

# Praxishandbuch Nachbarrecht

Grziwotz / Lüke / Saller

3. Auflage 2020  
ISBN 978-3-406-74588-1  
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.

Grziwotz/Lüke/Saller  
Praxishandbuch Nachbarrecht

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Praxishandbuch Nachbarrecht

Von

**Professor Dr. Dr. Herbert Grziwotz**  
Notar in Regen und Zwiesel,  
Honorarprofessor an der Universität Regensburg

**Professor Dr. Wolfgang Lüke, LL. M. (Chicago)**  
an der Universität Leipzig,  
Richter am Oberlandesgericht Dresden a. D.

**Roland Rudolf Saller**  
Vorsitzender Richter am Landgericht Deggendorf

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

3. Auflage 2020



Zitiervorschlag:  
Lüke in: Grziwotz/Lüke/Saller NachbarR-HdB Kap. 1 Rn. 13

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 74588 1

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza  
Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen



[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort

Bereits Friedrich Schiller wusste es: Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt.<sup>1</sup>

Ob Gartenzwerge, bellende, singende, krähende oder krächzende Tiere, Liebesgestöhn, der liederliche Anblick fremder Betten oder sich nackt sonnender Nachbarn, die Weihnachtsdekoration, die Wärmedämmung, Grillqualm, Hausmusik oder überhängende Zweige, immer häufiger ziehen Deutsche vor Gericht, wenn sie mit ihrem Nachbarn nicht mehr klar kommen. Der Streit am Gartenzaun beschäftigt die Justiz jährlich in fast einer halben Million Fällen. Nahezu jeder zweite Streit entzündet sich an Geräuschen: Babygeschrei, Partylärm, Trompetenspiel und Froschquaken sind häufige Auslöser. „Lichtspiele“ zur Weihnachtszeit, Grillgerüche im Sommer und neuerdings immer öfter Tabakrauch zu jeder Jahreszeit sind weitere Konfliktpunkte. In vielen Fällen eskaliert der Streit: es werden heimlich Büsche und Gartenzwerge geköpft, Beleidigungen ausgetauscht, Pflanzen vergiftet und sogar Haustiere gemeuchelt. In einem Fall bestellte ein sich belästigt fühlender und wenig einsichtiger Nachbar bei 35 Firmen unter dem Namen des „Feindes jenseits der Grundstücksgrenze“ Waren und Dienstleistungen an dessen Adresse.<sup>2</sup> Dem Krieg am Zaun folgt der Konfliktaustrag vor Gericht. Dort können die beteiligten Nachbarn oft nur mühsam von Tätlichkeiten abgehalten werden. Auch Schlichtungstermine werden, wenn die Parteien nicht rechtzeitig getrennt werden, häufig zu neuen Beleidigungsschlachten.

Als „Waffe“ wurde in sog. „Rache-Shops“ eine CD mit lautem Rasenmäherlärm und der Gebrauchsanleitung vertrieben: „Früh aufstehen, Player auf volle Lautstärke aufdrehen und eine Stunde spazieren gehen.“ Mitunter werden nicht nur Beschimpfungen, sondern auch Verwünschungen ausgesprochen. Und wenn diese nicht helfen, wird zusätzlich ein Voodoo-Zauber angewandt. Vor einigen Jahren wurde der Streit an der Grenze sogar zum Kultlied: „Maschendrahtzaun am Morgen, Maschendrahtzaun spät in der Nacht, Maschendrahtzaun am Abend, durch Maschendrahtzaun fühl' ich mich gut.“ Der Nachbarstreit wird zum Medienereignis. Fernsehen und Zeitungen halten das interessierte Publikum über den Kriegsschauplatz „Nachbarzaun“ auf dem Laufenden.<sup>3</sup>

Eine alte Volksweisheit besagt: „Liebe deinen Nachbarn, reiße aber den Zaun nicht ein.“<sup>4</sup> Das vorliegende Handbuch soll über die Rechtslage bei Nachbarstreitigkeiten informieren. Gleichzeitig sollen aber auch Vorschläge zur einvernehmlichen Streitbeilegung angeboten werden. Die Wenigsten können es sich nämlich leisten, wegen eines bösen Nachbarn ihr Haus zu verkaufen oder ihren Arbeitsplatz aufzugeben. Vielfach kann bereits die Information über die Rechtslage zu einem sachlichen Miteinander beitragen. Alternative Konfliktlösungsvorschläge können zudem versuchen, das Streitpotential zu entschärfen und dadurch, wenn auch nicht zu einem Frieden, doch zumindest zu einem Waffenstillstand führen.

Regen/Leipzig/Deggendorf, im Frühjahr 2020

*Herbert Grziwotz*

*Wolfgang Lüke*

*Roland Saller*

<sup>1</sup> Wilhelm Tell, IV, 3 (im Text heißt es statt „leben“ eigentlich „bleiben“).

<sup>2</sup> BVerfG, DVBl. 2007, 126 = JuS 2007, 384.

<sup>3</sup> Vgl. Hessler, Republik der Besserwisser, 2003, S. 65 ff. S. auch Würdinger, NJW 2009, 732 ff.; ders., NJW 2019, 1194 ff. u. Rüscher, NZM 2004, 539 ff.

<sup>4</sup> Zu den positiven Seiten der Nachbarschaft s. Brandl, Nachbarschaft – keine Selbstverständlichkeit, BayGT 2004, 343 ff.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**FRANZISKA SALLER**

(1934–2018)

*zum Gedächtnis*

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

<b>Kapitel 1. Grundeigentum und Nachbarrecht</b> .....	1
A. Grundbegriffe und Eigentümerbefugnisse .....	2
B. Nachbarrecht – Rechtsquellen und Strukturen .....	19
<b>Kapitel 2. Das Grundstück und seine Grenzen</b> .....	35
A. Die Regelung der Grenzverhältnisse .....	37
B. Grenzeinrichtungen und ihre Nutzung .....	51
<b>Kapitel 3. Einwirkungen auf das Grundstück</b> .....	205
A. Allgemeines .....	208
B. Privatrechtlicher Immissionsschutz .....	215
C. Gefahren durch Anlagen und Gebäude am Nachbargrundstück .....	255
D. Vertiefung des Nachbargrundstücks .....	270
E. Einwirkungen durch Wasser .....	290
<b>Kapitel 4. Das Grundstück und seine Nutzung durch Dritte</b> .....	301
A. Notwege- und Notleitungsrecht .....	304
B. Besondere Betretungsrechte, Hammerschlags- und Leiterrecht, Anwen- recht uä .....	342
C. Schuldrechtliche Nutzungsgestattung .....	360
D. Vereinbartes Nachbarrecht durch Grunddienstbarkeiten .....	363
<b>Kapitel 5. Der Nachbarstreit vor den Gerichten und die außergerichtliche     Streitbeilegung</b> .....	439
A. Zivilprozess .....	443
B. Verwaltungsprozess .....	495
C. Mediation bei Konflikten unter Nachbarn .....	549
<b>Kapitel 6. Mustertexte</b> .....	565
A. Grenzfeststellungsverträge .....	569
B. Überbau .....	573
C. Notweg .....	576
D. Grunddienstbarkeiten .....	580
E. Vereinbarungen zur Beilegung von Nachbarstreitigkeiten .....	621
Sachverzeichnis .....	631

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsverzeichnis

<b>Kapitel 1. Grundeigentum und Nachbarrecht</b> .....	1
A. Grundbegriffe und Eigentümerbefugnisse .....	2
I. Begriff des Nachbarrechts .....	2
II. Begriff des Grundstücks .....	3
1. Einfache Bestandteile .....	3
2. Wesentliche Bestandteile .....	3
3. Scheinbestandteile .....	4
4. Besonderheiten in den neuen Bundesländern .....	5
III. Befugnisse des Grundstückseigentümers .....	5
1. Positive Befugnisse .....	5
a) Rechtliche Befugnisse .....	5
b) Tatsächliche Möglichkeiten .....	5
2. Negative Befugnisse .....	6
a) Abwehransprüche aus § 1004 Abs. 1 BGB: .....	6
b) Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB: .....	6
c) Unterlassungsanspruch: .....	7
3. Rechte Dritter .....	8
a) Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB) .....	8
aa) Inhalt einer Grunddienstbarkeit .....	9
bb) Ausübung einer Grunddienstbarkeit und sich ergebende Ausgleichsansprüche .....	9
b) Reallast (§ 1105 BGB) .....	10
c) Notstand, Schikaneverbot und Verbot unzulässiger Rechtsausübung .....	10
aa) Notstand (§ 904 BGB) .....	10
bb) Schikaneverbot (§ 226 BGB) .....	10
cc) Unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) .....	11
d) (Not-)Wegerechte Dritter (§ 917 BGB) .....	11
e) (Not-)Leitungsrechte Dritter (§ 917 BGB analog) .....	11
f) Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis (§ 242 BGB) .....	12
4. Öffentlich-rechtliche Schranken .....	12
a) Leitungsrechte der öffentlichen Hand .....	12
b) Baulasten .....	12
c) Nutzungsbeschränkungen aufgrund öffentlicher Verkehrswege ..	12
d) Öffentlich-rechtliche Widmung .....	12
e) Baugebote .....	13
f) Notstand .....	13
g) Grundstückseigentum und Luftraum .....	13
h) Grundstückseigentum und Eigentum am Erdkörper .....	13
i) Grenzkennzeichnung .....	14
IV. Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch und sonstige Ansprüche im nachbarlichen Verhältnis .....	14
1. Ausgleichsanspruch gem. § 906 Abs. 2 S. 2 BGB .....	14
2. Sonstige Ansprüche .....	15
V. Die Nachbarschaft .....	15
1. Räumlicher Bereich der Nachbarschaft .....	15
2. Persönlicher Bereich der Nachbarschaft .....	16

## Inhaltsverzeichnis

---

VI. Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis .....	17
VII. Besonderheiten bei hoheitlichem Handeln .....	19
B. Nachbarrecht – Rechtsquellen und Strukturen .....	19
I. Unterscheidung öffentlich-rechtliches und privatrechtliches Nachbarrecht .....	19
II. Verhältnis von privatrechtlichem und öffentlich-rechtlichem Nachbarrecht .....	20
III. Bedeutung öffentlich-rechtlicher Akte für die Auslegung nachbarrechtlicher Vorschriften .....	21
IV. Zweigleisigkeit des Rechtsweges .....	22
V. Quellen des privaten Nachbarrechts .....	22
1. Gesetzesquellen .....	22
2. Vereinbarungen im Nachbarrecht .....	23
VI. „Doppelgleisigkeit“ des Nachbarrechts .....	23
1. Privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz .....	23
a) Allgemeines .....	23
b) Gleichrang von privatem und öffentlichem Nachbarrecht .....	23
c) Doppelgleisigkeit des Rechtsschutzes .....	24
2. Wechselwirkungen zwischen privatem und öffentlichem Nachbarschutz .....	26
a) Harmonisierung von privatem und öffentlichem Nachbarrecht ..	26
b) Öffentliches Nachbarrecht im Privatrecht .....	27
aa) Privatrechtliche Ansprüche aus öffentlichem Nachbarrecht .....	27
bb) Privatrechtliche Durchsetzung nachbarschützender Auflagen in öffentlich-rechtlichen Genehmigungen .....	28
c) Vorfragenkompetenz der Zivilgerichte .....	28
d) Tatbestandswirkung von Genehmigungen .....	28
aa) Allgemeines .....	28
bb) Quasinegatorische Ansprüche .....	29
cc) Rein privatrechtliche Ansprüche .....	29
dd) Privatrechtsgestaltende Wirkung .....	30
ee) Amtshaftungs- und Entschädigungsansprüche .....	31
e) Bebauungspläne .....	31
3. Zweckmäßigkeitfragen bei der Rechtswegwahl .....	32
a) Strukturelle Unterschiede .....	32
b) Effektivität des Rechtsweges .....	32
aa) Prüfungsumfang .....	32
bb) Sachverhaltsfeststellung .....	33
cc) Rechtsschutzdichte .....	33
dd) Zeitliche Komponente .....	33
ee) Beteiligte .....	34
c) Kostenrisiko .....	34
aa) Behördliches Verfahren .....	34
bb) Gerichtliches Verfahren .....	34
cc) Einstweiliger Rechtsschutz .....	34
<b>Kapitel 2. Das Grundstück und seine Grenzen .....</b>	<b>35</b>
A. Die Regelung der Grenzverhältnisse .....	37
I. Die Grenzabmarkung (§ 919 BGB) .....	37
1. Voraussetzungen .....	37
a) Anspruch auf Abmarkung .....	37
aa) Gemeinsame Grenze .....	38

## Inhaltsverzeichnis

bb) Unstreitige Grenze .....	38
cc) Fehlende Grenzzeichen .....	38
b) Anspruchsberechtigung (Mitwirkungsverlangen) .....	38
c) Anspruchsgegner (Mitwirkungspflicht) .....	39
2. Durchführung und Durchsetzung der Abmarkung .....	39
a) Abmarkungsverfahren .....	39
b) Klageweise Durchsetzung .....	41
c) Kosten .....	42
d) Wirkung der Abmarkung .....	43
II. Die Grenzverwirrung (§ 920 BGB) .....	44
1. Eigentumsklage und Grenzscheidungsklage .....	44
2. Der Grenzscheidungsanspruch .....	45
a) Vorliegen einer Grenzverwirrung .....	45
b) Anspruchsberechtigter und -verpflichteter .....	46
c) Rechtsweg, Klageantrag und Gerichtsentscheidung .....	46
aa) Zuständigkeit .....	46
bb) Klageantrag .....	46
cc) Grenzziehung durch Gerichtsentscheidung .....	46
dd) Wirkungen der gerichtlichen Grenzziehung .....	48
3. Grenzfeststellungsvertrag .....	49
a) Form .....	49
b) Vertragsschluss bei der Abmarkung? .....	49
c) Wirkungen .....	50
B. Grenzeinrichtungen und ihre Nutzung .....	51
I. Grenzeinrichtungen (§§ 921 f. BGB) .....	51
1. Grenzeinrichtung und -linie .....	51
2. Grundstücksvorteil, Grenzscheidung und Zustimmung .....	53
3. Einfriedungszwang, Kostentragung .....	54
4. Nutzungsberechtigung und Eigentumslage .....	72
a) Vermutung der gemeinsamen Benutzung .....	72
b) Der Umfang der gemeinschaftlichen Benutzung .....	74
aa) Umfang des Benutzungsrechtes .....	74
bb) Errichtungs- und Unterhaltungskosten .....	74
cc) Verwaltung der Grenzeinrichtung und Miteigentümerrecht .....	75
dd) Rechte der Betroffenen, insbesondere bei Beeinträchtigungen .....	76
5. Eigentumsverhältnisse .....	76
II. Nachbarwand, Grenzwall und Anbaurecht .....	77
1. Nachbarwand (Kommunmauer, halbscheidige Giebelwand) .....	77
a) Funktion und Unterscheidung .....	77
b) Die Rechtsverhältnisse der Nachbarwand .....	78
c) Landesrechtliche Vorschriften .....	78
d) Rechtsverhältnisse vor und ohne Anbau durch den Nachbarn ...	79
aa) Die mit Zustimmung des Nachbarn errichtete Kommunmauer .....	79
bb) Die „verrutschte“ Grenzwall .....	79
cc) Die unrechtmäßige und unentschuldigte Giebelwand .....	80
dd) Mischfälle .....	80
e) Das Anbaurecht .....	81
aa) Landesrechtliche Anbaurechte und Ausgleichszahlungsverpflichtungen .....	81
bb) Anbaurecht bei Nichtbestehen landesrechtlicher Regelungen .....	88

## Inhaltsverzeichnis

---

f) Eigentums- und Nutzungsverhältnisse nach dem Anbau .....	90
aa) Anbau .....	90
bb) Miteigentum und Mitbesitz .....	90
g) Erhöhung der Nachbarwand .....	92
h) Zerstörung und Abriss eines oder beider Bauwerke .....	99
i) Zerstörung und Abriss der Nachbarwand .....	103
j) Nichtbenutzen der Nachbarwand .....	108
2. Die Grenzwand und Grenzmauer .....	110
III. Grenzbaum (§ 923 BGB) .....	128
1. Grenzbaum und Grenzstrauch als Grenzeinrichtung .....	128
a) Baum und Strauch .....	128
b) Durchschneidung durch Grenze .....	128
2. Eigentumsverhältnisse und Früchte .....	129
a) Eigentumsverhältnisse bezüglich des ungefallten Grenzbaums bzw. -strauchs .....	129
b) Die Eigentumsverhältnisse am gefällten Baum bzw. beseitigten Strauch und die Kostentragung .....	129
c) Eigentum an den Früchten .....	129
d) Nießbrauch und Pacht .....	130
3. Beseitigungsanspruch .....	130
4. Vertragliche Vereinbarungen .....	132
5. Entsprechende Anwendung und landesrechtliche Vorschriften .....	132
6. Verjährung .....	133
IV. Abstand von Bauwerken und Überbau .....	133
1. Abstandsflächen, Abstände und Grenzabstand .....	133
a) Die Einhaltung von Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden und ihnen gleichgestellten Anlagen .....	133
b) Grundzüge der Abstandsflächenberechnung .....	134
c) Abweichungen .....	135
d) Rechtsverletzung des Nachbarn .....	138
e) Die Übernahme von Abständen und Abstandsflächen .....	139
f) Zivilrechtliche Abstandsflächen .....	140
g) Bauverbote und Baubeschränkungen bei öffentlichen Straßen .....	143
2. Probleme des Überbaus .....	144
a) Regelungsinhalt und Anwendungsbereich .....	144
b) Tatbestand des Überbaus .....	145
aa) Errichtung eines Gebäudes .....	145
bb) Überschreiten der Grenze durch den Eigentümer .....	147
cc) Fehlen von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit .....	149
dd) Widerspruch des Nachbarn .....	151
c) Rechtsfolgen des entschuldigten Überbaus .....	153
aa) Duldung .....	153
bb) Eigentum am Überbau .....	154
cc) Rentenpflicht .....	156
dd) Abnahme des überbauten Grundstücks .....	159
d) Nicht entschuldigter Überbau .....	161
e) Vertragliche Vereinbarungen .....	162
aa) Zustimmung zum Überbau .....	162
bb) Verbot des Überbaus .....	165
cc) Abänderung der Rentenhöhe .....	165
dd) Verzicht auf die Überbaurente .....	165
f) Entsprechende Anwendung von § 912 BGB .....	166
aa) Eigengrenzüberbau .....	166

## Inhaltsverzeichnis

bb) Verletzung vertraglicher Vereinbarungen .....	167
cc) Verletzung landesrechtlicher Abstandsvorschriften .....	167
dd) Nachträgliche Grenzverletzungen und Katasterraub .....	168
g) Übergangsrecht .....	168
h) Landesrechtliche Überbauvorschriften, insbesondere zum Wärmeschutz .....	169
V. Bäume und Sträucher .....	176
1. Grenzabstand von Pflanzen .....	176
a) Rechtsquellen .....	176
b) Kriterien für den Pflanzabstand .....	177
aa) Grundprinzipien .....	177
bb) Merkmale der Nachbarrechtsgesetze im Überblick .....	177
c) Abstandsmessungen .....	179
d) Folgen des Verstoßes .....	179
e) Ausschluss und Verjährung .....	180
f) Verhältnis von Beseitigungs- und Rückschnittanspruch zu Baumschutz- sätzen .....	181
2. Überhängen von Zweigen, Eindringen von Wurzeln .....	182
a) Überblick .....	182
b) Recht zur Beseitigung der Störung .....	182
aa) Selbsthilfe im System des Eigentumsschutzes .....	182
bb) Systematik und Aufbau des § 910 BGB .....	184
c) Voraussetzungen des Selbsthilferechts .....	184
aa) Allgemeine Voraussetzungen .....	184
bb) Beispiele .....	186
cc) Besondere Voraussetzungen .....	187
d) Rechtsfolgen .....	188
aa) Umfang des Beseitigungsrechts .....	188
bb) Beschränkungen des Beseitigungsrechts .....	189
e) Sonstige Ansprüche auf Beseitigung .....	191
f) Kostenersatz für Beseitigung der Störung und ihren Folgen .....	192
g) Schadensersatz .....	193
aa) Ersatz bei Verlust der Pflanze .....	193
bb) Ersatz für Schäden an anderen Rechtsgütern .....	193
3. Anpflanzungen im Zusammenhang mit öffentlichen Straßen .....	194
a) Anpflanzungen aus straßenbaulichen Gründen .....	194
b) Schutz- und Schonwald .....	195
c) Öffentlich-rechtliche Beschränkungen für Anliegergrundstücke entlang öffentlicher Straßen .....	195
4. Überfall von Früchten .....	196
VI. Fenster- und Lichtrecht .....	197
1. Regelungszweck und Regelungsgegenstand .....	197
2. Rechtsquellen .....	197
a) Situation nach Bürgerlichem Recht .....	197
b) Regelungen in den Bundesländern .....	197
3. Gegenstand des Fensterrechts .....	198
a) Begriff des Fensters .....	198
aa) Fenster und Glasbausteine .....	198
bb) Türen .....	198
cc) Außenwände .....	198
dd) Winkel zum Nachbargrundstück .....	199
b) Balkone und Terrassen .....	199

## Inhaltsverzeichnis

---

4. Ausnahmen vom Verbot des Festereinbaus	199
a) Nach öffentlichem Recht erforderliche Fenster und Türen	199
b) Einwilligung und Zustimmung zum Einbau von Fenstern	200
c) Nach früherem Recht eingebaute Fenster	200
d) Keine Grenzabstände gegenüber Verkehrs- und Wasserflächen	200
5. Besonderheiten in BW	201
6. Besonderheiten des bayerischen Rechts	201
7. Lichtrecht	201
a) Regelung des Lichtrechts in den einzelnen Landesrechten	201
aa) Landesrechtliche Ausgestaltung des Lichtrechts	201
bb) „Anbringen“ des Fensters als Entstehungsvoraussetzung des Lichtrechts	202
b) Einzuhaltende Abstände	202
aa) Entfernung zum Fenster und Beeinträchtigung	202
bb) Baurechtliche Bestimmungen	203
<b>Kapitel 3. Einwirkungen auf das Grundstück</b>	205
A. Allgemeines	208
I. Einwirkungen – Immissionen	209
1. Einwirkungen iSd BGB	209
2. Immissionen iSd BImSchG	209
II. Allgemeines zum Verhältnis von Umweltrecht und Nachbarrecht	209
1. Begrenzte und unbegrenzte Eigentümerbefugnisse	209
2. Grundstücksbezug	210
III. Verhältnis öffentliches Recht und privates Recht	210
1. Zweigleisigkeit des Schutzes	210
2. Präklusion	211
3. Auslegungsmaßstäbe im Immissionschutzrecht	212
4. Unterscheidung privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Beseitigungsansprüche und Rechtsweg	213
a) Unterschiedliche Anspruchsgrundlagen	213
b) Abgrenzung hoheitliches und nichthoheitliches Handeln	214
aa) Grundsätzliches zur Abgrenzung	214
bb) Einzelfälle	214
c) Wahl des Rechtsweges	215
B. Privatrechtlicher Immissionschutz	215
I. Systematik der Ansprüche	215
1. Privatrechtliche Abwehr- und Ausgleichsansprüche	215
a) Privatrechtliche Abwehransprüche	215
b) Privatrechtliche Ausgleichsansprüche	216
aa) Verschuldensunabhängige Ausgleichsansprüche	216
bb) Verschuldensabhängige Schadensersatzansprüche	218
2. Öffentlich-rechtliche Abwehr- und Ausgleichsansprüche	218
a) Öffentlich-rechtliche Abwehransprüche	218
b) Öffentlich-rechtliche Ausgleichsansprüche	218
aa) Rechtmäßige Immissionen	219
bb) Rechtswidrige Immissionen	219
II. Pflicht zur Duldung	219
1. Inhaber des Duldungsanspruchs – Zur Duldung verpflichtete Personen	219
2. Nachbareigenschaft	221

## Inhaltsverzeichnis

III. Immissionen/Einwirkungen	222
1. Begriff der Einwirkung	222
a) Unwägbarkeit der zugeführten Stoffe	222
b) Grobimmissionen	222
c) Wasser	223
d) Menschliches Verhalten als Ursache der Immission	223
e) Wahrnehmbarkeit der Immission	223
2. Negative und ideelle Immissionen	223
a) Negative Immissionen	223
b) Ideelle Immissionen	224
3. Unwesentliche Beeinträchtigungen	225
a) Grundstücksbenutzung	225
b) Wesentlichkeit der Beeinträchtigung	225
aa) Beurteilungsmaßstab	225
bb) Berücksichtigung der konkreten Beschaffenheit	225
cc) Berücksichtigung des Zeitpunkts der Einwirkung	226
dd) Unerheblichkeit der Zielsetzung	226
ee) Strenge Maßstäbe bei Auslegung des Begriffs der „Wesentlichkeit“	226
ff) Konkurrenz von Immissionen	228
4. Ortsübliche Benutzung eines anderen Grundstücks	228
a) Ortsübliche Benutzung des Grundstücks	228
b) Wirtschaftliche Unzumutbarkeit von Schutzmaßnahmen	230
aa) Zumutbarkeit einer Schutzmaßnahme	230
bb) Besonderheiten bei Nutzung aus Liebhaberei	231
5. Prozessuale Fragen	231
a) Rechtsweg	231
b) Beweislast	231
aa) bei Geltendmachung von Abwehransprüchen	231
bb) bei Geltendmachung von Ausgleichsansprüchen	232
c) Beweismittel	232
d) Rechtskraftwirkung	232
IV. Ausgleichsanspruch bei bestehender Duldungspflicht	232
1. Allgemeines	232
a) Bestehende Duldungspflicht	233
b) Anspruchsinhaber und -gegner	233
c) Unzumutbarkeit der Beeinträchtigung	233
2. Höhe des Ausgleichsanspruchs	234
3. Verjährung	234
4. Beweislast	235
5. Vertragliche Verpflichtung zu unentgeltlicher Duldung der Immission	235
V. Zuführung von unwägbaren Stoffen durch besondere Leitung (§ 906 Abs. 3 BGB)	235
VI. Alphabet der Immissionen	235
1. Dämpfe	236
2. Erschütterungen	236
3. Gase	237
4. Geräusche	237
a) Arbeitslärm	238
b) Baulärm	238
c) Industrielärm im Zusammenhang mit gewerblicher Tätigkeit	239
d) Fluglärm	239

## Inhaltsverzeichnis

---

e) Freizeitlärm .....	240
aa) Freizeitanlagen .....	240
bb) Sportlärm .....	241
cc) „Rechtsnatur“ des Sport- und Freizeitlärms .....	242
f) Glockengeläut .....	242
g) Musik .....	243
h) Wohngeräusche .....	245
i) Gaststätten .....	246
j) Tierhaltung .....	246
k) Straßenlärm .....	248
5. Gerüche .....	248
6. Licht .....	249
7. Rauch .....	251
8. Ruß .....	252
9. Ähnliche Einwirkungen .....	252
a) Staub .....	252
b) Immission von Kleinstkörpern und Kleintieren .....	252
aa) Kleinstkörper .....	252
bb) Kleintiere .....	253
c) Blätter und andere Pflanzenteile .....	253
d) Elektromagnetische Felder uä .....	254
e) Anbau gentechnisch veränderter Organismen .....	254
f) Immissionen durch Windkraftanlagen .....	255
C. Gefahren durch Anlagen und Gebäude am Nachbargrundstück .....	255
I. Gefährdende Anlagen (§ 907 BGB) .....	255
1. Voraussetzungen .....	256
a) Anlagen .....	256
b) Nachbarschaft .....	257
c) Unzulässige Einwirkung .....	257
d) Sichere Voraussicht .....	259
e) § 907 Abs. 1 S. 2 BGB .....	260
2. Inhalt .....	260
3. Beteiligte .....	261
a) Anspruchsberechtigter .....	261
b) Anspruchsverpflichteter .....	261
4. Ausschluss, Erlöschen, Verzicht, Verjährung .....	262
a) Ausschluss .....	262
b) Erlöschen .....	262
c) Verzicht .....	262
d) Verjährung .....	262
5. Ersatzansprüche .....	263
a) Schadensersatz aus unerlaubter Handlung .....	263
b) Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche .....	263
6. Prozessuales .....	263
a) Beweislast .....	263
b) Urteil .....	263
c) Zwangsvollstreckung .....	264
d) Einstweilige Verfügung .....	264
II. Drohender Gebäudeeinsturz (§ 908 BGB) .....	264
1. Voraussetzungen .....	265
a) Gebäude .....	265
b) Einsturz .....	266
c) Gefahr der Beschädigung .....	266

## Inhaltsverzeichnis

2. Inhalt	267
a) Gefahrenbeseitigung	267
b) Selbsthilfe	267
3. Beteiligte	268
a) Anspruchsberechtigter	268
b) Anspruchsverpflichteter	268
4. Verjährung	268
5. Ersatzansprüche	269
a) Schadensersatz aus unerlaubter Handlung	269
b) Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche	269
6. Prozessuales	269
a) Beweislast	269
b) Urteil	269
c) Zwangsvollstreckung	270
d) Einstweilige Verfügung	270
D. Vertiefung des Nachbargrundstücks	270
I. Voraussetzungen	271
1. Grundstücksvertiefung	271
a) Grundstück	271
b) Vertiefung	271
c) Einwirkungen auf das Grundwasser	272
d) Nicht erfasste Vorgänge	272
2. Nachbargrundstück	273
3. Unzulässigkeit der Vertiefung	273
a) Stützverlust	273
aa) Begriff	273
bb) Maß an Festigkeit	274
b) Keine anderweitige Befestigung	274
II. Inhalt	275
1. Unterlassungsanspruch	275
2. Beseitigungsanspruch	276
III. Beteiligte	276
1. Berechtigter	276
2. Verpflichteter	276
IV. Ausschluss, Verzicht, Verjährung	277
1. Ausschluss, Beschränkung	277
a) Öffentliches Recht	277
b) Zivilrecht	277
c) Eigenverantwortung	278
2. Verzicht	278
3. Verjährung	278
V. Ersatzansprüche	278
1. Anspruchsgrundlagen	278
a) Deliktische Haftung	278
b) Vertragliche Haftung	279
2. Haftende; Verschulden	279
a) Allgemeines	279
b) Eigentümer, Besitzer	279
c) Architekten, Bauunternehmer, bauleitende Ingenieure, Statiker	280
d) Verantwortlichkeit mehrerer	281
e) Beweisfragen	282

## Inhaltsverzeichnis

---

3. Haftungsumfang; Mitverschulden .....	282
a) Haftungsumfang .....	282
b) Mitverschulden .....	283
4. Verschuldensunabhängige Ausgleichsansprüche .....	283
a) Zivilrechtlicher (nachbarrechtlicher) Ausgleichsanspruch .....	283
aa) Anspruchsgrund .....	283
bb) Anspruchshöhe .....	283
b) Öffentlich-rechtliche Ausgleichsansprüche .....	284
5. Verjährung .....	284
VI. Prozessuales .....	284
1. Beweislast .....	284
2. Klageantrag, Urteil .....	284
3. Zwangsvollstreckung .....	285
4. Einstweilige Verfügung .....	285
VII. Grundstückserhöhung .....	285
1. Rechtsgrundlagen .....	285
2. Grundzüge des Landesrechts .....	287
VIII. Weitere landesrechtliche Vorschriften .....	288
1. Nachbarrecht .....	288
2. Bauordnungsrecht .....	288
3. Bedeutung .....	288
IX. Einwirkungen auf das Grundwasser .....	289
1. Landeswasserrecht .....	289
2. Wasserhaushaltsgesetz .....	289
E. Einwirkungen durch Wasser .....	290
I. Traufwasser .....	290
1. Bundesrecht .....	290
2. Landesrecht .....	290
II. Wild abfließendes Wasser .....	292
1. Begriff .....	292
2. Veränderungen des Wasserflusses .....	293
a) Allgemeines .....	293
b) Wasserzulauf .....	294
c) Wasserablauf .....	295
d) Nachteil .....	295
e) Wasserqualität .....	296
3. Beteiligte .....	296
4. Nicht zu vertretende Umstände .....	297
5. Abweichende Vereinbarungen .....	297
6. Durchsetzung, Schadensersatz .....	298
III. Öffentliches Recht .....	298
1. Bauplanungsrecht .....	298
2. Bauordnungsrecht .....	299
3. Wasserrecht .....	299
<b>Kapitel 4. Das Grundstück und seine Nutzung durch Dritte .....</b>	<b>301</b>
A. Notwege- und Notleitungsrecht .....	304
I. Notwegerecht .....	304
1. Allgemeines, Rechtsgrundlage .....	304
2. Voraussetzungen .....	305
a) Grundstück .....	305

## Inhaltsverzeichnis

b) Fehlende Verbindung mit öffentlichem Weg .....	305
aa) Öffentlicher Weg .....	305
bb) Fehlen der Verbindung .....	306
c) Notwendigkeit zur ordnungsmäßigen Benutzung .....	308
aa) Ordnungsmäßige Benutzung .....	308
bb) Notwendigkeit der Verbindung .....	311
d) Verlangen .....	314
e) Maßgeblicher Zeitpunkt .....	315
3. Inhalt .....	315
a) Zugang .....	315
b) Richtung .....	316
aa) Abwägungskriterien .....	317
bb) Verlegung .....	318
c) Herstellung, Unterhaltung, Kosten .....	318
4. Beteiligte .....	319
a) Anspruchsberechtigter .....	319
b) Anspruchsverpflichteter .....	319
5. Ausschluss, Erlöschen, Verzicht, Verjährung .....	320
a) Ausschluss, Beschränkung .....	320
aa) Verbindungsverlust durch willkürliche Handlung .....	320
bb) Verbindungsverlust durch Grundstücksveräußerung .....	322
cc) Rechtsnachfolge .....	323
b) Erlöschen .....	323
c) Verzicht .....	323
d) Verjährung .....	323
6. Notwegerechte .....	323
a) Entstehen .....	324
b) Höhe .....	324
c) Schuldner, Gläubiger .....	325
d) Fälligkeit, Verjährung, Erlöschen, Verzicht .....	325
e) Zurückbehaltungsrecht .....	326
7. Prozessuales .....	326
a) Klage auf Duldung eines Notwegs .....	326
aa) Rechtsweg .....	326
bb) Örtliche Zuständigkeit .....	326
cc) Klageantrag .....	326
dd) Beweislast .....	327
ee) Veräußerung, Nebenintervention .....	327
ff) Urteil .....	327
gg) Streitwert .....	328
b) Notwegerecht als Verteidigungsmittel .....	328
aa) Einwendung .....	328
bb) Widerklage .....	329
c) Rechtsschutz des Notwegerechts .....	329
II. Notleitungsrecht .....	329
1. Notleitungsrecht nach BGB .....	330
a) Rechtsgrundlage .....	330
b) Voraussetzungen und Inhalt .....	330
aa) Voraussetzungen .....	330
bb) Inhalt .....	331
cc) Notleitungsrente .....	331
2. Landesrechtliche Leitungsrechte .....	332
a) Rechtsgrundlage .....	332

## Inhaltsverzeichnis

---

b) Übersicht über bestehendes Landesrecht .....	332
c) Inhalt und Ausübung .....	334
3. Öffentliches Wasserrecht .....	335
4. Sonderfälle von Leitungsrechten .....	335
a) Telekommunikation .....	336
aa) Rechtsgrundlagen .....	336
bb) Rechtsinhalt .....	336
cc) Entschädigung .....	337
b) Allgemeine Versorgungsbedingungen .....	338
aa) Rechtsgrundlagen .....	338
bb) Rechtsinhalt .....	339
cc) Grenzen der Duldungspflicht .....	340
dd) Hochspannungsleitungen, Fernleitungen .....	341
c) Kommunales Satzungsrecht .....	341
d) Bauplanungsrecht .....	342
B. Besondere Betretungsrechte, Hammerschlags- und Leiterrecht, Anwen- recht uä .....	342
I. Landesrechtliche Betretungs- und Benutzungsrechte .....	342
1. Hammerschlags- und Leiterrecht .....	343
a) Allgemeines .....	343
b) Landesrechtliche Regelungen .....	343
c) Rechtsinhalt .....	348
aa) Anlass .....	348
bb) Besondere Voraussetzungen .....	350
cc) Rechtsumfang .....	352
dd) Entstehen und Durchsetzung des Rechts .....	353
ee) Schadensersatz, Nutzungsentschädigung .....	355
2. Anwenderecht .....	355
a) Allgemeines .....	355
b) Wichtigere neuere landesrechtliche Regelungen .....	356
c) Grenzabstand für Einfriedungen .....	357
3. Benutzungsrechte bei wald- und forstwirtschaftlichen Grundstücken .....	357
II. Betretungsrecht außerhalb landesrechtlicher Regelungen .....	357
1. Spezielles Bundesrecht .....	357
2. Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis .....	358
C. Schuldrechtliche Nutzungsgestattung .....	360
I. Erteilung der Gestattung .....	360
1. Vertragsschluss .....	360
2. Rechtliche Einordnung .....	361
II. Beendigung .....	361
1. Allgemeines .....	361
2. Kündigung .....	361
3. Einschränkung der Kündbarkeit .....	362
D. Vereinbartes Nachbarrecht durch Grunddienstbarkeiten .....	363
I. Begriff und Abgrenzung .....	363
1. Begriff .....	363
2. Abgrenzung .....	364
a) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB) .....	364
b) Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) .....	365
c) Erbbaurecht und Dauernutzungsrecht .....	365
d) Reallast (§§ 1105 ff. BGB) .....	366
e) Mitbenutzungsrechte .....	366

## Inhaltsverzeichnis

f) Gesetzliche Nutzungsbeschränkungen .....	367
g) Schuldrechtliche Nutzungsvereinbarungen .....	369
h) Baulasten und ähnliche öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärungen .....	369
aa) Inhalt .....	369
bb) Entstehung und Erlöschen .....	371
cc) Wirkungen der Baulast .....	373
3. Beteiligte Grundstücke .....	375
a) Dienendes Grundstück .....	375
b) Herrschendes Grundstück .....	378
4. Vorteil .....	380
II. Inhalt und Ausübung .....	384
1. Allgemeines .....	384
a) Nichtbestehen einer gesetzlichen Pflicht .....	384
b) Unzulässige Beschränkung der Verfügungs- und Verpflichtungsmacht .....	385
c) Bedingung und Befristung .....	386
d) Kein positives Tun als Leistungsinhalt .....	386
e) Bestimmtheit und Auslegungsgrundsätze .....	387
f) Festlegung der Ausübungsstelle .....	388
g) Gegenleistungen und Verpflichtungsgeschäft .....	389
h) Anpassung an Veränderungen .....	390
i) Schlagwortartige Bezeichnung .....	392
2. Belastungsarten des § 1018 BGB .....	393
a) Benutzungsrecht .....	393
b) Verbot der Vornahme gewisser Handlungen auf dem Grundstück (Unterlassungsdienstbarkeit) .....	397
c) Ausschluss der Ausübung von Rechten .....	401
3. Schonende Ausübung (§ 1020 S. 1 BGB) .....	403
4. Halten von Anlagen und Unterhaltungspflichten .....	405
a) Anlage des Berechtigten auf dem Grundstück .....	405
b) Anlage auf einer baulichen Anlage .....	406
c) Vereinbarte Unterhaltungspflicht .....	407
5. Verlegung der Ausübung (§ 1023 BGB) .....	408
6. Zusammentreffen mehrerer Nutzungsrechte (§ 1024 BGB) .....	412
7. Teilung .....	413
a) Teilung des herrschenden Grundstücks (§ 1025 BGB) .....	413
b) Teilung des dienenden Grundstücks (§ 1026 BGB) .....	415
8. Übertragung und Belastung .....	418
9. Beeinträchtigung (§§ 1027, 1029 BGB) .....	419
a) Rechtsschutz des Dienstbarkeitsberechtigten .....	419
b) Schutz des Besitzers des herrschenden Grundstücks .....	421
III. Erwerb .....	422
1. Rechtsgeschäftliche Begründung .....	422
a) Dinglicher Vertrag .....	422
b) Stillschweigende Bestellung .....	425
2. Sonstige Begründungen .....	425
a) Ersitzung .....	425
b) Gutgläubiger Erwerb .....	425
c) Gesetz .....	425
IV. Änderung der Grunddienstbarkeit .....	426
1. Änderung durch Vereinbarung .....	426
2. Änderung der Bedürfnisse .....	426

## Inhaltsverzeichnis

---

V. Erlöschen der Grunddienstbarkeit .....	427
1. Rechtsgeschäftliche Aufhebung (§§ 875, 876 BGB) .....	427
2. Verjährung (§ 1028 BGB) .....	428
3. Vereinigung der beiden Grundstücke und Erlöschen des berechtigten Erbbaurechts .....	430
4. Teilung des berechtigten und des belasteten Grundstücks (§§ 1025, 1026 BGB, Art. 120 EGBGB) .....	431
5. Zwangsversteigerung .....	431
6. Dauerndes Unmöglichwerden .....	431
7. Bedingungeintritt, Befristung (§§ 158 Abs. 2, 163 BGB) .....	433
8. Buchversetzung .....	433
9. Gesetzliche Vorschriften .....	433
VI. Altrechtliche Dienstbarkeiten .....	434
<b>Kapitel 5. Der Nachbarstreit vor den Gerichten und die außergerichtliche Streitbeilegung .....</b>	<b>439</b>
A. Zivilprozess .....	443
I. Allgemeines .....	443
II. Zulässigkeit einer Klage .....	443
1. Rechtsweg .....	443
a) Öffentliche Hand als Störer .....	443
aa) Hoheitliches Handeln .....	443
bb) Nichthoheitliches Handeln .....	444
b) Privater Störer .....	445
c) Zivilsachen kraft Zuweisung .....	445
d) Rechtswegkonzentration .....	445
2. Zuständiges Gericht .....	446
a) Internationale Zuständigkeit .....	446
b) Sachliche Zuständigkeit .....	446
c) Örtliche Zuständigkeit .....	447
3. Klageantrag .....	448
4. Maßgeblicher Zeitpunkt .....	448
III. Eigentumsfreiheitsklage (§ 1004 BGB) .....	448
1. Anwendungsbereich .....	449
2. Anspruchsvoraussetzungen .....	449
a) Eigentumsbeeinträchtigung .....	449
b) Rechtswidrigkeit .....	453
3. Anspruchsinhalt .....	453
a) Beseitigungsanspruch .....	453
b) Unterlassungsanspruch .....	455
aa) Wiederholte Beeinträchtigung .....	455
bb) Erstmalige Beeinträchtigung .....	456
c) Auskunftsanspruch .....	457
4. Beteiligte .....	457
a) Anspruchsberechtigter .....	457
b) Verpflichteter (Störer) .....	458
aa) Handlungsstörer .....	458
bb) Zustandsstörer .....	460
cc) Naturereignisse .....	462
dd) Rechtsnachfolge .....	462
ee) Personenmehrheit .....	463

## Inhaltsverzeichnis

5. Ausschluss des Abwehrenspruchs	463
a) Privatrechtliche Duldungspflichten	463
b) Öffentlich-rechtliche Duldungspflichten	465
c) Rechtsgeschäftliche Duldungspflichten	467
d) Hoheitsakte	468
e) Verwirkung	468
f) Unverhältnismäßig hohe Beseitigungskosten	468
6. Abtretung, Verzicht, Verjährung	469
a) Abtretung, Verzicht	469
b) Verjährung	469
7. Ersatzansprüche	470
8. Spezielle prozessuale Fragen	470
a) Beweislast	470
b) Klageantrag, Urteil	471
c) Rechtskraft	472
d) Zwangsvollstreckung	472
IV. Besitzschutzklagen (§§ 861, 862 BGB)	473
1. Anspruchsvoraussetzungen	473
a) Besitzentziehung, Besitzstörung	473
b) Verbotene Eigenmacht	474
2. Anspruchsinhalt	475
a) Selbsthilfe	475
b) Verfolgungsrecht	476
c) Wiedereinräumung des Besitzes	476
d) Beseitigung, Unterlassung	476
3. Beteiligte	476
a) Anspruchsberechtigter	476
b) Anspruchsverpflichteter	477
4. Einwendungen, Ausschluss, Erlöschen	477
a) Einwendungen	477
b) Ausschluss	478
c) Erlöschen	478
5. Ersatzansprüche	479
a) Schadensersatzansprüche	479
b) Entschädigungsansprüche	480
6. Spezielle prozessuale Fragen	480
a) Beweislast	480
b) Klageantrag, Urteil	480
c) Zwangsvollstreckung	480
d) Einstweilige Verfügung	480
V. Schadensersatz- und Entschädigungsklagen	481
1. Schadensersatzansprüche	481
a) Schadensersatz aus unerlaubter Handlung	481
aa) Anspruchsvoraussetzungen	481
bb) Anspruchsinhalt	482
cc) Verjährung	483
b) Schadensersatz aus Verzug	483
c) Schadensersatz aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis	484
2. Entschädigungsansprüche	484
a) Zivilrechtlicher (nachbarrechtlicher) Ausgleichsanspruch	484
b) Öffentlich-rechtliche Ansprüche	486
3. Gefährdungshaftung	487
a) Wasserrechtliche Gefährdungshaftung	487

## Inhaltsverzeichnis

---

b) Haftpflichtgesetz .....	488
c) Umwelthaftungsgesetz .....	489
4. Landesrechtliche Ersatzpflichten .....	489
VI. Vorläufiger Rechtsschutz .....	489
1. Allgemeines .....	489
2. Zulässigkeit .....	490
a) Zuständigkeit .....	490
b) Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	490
3. Entscheidung über den Antrag .....	490
a) Verfügungsanspruch .....	490
b) Verfügungsgrund .....	490
c) Glaubhaftmachung .....	490
d) Erlass der einstweiligen Verfügung .....	491
4. Schadensersatz bei Unterliegen .....	491
VII. Selbsthilfe .....	492
1. Voraussetzungen .....	492
2. Rechtsumfang .....	492
3. Folgen unberechtigter Selbsthilfe .....	493
VIII. Rechtsmittel .....	493
1. Berufung .....	493
a) Zulässigkeit .....	493
b) Berufungsgründe .....	493
c) Entscheidung .....	493
2. Revision .....	494
a) Zulässigkeit .....	494
b) Revisionsgründe .....	494
c) Entscheidung .....	494
3. Sofortige Beschwerde .....	495
B. Verwaltungsprozess .....	495
I. Nachbarschutz im öffentlichen Recht .....	495
II. Widerspruchsverfahren .....	496
1. Allgemeines .....	496
2. Ausnahmen vom Erfordernis des Vorverfahrens .....	496
3. Form, Frist .....	497
4. Aufschiebende Wirkung .....	498
III. Verwaltungsgerichtliche Klage .....	498
1. Zulässigkeit .....	498
a) Verwaltungsrechtsweg .....	498
b) Zuständiges Gericht .....	498
c) Widerspruchsverfahren .....	498
d) Klagebefugnis .....	499
e) Klagefrist .....	500
2. Weitere formale Fragen .....	500
a) Beiladung, Grundstücksveräußerung .....	500
b) Streitwert .....	500
IV. Baurechtliche Nachbarklage .....	501
1. Baugenehmigung .....	501
2. Nachbar .....	501
a) Begriff .....	501
b) Nachbarbeteiligung .....	503
3. Nachbarschutz im Einzelnen .....	504
a) Bauplanungsrecht .....	504
aa) Beplanter Bereich (§ 30 BauGB) .....	505

## Inhaltsverzeichnis

bb) Zulassung eines Vorhabens während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) .....	510
cc) Innenbereich (§ 34 BauGB) .....	510
dd) Außenbereich (§ 35 BauGB) .....	513
b) Bauordnungsrecht .....	515
c) Sonstiges einfaches Recht .....	516
d) Grundrechte .....	516
aa) Eigentum .....	516
bb) Körperliche Unversehrtheit .....	516
4. Prozessuale Durchsetzung .....	516
a) Anfechtungssituation .....	516
b) Verpflichtungssituation, Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten .....	518
aa) Allgemeines, Ermessen .....	518
bb) Ermessensreduzierung .....	519
cc) Form des Einschreitens .....	521
5. Normenkontrollklage .....	522
a) Bedeutung im Nachbarrecht .....	522
b) Zulässigkeit des Antrags .....	522
c) Begründetheit des Antrags .....	523
d) Einstweilige Anordnung .....	523
V. Immissionsschutzrechtliche Nachbarklage .....	524
1. Nachbar .....	524
2. Drittschutz im Einzelnen .....	525
a) Genehmigungsbedürftige Anlagen .....	525
aa) Grundpflichten aus § 5 BImSchG .....	525
bb) Genehmigungsvoraussetzungen aus anderen Rechtsnormen .....	527
cc) Verfahrensrecht .....	527
dd) Wesentliche Änderung .....	528
ee) Nachträgliche Anordnungen, Widerruf der Genehmigung .....	528
ff) Betriebsuntersagung, Stilllegung, Beseitigung .....	529
b) Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen .....	529
aa) Grundpflichten aus § 22 BImSchG .....	529
bb) Genehmigungspflicht nach anderen Gesetzen .....	530
cc) Anordnungen im Einzelfall, Betriebsuntersagung .....	530
c) Grundrechte .....	531
d) Überwachung und Auskunft .....	531
3. Prozessuale Durchsetzung .....	532
a) Anfechtungsklage .....	532
b) Verpflichtungsklage .....	532
4. Landesrechtliche Vorschriften .....	533
VI. Gaststättenrechtliche Nachbarklage .....	533
1. Gaststättenerlaubnis .....	533
2. Drittschutz im Gaststättenrecht .....	534
a) Drittschutz aus § 4 GastG .....	534
b) Drittschutz im Rahmen des § 12 GastG .....	535
c) Drittschutz bei formell illegalem Betrieb .....	535
d) Drittschutz aus § 5 GastG .....	536
aa) Voraussetzungen .....	536
bb) Durchsetzung .....	537

## Inhaltsverzeichnis

---

e) Sperrzeit .....	537
aa) Sperrzeitverlängerung .....	539
bb) Sperrzeitverkürzung .....	539
f) Grundrechte .....	540
3. Prozessuale Durchsetzung .....	540
a) Anfechtungssituation .....	540
b) Verpflichtungssituation .....	541
VII. Vorläufiger Rechtsschutz .....	541
1. Zulässigkeit des Antrags .....	542
a) Statthaftigkeit .....	542
b) Zuständigkeit, Antragsbefugnis .....	542
c) Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	542
d) Beiladung .....	543
e) Streitwert .....	543
2. Antrag nach §§ 80, 80a VwGO .....	543
a) Inhalt der Anordnung .....	543
aa) Nachbarrechtsbehelf ohne aufschiebende Wirkung .....	543
bb) Nachbarrechtsbehelf mit aufschiebender Wirkung .....	544
cc) Rechtsbehelf des Adressaten gegen drittbegünstigenden Verwaltungsakt .....	544
b) Entscheidungsmaßstab .....	544
3. Einstweilige Anordnung .....	546
a) Anordnungsanspruch .....	546
b) Anordnungsgrund .....	546
c) Keine Vorwegnahme der Hauptsache .....	547
4. Schadensersatz bei Unterliegen .....	547
VIII. Rechtsmittel .....	547
1. Berufung .....	547
a) Zulässigkeit .....	547
b) Berufungsgründe .....	547
c) Entscheidung .....	548
2. Revision .....	548
a) Zulässigkeit .....	548
b) Revisionsgründe .....	548
c) Entscheidung .....	548
3. Beschwerde .....	548
C. Mediation bei Konflikten unter Nachbarn .....	549
I. Obligatorische Streitschlichtung .....	549
1. Die bundesrechtliche Öffnungsklausel .....	549
2. Landesrechtliche Schlichtungsmodelle .....	552
a) Güte- und sonstige Schlichtungsstelle .....	552
b) Hemmung der Verjährung .....	555
c) Das Schlichtungsverfahren .....	556
d) Statthaftigkeit und Ungeeignetheit .....	556
e) Durchführung der Schlichtung .....	557
II. Konfliktmanagement statt gerichtlicher Eskalation .....	558
1. Sieger ohne Verlierer .....	558
2. Konfliktanalyse und -eskalation .....	558
3. Mittlerunterstützte Nachbarstreitbeilegung .....	559
a) Erfolgreiches Verhandeln .....	559
b) Grundsätze der Mediation .....	560
c) Ablauf eines Mediationsverfahrens .....	561
4. Mediationsvereinbarung und Mediationsvergleich .....	562

<b>Kapitel 6. Mustertexte</b> .....	565
A. Grenzfeststellungsverträge .....	569
I. Grenzfeststellungsvertrag (Festlegung des Grenzverlaufs) .....	569
1. Grundbuchstand .....	569
2. Grenzfestlegung .....	570
3. Kosten, Abschriften .....	570
II. Grenzfeststellungsvertrag (Konstitutiver Grenzfeststellungsvertrag) .....	570
1. Grundbuchvortrag .....	570
2. Festlegung des Grenzverlaufs, Grundabtretungen .....	571
3. Vormerkung .....	571
4. Tauschaufgabe .....	571
5. Besitz, Nutzen und Lasten .....	572
6. Rechte bei Mängeln, Erschließungs- und Anliegerkosten .....	572
7. Genehmigungen .....	572
8. Vollmacht .....	572
9. Hinweise .....	572
10. Kosten, Abschriften .....	573
11. Ehegattenzustimmung .....	573
B. Überbau .....	573
I. Vertragliche Vereinbarung eines Überbaus und Verzicht auf die Überbaurente .....	573
1. Grundbuch- und Sachstand .....	573
2. Überbau .....	573
3. Überbaurente .....	574
4. Abkauf .....	574
5. Grundbuchanträge .....	574
II. Eintragung der Überbaurente in der vereinbarten Höhe .....	575
1. Grundbuch- und Sachstand .....	575
2. Überbau .....	575
3. Überbaurente .....	575
4. Grundbuchanträge .....	576
C. Notweg .....	576
I. Verzicht auf eine Notwegrente .....	576
1. Grundbuch- und Sachstand .....	576
2. Notweg .....	577
3. Notwegrente .....	577
4. Grundbuchantrag .....	577
II. Vereinbarte Eintragung der gerichtlich festgestellten Höhe der Notwegrente .....	577
1. Grundbuch- und Sachstand .....	577
2. Notweg und Notwegrente .....	578
3. Eintragung der Notwegrente in das Grundbuch .....	578
III. Vereinbarung über ein Geh- und Fahrrecht statt des Notwegrechts .....	578
1. Grundbuch- und Sachstand .....	578
2. Notweg .....	578
3. Geh- und Fahrrecht .....	579
4. Gegenleistung .....	579
5. Grundbuchanträge .....	579
6. Weitere Vereinbarungen .....	580
D. Grunddienstbarkeiten .....	580
I. Geh- und Fahrrecht mit Versorgungsleitungsrecht .....	580
1. Grundbuch- und Sachstand .....	580
2. Geh- und Fahrrecht mit Versorgungsleitungsrecht .....	580

## Inhaltsverzeichnis

---

3. Grundbuchantrag .....	581
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	581
5. Kosten, Gegenleistung .....	581
6. Verjährung .....	582
II. Geh- und Fahrrecht .....	582
1. Grundbuch- und Sachstand .....	582
2. Geh- und Fahrrecht .....	583
3. Grundbuchanträge .....	583
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	584
5. Kosten, Gegenleistung .....	584
6. Verjährung .....	584
III. Verpflichtung zur Bestellung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Vertragsfläche im Zusammenhang mit einer Grundstücksveräußerung .....	585
1. Grundbuch- und Sachstand .....	585
2. Grundbuchantrag .....	585
3. Kosten, Gegenleistung .....	585
4. Verjährung .....	586
IV. Verpflichtung zur Bestellung eines Geh- und Fahrrechts an der Vertragsfläche im Zusammenhang mit einer Grundstücksveräußerung .....	586
1. Grundbuch- und Sachstand .....	586
2. Grundbuchantrag .....	586
3. Kosten, Gegenleistung .....	587
4. Verjährung .....	587
V. Leitungsrecht .....	587
1. Grundbuch- und Sachstand .....	587
2. Leitungsrecht .....	587
3. Grundbuchantrag .....	588
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung, Herstellung .....	588
5. Kosten, Gegenleistung .....	588
6. Verjährung .....	588
VI. Anschlussrecht .....	589
1. Grundbuch- und Sachstand .....	589
2. Anschlussrecht .....	589
3. Grundbuchantrag .....	589
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	590
5. Kosten, Gegenleistung .....	590
6. Verjährung .....	590
VII. Wasserbezugs- und Leitungsrecht .....	590
1. Grundbuch- und Sachstand .....	590
2. Wasserbezugs- und Leitungsrecht .....	591
3. Grundbuchantrag .....	591
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	591
5. Kosten, Gegenleistung .....	591
6. Verjährung, öffentlich-rechtliche Genehmigungen .....	592
VIII. Grenzbebauung .....	592
1. Grundbuch- und Sachstand .....	592
2. Grenzbebauung .....	592
3. Grundbuchantrag .....	593
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	593
5. Kosten, Gegenleistung .....	593
6. Verjährung .....	594

## Inhaltsverzeichnis

IX. Bauverbot .....	594
1. Grundbuch- und Sachstand .....	594
2. Bauverbot .....	594
3. Grundbuchantrag .....	594
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	595
5. Kosten, Gegenleistung .....	595
6. Verjährung .....	595
X. Baubeschränkung .....	595
1. Grundbuch- und Sachstand .....	595
2. Baubeschränkung .....	595
3. Grundbuchantrag .....	596
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	596
5. Kosten, Gegenleistung .....	596
6. Verjährung .....	596
XI. Benutzungsbeschränkung .....	596
1. Grundbuch- und Sachstand .....	596
2. Benutzungsbeschränkung .....	597
3. Grundbuchantrag .....	597
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	597
5. Kosten, Gegenleistung .....	597
6. Verjährung .....	597
XII. Abstandsflächen- bzw. Abstandsdienstbarkeit .....	597
1. Grundbuch- und Sachstand .....	597
2. Bauabsicht .....	598
3. Abstandsflächen bzw. Abstände .....	598
4. Grundbuchantrag .....	599
5. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	599
6. Öffentlich-rechtliche Forderung der... Bauordnung .....	599
7. Kosten, Gegenleistung, Rücktrittsrecht .....	600
8. Verjährung .....	600
XIII. Zustimmung zur Errichtung einer Grenzeinrichtung .....	600
1. Grundbuch- und Sachstand .....	600
2. Vereinbarungen zum Graben .....	601
XIV. Kommunmauer (gemeinsame Brandwand) .....	601
1. Grundbuch- und Sachstand .....	601
2. Vereinbarung über die gemeinsame Brandmauer .....	601
3. Grundbuchantrag, Rechtsnachfolge .....	602
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	602
5. Kosten, Gegenleistung .....	602
6. Verjährung .....	602
XV. Anbaurecht an Grenzwand .....	603
1. Grundbuch- und Sachstand .....	603
2. Anbau .....	603
3. Grundbuchantrag, Rechtsnachfolge .....	604
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	604
5. Kosten, Gegenleistung .....	604
6. Verjährung .....	604
XVI. Grenzbaum .....	604
1. Grundbuch- und Sachstand .....	604
2. Duldungsverpflichtung hinsichtlich des Grenzbaums .....	605
3. Grundbuchantrag, Rechtsnachfolge .....	605
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	605

## Inhaltsverzeichnis

---

5. Kosten .....	605
6. Verjährung .....	605
XVII. Gemeinsamer Zaun mit Zaununterhaltung .....	606
1. Grundbuch- und Sachstand .....	606
2. Vereinbarung über die Duldung und die Unterhaltung des gemeinsamen Zauns .....	606
3. Grundbuchantrag .....	606
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	607
5. Kosten, Gegenleistung .....	607
6. Verjährung .....	607
XVIII. Betretungsrecht .....	607
1. Grundbuch- und Sachstand .....	607
2. Vereinbarungen über ein Betretungsrecht für Ausbesserungen, Erneuerungen und Unterhaltung .....	608
3. Grundbuchantrag .....	608
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	608
5. Kosten, Gegenleistung, vorrangiges Recht .....	608
6. Verjährung .....	608
XIX. Antennendienstbarkeit .....	609
1. Grundbuch- und Sachstand .....	609
2. Anschlussrecht .....	609
3. Grundbuchantrag .....	609
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	610
5. Kosten, Gegenleistung .....	610
6. Verjährung .....	610
XX. Stellplatzrecht und Tiefgaragenzufahrt .....	610
1. Grundbuch- und Sachstand .....	610
2. Stellplatzrecht .....	610
3. Tiefgaragenzufahrt .....	611
4. Grundbuchantrag .....	611
5. Kosten .....	611
XXI. Dienstbarkeit zur Erfüllung der baurechtlichen Stellplatzpflicht .....	611
1. Grundbuch- und Sachstand .....	611
2. Stellplatzdienstbarkeiten bzw. Stellplatzdienstbarkeit und Baulast .....	612
3. Grundbuchantrag .....	612
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	613
5. Kosten, Gegenleistung .....	613
6. Verjährung .....	613
XXII. Immissionsdienstbarkeit .....	613
1. Grundbuch- und Sachstand .....	613
2. Immissionsdienstbarkeit .....	614
3. Grundbuchantrag .....	614
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	614
5. Kosten, Gegenleistung, weitere Vereinbarung .....	614
6. Verjährung .....	615
XXIII. Baumwurfdienstbarkeit .....	615
1. Grundbuchstand .....	615
2. Baumwurfdienstbarkeit .....	615
3. Grundbuchantrag .....	616
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	616
5. Kosten, Gegenleistung .....	616
6. Verjährung .....	616

## Inhaltsverzeichnis

XXIV. Leitungsdienstbarkeit als beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	616
1. Grundbuch- und Sachstand .....	616
2. Leitungsrecht .....	617
3. Grundbuchantrag .....	617
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	617
5. Kosten, weitere Verpflichtungen, Gegenleistung .....	617
6. Verjährung .....	618
XXV. Sondervereinbarungen bei Dienstbarkeiten .....	618
1. Teilweises Erlöschen des Rechts (Fahrrecht) .....	618
2. Erlöschen des Rechts bei Eigentumswechsel hinsichtlich des herrschenden Grundstücks .....	618
3. Vormerkung zur Sicherung einer Dienstbarkeit .....	618
4. Rangrücktritt .....	619
5. Vollstreckungsklausel für Duldungsdienstbarkeit .....	619
6. Bestehenbleibensvereinbarung bei Versteigerung .....	619
XXVI. Übernahmeerklärungen für Baulasten .....	620
1. Baulast für Abstandsfläche .....	620
2. Allgemeine Baulastübernahme entsprechend dem Inhalt einer vorvereinbarten Grunddienstbarkeit .....	620
3. Baulast für Freifläche .....	620
4. Baulast für Grenzbebauung .....	620
5. Baulast für Leitung .....	620
6. Baulast für Spielplatz .....	621
7. Baulast für Stellplatz .....	621
8. Vereinigungsbaulast .....	621
9. Baulast für Zufahrt .....	621
E. Vereinbarungen zur Beilegung von Nachbarstreitigkeiten .....	621
I. Vereinbarung über eine freiwillige Mediation .....	621
1. Grundbuch- und Sachstand .....	621
2. Vereinbarung und Durchführung einer Mediation .....	622
II. Mediationsvereinbarung mit Rechtsnachteilen .....	622
1. Grundbuch- und Sachstand .....	622
2. Vereinbarung und Durchführung einer Mediation .....	623
III. Vergleichsweise Beilegung einer Nachbarstreitigkeit .....	623
1. Grundbuch- und Sachstand .....	623
2. Vereinbarung von Grunddienstbarkeiten .....	624
3. Nachbarzustimmung .....	624
4. Rechtsnachfolge und weitere Vereinbarungen .....	625
5. Kosten, Abschriften .....	625
IV. Vergleich über Grundabtretung statt Notwegrecht .....	625
1. Grundbuchvortrag .....	626
2. Tausch .....	626
3. Auflassung .....	626
4. Vergleichsweise Einigung .....	626
5. Besitz, Nutzen und Lasten .....	627
6. Rechte bei Mängeln, Erschließungs- und Anliegerkosten .....	627
7. Genehmigungen .....	627
8. Vollmacht .....	627
9. Hinweise .....	628
10. Kosten, Abschriften .....	628
11. Weitere Grundbuchanträge .....	628

## Inhaltsverzeichnis

---

V. Schlichtung einer Nachbarstreitigkeit über unbefugtes Betreten des Nachbargrundstücks und Beleidigungen .....	628
1. Vorbemerkung .....	628
2. Erklärung und Unterlassungsverpflichtung .....	628
3. Abgeltungsvereinbarung .....	629
4. Vertragsstrafe .....	629
5. Kosten, Abschriften .....	629
Sachverzeichnis .....	631

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG