



**DR. RATHENAU & KOLLEGEN**

Rechtsanwälte | Advogados

Rua António Crisógono dos Santos, 29  
Bloco 3, Escritório B  
8600-678 Lagos

Portugal

Email: [anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com)

Tel.: (+351) 282 780 270

Fax: (+351) 282 780 279

LAGOS | LISSABON | MADEIRA | AZOREN

## Nachbarschaftsrecht – Die wichtigsten Fakten und Regeln

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau

Durch Nachbarschaft treffen unterschiedliche Interessen der Nachbarn aufeinander, die durch Rechtsnormen zum Ausgleich gebracht werden sollen. Diese Rechtsnormen regeln das nachbarschaftliche Zusammenleben und sollen sicherstellen, dass jeder Nachbar sein Verhalten am Nachbarrecht ausrichtet. Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau erläutert die wichtigsten Fakten und Regeln in Portugal.

Das Nachbarschaftsrecht lässt sich in seiner Systematik wie folgt unterscheiden:

**i)** Pflichten auf Verzicht bestimmter Verhalten; **ii)** Pflichten, die Ausübung von Mächten an der Immobilie zu tolerieren; **iii)** Pflichten, Gefahren für das benachbarte Grundstück vorzubeugen und **iv)** Pflicht, an Handlungen vom gemeinsamen Interesse teilzunehmen.

Alle Immissionen werden verboten, die einen substantziellen Nachteil für den Gebrauch der Immobilie mit sich bringen und nicht der normalen Benutzung der Immobilie entsprechen. Der Eigentümer einer Immobilie kann sich gegen die Emission von Rauch, Ruß, Dämpfen, Gerüchen, Hitze oder Lärm ebenso wie gegen die Erzeugung von Erschütterung und irgendwelche anderen ähnlichen Handlungen, die vom Nachbargrundstück stammen, immer dann widersetzen, wenn solche Handlungen einen wesentlichen Nachteil für den Gebrauch der Immobilie mit sich bringen oder nicht aus dem normalen Gebrauch des Grundstücks resultieren, aus dem sie stammen.

Unter Nachbargrundstück werden nicht nur die Nebengebäude oder -grundstücke verstanden. Es betrifft auch die Grundstücke oder Gebäude, die in einer gewissen Nähe stehen, in der die Immissionen von Gerüchen und Lärm eine Beeinträchtigung bedeuten. Das Immissionsverbot kann auch aus Spezialgesetzen resultieren, insbesondere aus dem Gesetz über den Lärmschutz. Typischer Nachbarschaftslärm in Portugal entsteht durch Hundegebell (dazu: [anwalt-portugal.de](http://anwalt-portugal.de): Bei der Suchmaske „Hundegebell“ eingeben).

Des Weiteren darf der Eigentümer auf seinem Grundstück weder irgendwelche Werke oder Einrichtungen bauen noch ein Lager für ätzende oder gefährliche Substanzen halten, wenn zu befürchten ist, dass diese auf das benachbarte Grundstück schädliche Einwirkungen haben können.

Wenn die Werke, Einrichtungen oder Lager von der zuständigen öffentlichen Behörde genehmigt worden sind oder die im Gesetz vorgesehenen besonderen Bedingungen für den Bau und die Haltung dieser beachtet worden sind, wird ihre Unbrauchbarmachung erst ab dem Moment zugelassen, in dem sich der Schaden auswirkt. In allen diesen Fällen ist eine Entschädigung für den erlittenen Schaden geschuldet.



## DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Die Öffnung von Minen und Brunnen und sonstige Grabungen ist ebenso gesetzlich geregelt. Der Eigentümer ist berechtigt, auf seinem Grundstück Minen und Brunnen zu öffnen und Grabungen vorzunehmen, sofern er den benachbarten Grundstücken nicht die notwendige Stütze zur Vermeidung von Einstürzen oder Erdbewegungen entzieht. Sobald die Grundstücke Schäden aufgrund der vorgenommenen Arbeiten erleiden, werden die benachbarten Eigentümer von dem Urheber dieser entschädigt, auch wenn die für notwendig gehaltenen Vorkehrungen getroffen worden sind.

Das Gesetz regelt auch den vorübergehenden Notweg. Wenn es, um ein Gebäude auszubessern oder zu bauen, unerlässlich ist, auf einem fremden Grundstück ein Gerüst zu errichten, Gegenstände aufzustellen, Materialien für die Arbeit passieren zu lassen oder andere ähnliche Handlungen zu tätigen, ist der Eigentümer verpflichtet diesen Handlungen zuzustimmen. Der Zugang zu einem fremden Grundstück ist gleichfalls dem erlaubt, der vorhat, sich seiner eigenen Sache zu bemächtigen, die sich zufällig auf diesem befindet; der Eigentümer kann den Zugang verhindern, indem er die Sache seinem Eigentümer übergibt. In jedem dieser Fälle hat der Eigentümer das Recht für den erlittenen Schaden entschädigt zu werden.

Der Eigentümer eines Gebäudes hat die Pflicht es zu erhalten, sodass keine Schäden daraus entstehen. Die Pflicht betrifft nicht nur den Eigentümer, sondern auch den Nießbraucher oder den Inhaber des Erbbaurechts. Wenn irgendein Gebäude oder ein anderes Werk ganz oder teilweise einzustürzen droht und aus dem Einsturz Schäden für das benachbarte Grundstück resultieren können, ist es dem Eigentümer dieses (des benachbarten Grundstücks) erlaubt, von der für die Schäden verantwortlichen Person die notwendigen Vorkehrungen zu fordern, um die Gefahr zu beseitigen.

Das portugiesische Zivilgesetzbuch regelt außerdem die Fälle von natürlichem Wasserfluss und Wasserschutzwerken. Die tiefer gelegenen Grundstücke sind dazu verpflichtet, das auf natürliche Weise und ohne menschliches Einwirken fließende Wasser, das von dem höher gelegenen Grundstück fließt, sowie die Erde und den Schutt, die es mit seiner Strömung mitreißt, aufzunehmen. Weder der Eigentümer des tiefer gelegenen Grundstücks kann Arbeiten, die den Abbruch stören, vornehmen, noch der Eigentümer des höher gelegenen Grundstücks kann Arbeiten vornehmen, die geeignet sind, diesen zu verschlechtern, unbeschadet der Möglichkeit der Gründung der gesetzlichen Abflussdienstbarkeit in den zugelassenen Fällen.

Der Eigentümer eines Grundstückes, auf dem Schutzwerke vorhanden sind, um das Wasser zurückzuhalten oder wo es notwendig ist, wegen der Wasserflussveränderung neue Werke zu bauen, ist verpflichtet, die notwendigen Ausbesserungen zu machen oder zu dulden, dass sie, durch die Eigentümer der Grundstücke, die Schäden erleiden oder drohenden Schäden ausgesetzt sind, gemacht werden, ohne dass es zu Schaden kommt. Dies gilt immer dann, wenn es notwendig ist, von irgendeinem Grundstück Materialien zu entfernen, dessen Ansammlung oder der Fall den Wasserfluss, zum Schaden oder Risiko von Dritten, stört. Alle Eigentümer, die aus den Werken Nutzen ziehen, sind verpflichtet, zu ihren Kosten beizutragen, im Verhältnis zu ihrem Interesse daran, unbeschadet der Haftung, die auf den Urheber der Schäden fällt.



## DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Der Eigentümer kann jederzeit sein Grundstück beispielsweise mit Hecken, Bäumen oder Pflanzen umzäunt oder eine Mauer errichten, wobei Hecken nur an den Grenzen der Grundstücke angepflanzt werden können, wenn Grenzmarken im Voraus gelegt worden sind. Die Macht, das Gebäude abzuschirmen, ist dem Eigentümer gestattet.

Eine der wichtigsten Aspekte des Nachbarschaftsrechts liegt in dem Schutz der Privatsphäre, vor allem in Fällen von zu enger räumlicher Nähe. Die Öffnungen von Fenstern, Türen, Balkonen und ähnlichen Werken ist Gegenstand des Gesetzes. Laut Gesetz kann der Eigentümer, der auf seinem Grundstück ein Gebäude oder ein anderes Werk einrichtet, auf diesem Fenster oder Türen öffnen, die direkt an dem Nachbargrundstück liegen, ohne eine Entfernung von anderthalb Metern zwischen dem Nachbargrundstück und dem Werk zu lassen. Dieselben Einschränkungen gelten im Fall von Balkonen, Terrassen oder ähnlichen Werken. Diese Einschränkungen finden jedoch keine Anwendung auf Grundstücke, die von einer Landstraße, Weg, Straße, Gasse oder von einem öffentlichen Weg getrennt sind. Das Gesetz sieht außerdem die Begründung einer sogenannten Aussichtsdiensbarkeit durch Ersitzung vor. Es gibt auch Regeln über andere Öffnungen, wie z. B. für Licht oder Luft oder für vergitterte Fenster.

Des Weiteren ist die Pflicht geregelt, dass Regenwasser aus einem Dach nicht auf das Gebäude des Nachbarn fallen darf, um Wasserschäden zu vermeiden. Wenn es unvermeidlich ist, dann besteht die Pflicht, für eine minimale Entfernung von 5 Dezimeter zwischen dem Gebäude und dem Dachrand zu sorgen.

Die allgemeine Regel zum Anbau von Bäumen und Büschen ist, dass der Inhaber des Eigentums bis zur Grenze seines Grundstücks vorgehen kann. Es existieren bestimmte Einschränkungen im Falle des Anbaus von schädlichen Pflanzenarten. Wenn Teile der Bäume oder Pflanzen das benachbarte Grundstück erreichen, so kann der Inhaber des Nutzungsrechts an diesem die Pflanzen wegschaffen, wenn der Eigentümer der Pflanzen es nicht innerhalb von drei Tagen tut. Wenn die Früchte aus diesen Bäumen oder Büschen auf dem Grundstück nicht geerntet werden können, sondern nur durch das benachbarte Grundstück, dann ist der Eigentümer an diesem benachbarten Grundstück verpflichtet, die Ernte zu ermöglichen.