

NACHBARSCHAFTSRECHT & GRENZSTREITIGKEITEN

Der Nachbarschafts- Ratgeber

*Bäume, Hecken, Überbau und Wegerecht
– speziell für Düsseldorf und NRW*

WILLKOMMEN

Gute Zäune, gute Nachbarn

Ein zu nah gepflanzter Baum, eine überwuchernde Hecke oder ein Gartenhaus, das die Grenze überschreitet – Nachbarschaftsstreit entsteht oft aus Kleinigkeiten, kann sich aber über Jahre hinziehen.

Dieser Guide erklärt die wichtigsten Regeln – mit besonderem Blick auf das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir kennen die lokalen Besonderheiten aus dem täglichen Geschäft.

IN DIESEM GUIDE

- 01** Warum Nachbarschaftsrecht oft unterschätzt wird
- 02** Grenzabstände für Bäume in NRW
- 03** Grenzabstände für Hecken und Sträucher
- 04** Die Verjährungsfalle
- 05** Überhang und Überfall
- 06** Der Überbau
- 07** Grenzwände und Einfriedungen
- 08** Das Wegerecht
- 09** Immissionen: Lärm, Gerüche & Co.
- 10** Der Weg zur Einigung
- 11** Checkliste & Häufige Fragen
- 12** Über uns

Warum oft unterschätzt

Kleine Ursache, langer Streit

Nachbarschaftsstreit beginnt selten groß – ein zu nah gepflanzter Baum, eine überwuchernde Hecke oder ein wenige Zentimeter über die Grenze gebautes Gartenhaus reichen oft aus, um jahrelangen Streit auszulösen.

Neben dem BGB gilt in Nordrhein-Westfalen zusätzlich ein eigenes Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) mit konkreten, oft strengeren Regelungen als das Bundesrecht allein.

Grenzabstände für Bäume

§ 41 NachbG NRW

4,00 m

Stark wachsende Bäume wie Rotbuche, Linde, Eiche oder Pappel

2,00 m

Alle übrigen Baumarten

Der Abstand wird grundsätzlich ab der Mitte des Stammes gemessen.

Hecken und Sträucher

§ 42 NachbG NRW

Hecken über 2 m Höhe

1,00 m Grenzabstand

Hecken bis 2 m Höhe

0,50 m Grenzabstand

Wichtig: Bei Hecken wird der Abstand nicht ab der Stammmitte, sondern ab der dem Nachbarn zugewandten Seitenfläche gemessen. Für Ziersträucher gilt zusätzlich: Ihre Höhe darf das Dreifache des Grenzabstands nicht überschreiten.

Die Verjährungsfalle

Ein Anspruch, der schnell verfällt

6 JAHRE

ab Erkennbarkeit der Abstandsunterschreitung verjährt der Beseitigungsanspruch

Wer jahrelang zusieht, wie ein zu nah gepflanzter Baum wächst, kann später keine Fällung mehr verlangen – nach Ablauf der Frist gilt Bestandsschutz.

Praxistipp für Käufer:innen: Prüft Bäume und Hecken an den Grundstücksgrenzen bereits bei der Besichtigung – nach dem Kauf beginnt keine neue Frist.

Überhang und Überfall

Zweige, Wurzeln und Fallobst

Überhang (§ 910 BGB)

Überhängende Zweige können bei tatsächlicher Beeinträchtigung zur Beseitigung eingefordert werden – örtliche Baumschutzsatzungen sind dabei zu beachten

Überfall (§ 911 BGB)

Früchte, die von selbst auf das Nachbargrundstück fallen, gehören dem Nachbarn, auf dessen Grundstück sie liegen

Der Überbau

Wenn ein Gebäude die Grenze überschreitet

§ 912 BGB: DULDUNGSPFLICHT

Ein unbeabsichtigter Überbau mit einem Gebäude muss geduldet werden, wenn der Nachbar nicht sofort bei der Grenzüberschreitung widersprochen hat und kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorlag.

Als Ausgleich steht dem betroffenen Nachbarn eine Überbaurente zu (§ 913 BGB) – eine regelmäßige Zahlung für die dauerhafte Nutzung des überbauten Grundstücksteils.

Grenzwände und Einfriedungen

Was für gemeinsame Bauwerke gilt

Eine Grenzwand ist eine unmittelbar an der Grenze auf dem eigenen Grundstück errichtete Wand. Ein Anbau daran durch den Nachbarn ist nur mit dessen schriftlicher Einwilligung zulässig (§§ 19–23 NachbG NRW).

Für Zäune und andere Einfriedungen gelten je nach Lage (Wohngebiet, Gewerbe, Außenbereich) unterschiedliche Vorschriften des NachbG NRW zur ortsüblichen Art und Höhe.

Das Wegerecht

Wenn ein Grundstück keinen eigenen Zugang hat

NOTWEGRECHT (§ 917 BGB)

Fehlt einem Grundstück die notwendige Verbindung zu einem öffentlichen Weg, kann der Eigentümer von den Nachbarn die Duldung eines Notwegs verlangen – gegen eine angemessene Geldrente als Ausgleich.

Alternativ lässt sich ein Wegerecht auch vertraglich als Grunddienstbarkeit vereinbaren und im Grundbuch eintragen – das bietet mehr Rechtssicherheit als eine bloße mündliche Absprache.

Immissionen

Lärm, Gerüche und andere Beeinträchtigungen

§ 906 BGB

Nur wesentliche Beeinträchtigungen müssen nicht geduldet werden – unwesentliche, ortsübliche Einwirkungen dagegen schon. Maßstab ist, was in der jeweiligen Wohngegend üblich ist.

Ein Gericht entschied etwa, dass impulsartiges Hahnenkrähen und eine große Bienenpräsenz in einem städtischen Wohngebiet nicht als ortsüblich gelten und unterlassen werden müssen.

Der Weg zur Einigung

Bevor es vor Gericht geht

- Das direkte Gespräch mit der Nachbarin oder dem Nachbarn suchen
- Bei Bedarf eine Schlichtungsstelle einschalten – informiert euch, ob diese in eurem Fall vorgeschrieben ist
- Rechtsberatung einholen, bevor Fristen unbemerkt verstreichen
- Vereinbarungen schriftlich festhalten, im Zweifel notariell

Ein gutes Verhältnis zur Nachbarschaft ist oft mehr wert als ein gewonnener Rechtsstreit.

Checkliste & Häufige Fragen

Kurz zusammengefasst

CHECKLISTE

- ☐ Grenzabstände von Bäumen und Hecken beim Immobilienkauf prüfen
- ☐ Grundbuch auf eingetragene Wegrechte oder Dienstbarkeiten checken
- ☐ Bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen schriftlich einholen

HÄUFIGE FRAGEN

Muss ich einen zu nah stehenden Baum meines Nachbarn dulden?

Nur, wenn die 6-jährige Frist zur Geltendmachung bereits verstrichen ist – meldet euch sonst rechtzeitig.

Was tun bei einem Überbau durch den Nachbarn?

Sofort und erkennbar widersprechen – sonst kann eine dauerhafte Duldungspflicht entstehen.

Gilt das Nachbarrechtsgesetz NRW überall gleich?

Es gibt Unterschiede je nach Lage, etwa zu Wohn-, Gewerbe- oder Außenbereichsgrundstücken.

Warum Deussen Immobilien

Lokale Marktkennntnis, die weiterhilft

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Wir kennen die Düsseldorfer Stadtteile und ihre nachbarschaftlichen Besonderheiten
aus jahrzehntelanger Praxis.

Fragen zur Grenze?

Ob beim Kauf oder im laufenden Streitfall: Wir beraten euch
unverbindlich zu nachbarschaftlichen Fragen rund um eure Immobilie.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de