

dem Grenzbeet Erdbeerpflanzen zu halten. Zum Nachweise dessen hatte der Nachbar zwei Jahre nichts dagegen getan. Als das Gericht eine Besichtigung vornahm, war auf der anderen Zaunseite eine zweite, fast gleich dichte Hagebuttenhecke entstanden, die jede anderweitige Bebauung ausschloß. Da nach § 173 I 8 lebende Hecken so angelegt werden müssen, daß dadurch dem Nachbarn kein Schaden geschieht, verurteilte das Gericht den Heckenbesitzer, durch Anbringen von Dachpappe bis zu einem halben Meter Tiefe unter dem Zaun, ein Durchwachsen der Wurzeln zu verhindern, wie er es bereits an einer Stelle mit Erfolg getan hatte.

Viele Streitigkeiten entstehen durch Bauten. Bekannt ist die gesetzliche Regelung des Falles, daß bei Errichtung eines Baues zum Teil auf das Grundstück des Nachbarn übergebaut wurde (§§ 912 ff. BGB). Bis auf kaum praktisch werdende Ausnahmen hat der Nachbar diesen Überbau zu dulden, kann also nicht Beseitigung wegen Eigentumsstörung nach § 1004 BGB, dafür aber eine Überbaurente verlangen. In dem Falle des Urteils vom 16. September 1953 — S 217/53 — war eine Scheune mit 28 qm übergebaut. Die Besitzerin der Scheune wollte eine bauliche Änderung (Erhöhung um etwa 50 cm) vornehmen. Die Baupolizei verlangte mit Rücksicht darauf, daß die Scheune zum Teil auf dem Grundstück des Nachbarn stand, daß dessen Zustimmung beigebracht werde. Da diese verweigert wurde, entstand ein Prozeß darüber. Da durch die bauliche Veränderung kein größerer Grundstückskomplex als bisher vom Nachbarn in Anspruch genommen wurde, die Erhöhung auch zu keiner Beeinträchtigung der Stelle des Nachbarn mit Licht und Luft herbeiführte, wurde er zur Erteilung der Zustimmung verurteilt. Die in § 912 BGB festgesetzte Verpflichtung zur Duldung des Überbaus umfaßt auch die Duldung aus wirtschaftlichen Gründen notwendiger baulicher Veränderungen, soweit sie zu keiner weiteren Eigentumsbeeinträchtigung führen. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus Art. 22, 24 der Verfassung und aus § 226 BGB.

Streit erhob sich in dem Prozeß nunmehr um die Überbaurente. Der Nachbar, der jahrzehntlang keine derartigen Ansprüche gestellt hatte, verlangte diese jetzt aus Ärger über die Verurteilung zur Duldung der baulichen Veränderung. Nach § 914 BGB bedarf ein Verzicht auf die Überbaurente zu seiner Wirksamkeit der Eintragung im Grundbuch. Durch jahrzehntelangen, stillschweigenden Verzicht geht also das Recht nicht verloren. Einer Nachforderung der Rente für sehr weit zurückliegende Zeit setzt die Verjährungsbestimmung des § 197 BGB eine Grenze.

In einem Prozeß vor dem Bezirksgericht, der nicht durch Urteil, sondern außergerichtlich erledigt wurde, handelte es sich um die rechtliche Beurteilung des Überbaues auf Volkseigentum. Der Überbau war hier schon vor Entstehung des Volkseigentums vorhanden gewesen, und es war streitig, ob dieser auch von dem Rechtsträger des Volkseigentums gem. § 912 BGB zu dulden war, oder ob es sich um eine alte Verbindlichkeit handelte, die nicht übernommen war, so daß Beseitigung verlangt werden konnte. Es handelt sich hier um eine der nachbarrechtlichen Eigentumsbeschränkungen der §§ 904 ff. BGB, denen m. E. auch Volkseigentum unterworfen ist, soweit dieses nach außen hin als Träger zivilrechtlicher Eigentumsansprüche auftritt. Das muß auch für einen neu erfolgten Überbau gelten. Nur in Einzelfällen kann sich hier ein Zurücktreten der zivilrechtlichen Bestimmungen über das Nachbarrecht aus staats- und verwaltungsrechtlichen Gesetzen ergeben, etwa wenn ein Widerstreit zu staatlichen Aufgaben, z. B. denen der Landesverteidigung, vorliegt.

Quelle vieler Streitigkeiten sind Gebäude an oder nahe der Grenze. Nach den §§ 139, 140 I 8 ALR müssen neu errichtete Gebäude von älteren schon vorhandenen Gebäuden wenigstens drei Werkschuhe (etwa 94 cm), von einem unbebauten Platz etwa anderthalb Werkschuhe Abstand haben. Darüber hinaus gibt es die berühmte Bestimmung des § 142 I 8 ALR, daß im Falle des Bestehens von Fenstern am Nachbargebäude seit mindestens zehn Jahren der neue Bau so weit zurücktreten muß, daß der Nachbar, wenn er nur von dieser einen Seite Licht hat, noch aus dem ungeöffneten Fenster des unteren Stockwerks, und wenn das Gebäude auch von einer anderen Seite Licht hat, noch

aus den ungeöffneten Fenstern des zweiten Stockwerks den Himmel sehen kann.

Diese Vorschriften des Zivilrechts können durch Parteivereinbarung geändert werden. Darüber hinaus befassen sich gerade mit der Frage des Gebäudeabstandes und der Fenster viele örtliche Baupolizeiverordnungen, die teils mehr, teils weniger Beschränkungen bei Errichtung oder Veränderung von Bauten enthalten, als sie sich aus dem Zivilrecht ergeben. Z. B. wird vielfach in Baupolizeiverordnungen ein größerer Abstand vom Nachbargrundstück vorgeschrieben. Baupolizeiverordnungen sind wie alle anderen Polizeiverordnungen, die bestimmte Fragen generell regeln, objektive Rechtsnormen, ändern die zivilrechtliche Regelung und sind auch der Parteidisposition entzogen. Verlangt eine Baupolizeiverordnung z. B. einen Gebäudeabstand von vier Metern, geht das der Bestimmung des § 139 I 8 ALR vor.

Die Errichtung oder die bauliche Veränderung von Gebäuden bedarf nach den Baupolizeiverordnungen regelmäßig der baupolizeilichen Genehmigung, d. h. der Feststellung, daß auf Grund der tatsächlichen Verhältnisse, soweit sie der Baupolizei bekannt sind, kein polizeilicher Grund zum Verbot des Baues vorliegt. Das besagt jedoch noch nicht, daß auch keine zivilrechtlichen Bestimmungen, insbesondere solche des Nachbarrechts, der Durchführung des baupolizeilich genehmigten Baues entgegenstehen. Um zu verhindern, daß baupolizeiliche Genehmigungen in der Luft schweben, weil zivilrechtliche Vorschriften dem Bau entgegenstehen, verlangen Baupolizeibehörden vielfach, wenn ihnen bekannte nachbarrechtliche Vorschriften zu Schwierigkeiten beim Bau führen können, vorherige schriftliche Einwilligung des Nachbarn, z. B. wenn ein Grundstückseigentümer in seinem Gebäude unmittelbar an der Grenze ein neues Fenster ausbrechen will, ohne dieses gemäß der Vorschrift des § 138 I 8 ALR zu vergittern. Liegt aber keine Klärung der zivilrechtlichen Fragen vor Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung vor oder ist die Baupolizei der Ansicht, daß das Zivilrecht dem Bauvorhaben nicht entgegensteht, so kann das Gericht trotz der erteilten polizeilichen Genehmigung zu dem Ergebnis gelangen, daß der Bau in der geplanten Weise nicht durchgeführt werden kann. Es ist daher an eine polizeiliche Beurteilung der zivilrechtlichen Fragen nicht gebunden.

Ein Widerstreit der Ansichten zwischen Baupolizei und Gericht lag in einem Prozeß vor dem Kreisgericht Cottbus-Stadt vor. Hier hatte die Baupolizei die Genehmigung zur Errichtung eines Hauses erteilt in Kenntnis dessen, daß dadurch die zivilrechtlichen Bestimmungen über den Abstand eines neu errichteten Gebäudes von der Grenze und von den bestehenden Fenstern des Nachbargebäudes verletzt werden würden. Die Baupolizei vertrat den Standpunkt, das Nachbarhaus sei 100 Jahre alt und würde später doch abgerissen werden. Das Kreisgericht verurteilte trotzdem zur Einhaltung des zivilrechtlich vorgeschriebenen Abstandes mit der Begründung, daß das Nachbarhaus die Wohnstätte von Bürgern sei, zu deren Schutz diese Bestimmungen dienten, und noch in keiner Weise konkret feststehe, wann einmal das Haus abgerissen werden würde.

Im Urteil des Bezirksgerichts vom 13. Dezember 1955 — S 291/55 — handelte es sich u. a. darum, daß vom Nachbarn Unterlassung eines — baupolizeilich genehmigten — Anbaues in einem Abstand von gut zwei Metern verlangt wurde. Es ergab sich, daß ein Abstand von etwa vier Metern vorlag, also die Abstandsvorschriften eingehalten wurden, und daß die Fenster des Nachbarn derartig klein und niedrig gehalten waren, daß jetzt schon vom Fenster aus der Himmel wegen des gegenüberliegenden Gebäudes nicht zu sehen war, andererseits nach Ausführung des Anbaues in knapp vier Metern Höhe die schon sehr dunkle Küche unerträglich weiter verdunkelt werden würde, wenn nicht der Nachbar sein Küchenfenster zum anderen Grundstück hinaus nach links versetzen und gleichzeitig etwas höher anlegen würde. Da die Baupolizei regelmäßig den Ausbruch von Fenstern unmittelbar an der Grenze von der Genehmigung des Nachbarn abhängig macht, vertrat das Bezirksgericht die Ansicht, daß die Ausführung des Anbaues ohne die Genehmigung der Fensterverlegung eine unsoziale Ausnutzung des Eigen-