1983, 943), der Bau einer Drainage, wodurch dem Nachbargrundstück die Bodenfeuchtigkeit und damit die Stütze entzogen wird (vgl. BGHZ 101, 106 = NJW 1987, 2810; BGH NJW 1978, 1051; 1981, 50; Urt. v. 24.10.2013 – III ZR 82/11, BeckRS 2013, 20079). Daneben sind die wasserrechtlichen Vorschriften einschlägig (vgl. BGH WM 1979, 1216; *Saller* in GLS NachbarR-HdB Kap. 3 Rn. 214 und Rn. 267 mwN; → Rn. 12f.).

III. Entstehungsgeschichte der Norm

- 6 Die Entstehung der Norm geht zurück auf eine Entscheidung des RG (RGZ 155, 154), dass auf dem Nachbargrundstück der normale Grundwasserabfluss durch eine auf dem anderen Grundstück bewirkte Pressung des Bodens gehemmt worden und dadurch der Grundwasserspiegel gestiegen und Grundwasser in das Haus des Nachbarn eingedrungen war. Das RG lehnte sowohl einen Schadensersatzanspruch als auch die Abwehrklage nach § 1004 BGB mit der Begründung ab, dass eine unzulässige Beein-

trächtigung deshalb nicht vorliege, weil die Einwirkung auf das Nachbargrundstück lediglich die natürliche Folge einer erlaubten Benutzung des eigenen Grundstücks sei, und der Nachbar müsse die ihm ungünstigen Auswirkungen eines Tuns des anderen innerhalb dessen Eigentumsrecht hinnehmen, falls nicht besondere Vorschriften zu seinem Schutz vorhanden seien, was aber nicht zutrefte. Diese Entscheidung wird von der Literatur nicht geteilt, für diesen Fall wird wie bei den unter → Rn. 5 dargestellten Fällen richtigerweise § 909 BGB für einschlägig gehalten (vgl. *Herrler* in Palandt BGB § 909 Rn. 4; *Saller* in GLS NachbarR-HdB Kap. 3 Rn. 214). Der Landesgesetzgeber sah aufgrund der Entscheidung des RG den Fall, dass durch eine Einwirkung auf den Untergrund die Grundwasserverhältnisse mit der Folge verändert werden, dass andere Schäden als der Verlust der Stütze auf dem Nachbargrundstück eintreten, als bis dato bundesgesetzlich nicht erfasst an und meinte § 20 erlassen zu können, da es sich in diesen Fällen in der Regel um eine über das gewöhnliche Maß weit hinausgehende Art der Benutzung des eigenen Grundstücks handele, die dazu oft sehr erheblichen Schaden verursache (vgl. *Hodes/Dehner* HNRG § 20 Rn. 2).

IV. Regelungsgegenstand

Aus diesem Grund sei § 20 geschaffen worden, wonach der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks auf dessen **Untergrund mit physikalischen oder chemischen Mitteln nicht in einer Weise einwirken dürfen**, dass der **Grundwasserspiegel steigt oder sinkt** und dadurch **auf einem Nachbargrundstück erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen** werden. Wegen der Einzelheiten zu einer Unterlassungsklage → Einl. Rn. 53 f.; zur Frage der Beweislast → Einl. Rn. 60.

Die **Veränderung** könne in einem Sinken des Grundwasserspiegels bestehen. Ein Steigen des Grundwasserspiegels mit dadurch hervorgerufenen erheblichen Beeinträchtigungen auf dem Nachbargrundstück könne durch eine Aufschüttung oder durch die Errichtung eines sehr großen Gebäudes (Hochhaus pp.), wodurch der Boden gepresst werde, verursacht werden. Dies könne auch dadurch verursacht werden, dass auf dem Baugrundstück eine über gespanntem Grundwasser liegende, undurchlässige Bodenschicht durch Graben, Bohren oder Stanzen durchstoßen oder so geschwächt werde, dass sie bräche. Der gleiche Erfolg könne zudem dadurch eintreten, dass durch Einblasen von Luft oder durch Einpressen bestimmter Mittel in den Boden zwecks Verfestigung dieser undurchlässig, mindestens jedoch schwerer durchlässig gemacht werde. Auch könne das Durchstoßen einer undurchlässigen Schicht bei baulichen Bohrungsarbeiten dazu führen, dass das Grundwasser anders ablaufe und demzufolge ein Brunnen auf dem Nachbargrundstück versiege (vgl. *Hodes/Dehner* HNRG § 20 Rn. 2).

Nachbargrundstück ist nicht nur aufgrund des Ausnahmecharakters der Vorschrift und aufgrund ihrer Ableitung aus dem Nachbarrecht nur das unmittelbar an das Baugrundstück grenzende Grundstück, sondern, wie die Formulierung „auf einem Nachbargrundstück“ und Sinn und Zweck der Regelung zeigen, auch ein weiter entfernteres Grundstück, auf dem sich die Einwirkung auf den Untergrund schadensverursachend auswirkt (vgl. *Hodes/Dehner* HNRG § 20 Rn. 4; aA *Reich* HNRG § 20 Rn. 1 (S. 96)).

Adressat des Verbots des § 20 ist der im Grundbuch nach § 873 BGB eingetragene Eigentümer. Adressat ist zudem der Nutzungsberechtigte des Grundstücks. Dies kann ein Nießbrauchsberechtigter iSd §§ 1030, 100 BGB sein, dies können aber auch schuldrechtlich Nutzungsberechtigte wie Mieter und Pächter sein.

V. Schadensersatz

- 11 Da § 20 ein **Schutzgesetz** ist, sind Schadensersatzforderungen nach den §§ 1004, 862, 823 Abs. 2 BGB möglich. Anspruchsberechtigt sind alle durch die Grundstückseiwirkung in ihren Rechten beeinträchtigten Personen (vgl. *Hodes/Dehner* HNRG § 20 Rn. 4; *Reich* HNRG § 20 Rn. 1 (S. 96f.). vgl. auch BGH NJW 1981, 50; 1979, 2515; BGHZ 63, 176 = NJW 1975, 257). Subsidiär zum verschuldensabhängigen Schadensersatzanspruch soll auch ein verschuldensunabhängiger nachbarlicher Ausgleichsanspruch analog § 906 Abs. 2 S. 2 BGB in Betracht kommen (vgl. *Reich* HNRG § 20 Rn. 1 (S. 97)). Wegen der Einzelheiten zu einer Klage auf Schadensersatz → Einl. Rn. 57; zur Frage der Beweislast → Einl. Rn. 60.

VI. Regelungen im Wasserrecht

- 12 Unberührt von § 909 BGB und § 20 sind die wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten (vgl. *Hodes/Dehner* HNRG § 20 Rn. 5; *Bassenge/Olivet* NachbG Schl.-H. § 27 Rn. 5; *Saller* in GLS NachbarR.-HdB Kap. 3 Rn. 267ff.).
- 13 Im **WHG** gibt es Vorschriften zu Einwirkungen auf den Grundwasserstand und deren Genehmigung. Die Benutzung des Grundwassers hat der Gesetzgeber in rechtmäßiger Weise ausschließlich einer öffentlich-rechtlichen Benutzungsordnung unterstellt (vgl. BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 745; BayObLGZ 1989, 57). Nach § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 WHG gilt das WHG auch für das Grundwasser (vgl. zum Begriff auch OVG Münster ZfW 1999, 52; BVerwG DÖV 1978, 413), das nach der Begriffsbestimmung in § 3 Nr. 3 WHG das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht, ist. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG sind Benutzungen iSd WHG das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser und gilt nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG als Benutzung das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind. Nach § 8 Abs. 1 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der Erlaubnis oder der Bewilligung, soweit nicht durch dieses Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften etwas anderes bestimmt ist. Die wasserrechtliche Bewilligung schließt demgegenüber mit Unanfechtbarkeit sämtliche privatrechtlichen Unterlassungs-, Beseitigungs- und Schadensersatzansprüche Dritter nach § 16 Abs. 2 S. 1 WHG grundsätzlich aus (dies gilt auch für bei der Bewilligungserteilung nicht vorhersehbare nachteilige Wirkungen auf Dritte, vgl. BGHZ 147, 125 = NVwZ 2002, 245; der Betroffene kann dann nur nach § 14 Abs. 6 WHG vorgehen). Künstlich gefasstes Wasser ist kein Grundwasser, jedoch Wasser in einem Hausbrunnen (vgl. OLG Celle ZfW 1996, 333). Der Nachbarschutz wird daher hier, soweit die Ausschlusswirkung reicht (§ 16 Abs. 3 WHG), bereits im Vorfeld der Erteilung verwirklicht, indem nach § 14 Abs. 3 und 4 WHG die Möglichkeit zu Einwendungen besteht und eine Bewilligung regelmäßig nur in Betracht kommt, wenn nachteilige Wirkungen für Nachbarn durch Inhalts- und Nebenbestimmungen vermieden oder ausgeglichen werden (vgl. VGH München BayVBl. 2009, 276). Hat der Nachbar wegen Verfahrensfehlern im Bewilligungsverfahren dagegen nicht die Möglichkeit Einwendungen zu erheben (vgl. § 11 Abs. 2 WHG, s. auch VGH München ZfW 1976, 229) oder wird gänzlich ohne die erforderliche Bewilligung auf den Grundwasserspiegel eingewirkt, so steht dem betroffenen Nachbarn bei Vorliegen seiner tatbestandlichen Voraussetzungen der Anspruch aus § 909 BGB ebenso wie der Schadensersatzanspruch aus den §§ 823 Abs. 2, 909

BGB weiter zu (vgl. *Roth* in Staudinger BGB § 909 Rn. 20f.; *Saller* in GLS NachbarR-HdB Kap. 3 Rn. 269). Zudem kommt hier, ebenso wie für den Fall, dass nur eine Erlaubnis vorliegt, auch ein Schadensersatzanspruch aus § 823 Abs. 2 BGB iVm § 14 Abs. 3 und 4 WHG in Betracht (vgl. BGH NJW 1977, 763; OLG Naumburg NJW-RR 2002, 1529; *Saller* in GLS NachbarR-HdB Kap. 3 Rn. 269). Denn diese Vorschriften sind drittschützend und Schutzgesetze iSd § 823 Abs. 2 BGB, soweit sie dem betroffenen Nachbarn eine materielle Rechtsstellung einräumen, und zwar unabhängig davon, ob für eine Gewässerbenutzung eine Bewilligung, eine Erlaubnis oder überhaupt keine wasserrechtliche Gestattung beantragt wird (vgl. BGHZ 69, 1 = NJW 1977, 1770; BGHZ 88, 34 = NJW 1984, 975; MDR 1996, 581; *Saller* in GLS NachbarR-HdB Kap. 3 Rn. 269). Zu § 14 WHG bestimmt § 10 HWG, dass, wenn das Recht des Inhabers einer Bewilligung beeinträchtigt wird, auf seine Ansprüche die für die Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung finden.