

Ratgeber Nachbarrecht

Meine Rechte und Pflichten als Nachbar

Bearbeitet von
Von Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Notar, und Roland Saller, Richter am Landgericht

2. Auflage 2019. Buch. XXI, 241 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 71772 7
Format (B x L): 12,4 x 19,1 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Immobilienrecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Beck-Rechtsberater

Ratgeber Nachbarrecht


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

dtv


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Beck-Rechtsberater

Ratgeber

Nachbarrecht

Meine Rechte und Pflichten
als Nachbar

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Von Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Notar,
und Roland Rudolf Saller, Vorsitzender Richter
am Landgericht

2. Auflage

dtv


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
www.dtv.de
www.beck.de

Originalausgabe

dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG,
Tumblingerstraße 21, 80337 München
© 2019. Redaktionelle Verantwortung: Verlag C.H. Beck oHG
Druck und Bindung: Druckerei C.H. Beck, Nördlingen
(Adresse der Druckerei: Wilhelmstraße 9, 80801 München)
Satz: ottomedien GmbH, Darmstadt
Umschlaggestaltung: Design Concept Krön, Puchheim
unter Verwendung eines Fotos von © Yuri Arcurs-fotolia.de
ISBN 978-3-423-51226-8 (dtv)
ISBN 978-3-406-71772-7 (C.H.Beck)
ISBN 978-3-406-71773-4 (eBook)



Vorwort

Der Philosoph Rousseau hat einmal geschrieben: „Ein Philosoph liebt die Tartaren, um davon entbunden zu sein, seine Nachbarn zu lieben.“ Dass dies nicht immer leicht fällt, zeigen manche Gerichtsstreitigkeiten. Bekannt wurde ein Fall, bei dem es um sog. **Frustzwerge** ging. Ein aus der Pfalz stammender Grundstückseigentümer litt unter seinem neuen Nachbarn, der aus Wuppertal stammte. Um seinen Frust loszuwerden, stellte er im Garten selbst entworfene Tonfiguren auf. Es handelte sich um ca. 30–35 Zentimeter große Gebilde, die Gartenzwerge ähnelten. Gartenzwerge sind üblicherweise eher Ausdruck einer mehr biedereren Denkweise. Teilweise werden sie sogar als Symbole der Engstirnigkeit und Dummheit angesehen. Meist **haben** sie Gartengeräte oder Blumen in ihren Händen. Allerdings sind in Wohnungseigentumsanlagen bereits andere Arten vorgekommen. Dort hausen mitunter sog. unanständige Gartenzwerge, die durch obszöne Gesten und Betätigungen bei manchen Betrachtern Ärger erregen. Möglicherweise hat sich der Pfälzer Hauseigentümer an diesen obszönen Gartenzwerge orientiert. Jedenfalls nahmen seine selbst gefertigten Gebilde, wie es in den Entscheidungsgründen des Urteils heißt, atypische Posen und Gesten ein. So zeigte ein Gartenzwerg dem Beobachter mit herausgestreckter Zunge den erhobenen Mittelfinger („Fuck-You-Zeichen“). Ein anderer beugte sich mit heruntergelassenen Hosen nach vorne und präsentierte sein entblößtes Hinterteil. Ein weiterer hielt sich die Nase zu und schloss dabei die Augen. Andere Zwerge entsprachen ihren Kollegen in Gestik und Mimik. Sie streckten die Zunge heraus, zeigten einen Vogel und bildeten schließlich mit Daumen und Zeigefinger einen Kreis. Ein Zwerg trug eine Kapuze und verkörperte einen auf ein Beil gestützten Scharfrichter. Ein Zwerg war an einem Baum im Garten erhängt. Einige Zwerge hielten Schilder mit Parolen, wie z. B. „Pfälzer in die Pfalz, Wuppertaler in die Wupper! Zieht doch endlich aus, wir wollen Frieden!“

Der betroffene Nachbar verlangte vom „Störer“ Beseitigung der vorhandenen Gartenzwerge und Unterlassung des Aufstellens künftiger neuer Werke. Er stützte seinen Beseitigungsanspruch auf die Verletzung seines Eigentums. Ästhetische Störungen sind jedoch grundsätzlich keine Beeinträchtigung in diesem Sinne. Der hässliche Anblick auf dem Nachbargrundstück kann ebenso wie andere Beeinträchtigungen (z. B. Lichteinfall und Fernsehempfang) nicht abgewehrt werden. Allerdings verletzen die beanstandeten Gartenzwerge auch das Persönlichkeitsrecht des Klägers. Die Aufstellung der in der vorgenannten Art gestalteten Zwerge ging weit über das hinaus, was man als Frustration und im Rahmen einer ästhetischen Beeinträchtigung liegend auffassen kann. Auch der Einwand des „Gartenzweig-Eigentümers“, es handelte sich um Kunst, die man wegen der grundrechtlich geschützten Freiheit der Kunst mit den der Kunst eigenen Maßstäben messen müsse, ließ das Gericht nicht gelten. Trotz ihres zweifellos künstlerischen Wertes stellten die Zwerge eine grobe **Beleidigung des Nachbarn** dar. Der Eigentümer habe seine vorhandene künstlerische Begabung dazu missbraucht, um seiner Absicht, den Nachbarn zu kränken und zu beleidigen, eine feste Form zu geben. Grundsätzlich habe nichts anderes zu gelten, als wenn sich der Eigentümer selbst hingestellt und die entsprechenden beleidigenden Gesten vollführt hätte. Die Zwerge stellten gleichsam tönernen Stellvertreter dar. Da es dem Eigentümer nicht permanent möglich gewesen wäre, sich selbst vor sein Haus zu stellen und die entsprechenden Gesten zu machen, habe er die Streitgegenständlichen Zwerge geschaffen und gleichsam für sich handeln lassen. Das Gericht weist den Schöpfer der Gartenzwerge auf eine Möglichkeit des legalen Nachbarfrustabbaus hin. Er könne die Zwerge am besten dann sehen, wenn er sie in seinem eigenen Aufenthaltsbereich aufstellen würde. Er hätte dabei zusätzlich ausreichend Gelegenheit, sich an ihnen zu erfreuen. Gleichzeitig würde der Nachbar nicht durch die Konfrontation mit ihrem Anblick gestört.

Dass sich Nachbarstreitigkeiten auch **friedlich lösen** lassen, zeigt ein ähnlicher Fall. Auch hier hatte ein „Künstler“ in seinem Garten einen Zwerg aufgestellt. Es handelte sich um einen sog. Hartbrand-

wichtel. Dieser zeigte den „Stinkefinger“ und im linken Mundwinkel einen Teil seiner Zunge. Allerdings war in dieser Geste keine Beleidigung zu sehen. Auf das Verlangen dessen Nachbarn, die Figur zu entfernen, wickelte nämlich deren Schöpfer Stoff um den Mittelfinger und band mittels einer Schleife eine Blume daran. Die Verbindung des beleidigenden Symbols mit der freundlichen Blume ließ den beleidigenden Effekt entfallen. Vielleicht hätte dies auch in einem anderen Nachbarstreit geholfen, in dem es wiederum um einen Gartenzwerg ging. Die ca. 50 Zentimeter große Figur trug einen Mantel, den sie in exhibitionistischer Pose mit beiden Händen nach links und rechts öffnete. Im Bereich des Schritts waren männliche Genitalien in nicht erigiertem Zustand zu sehen. Auch hier verlangte der Nachbar Beseitigung des ihn störenden Zwerges. Vielleicht hätte auch bei diesem exhibitionistischen Gartenzwerg, jedenfalls an der richtigen Stelle angebracht, eine Blume oder ein Feigenblatt geholfen.

Dass ein Nachbarkonflikt im Gegensatz dazu auch **eskalieren** kann, bestätigt ein Fall, der sogar das BVerfG beschäftigte. Weil sich jemand von seinen Nachbarn belästigt fühlte, bestellte er bei 35 Firmen unter dem Namen des Nachbarn Waren und Dienstleistungen an dessen Adresse. Der Nachbar erhielt daraufhin wiederholt Lieferungen, z. B. von örtlichen Apotheken, Pizzadiensten und Getränkemärkten. Außerdem wurde mehrfach Heizöl geliefert und eine Lkw-Ladung Kies auf dem Grundstück ausgekippt. Mitarbeiter des Recyclinghofs wollten einmal seine Couch zur Entsorgung abholen und am frühen Abend klingelte der Sanitätsnotdienst wegen angeblich verstopfter Toiletten. Diese Aktionen hatten für den betroffenen Nachbarn Schlafstörungen und die Notwendigkeit einer psychotherapeutischen Behandlung zur Folge. Der Verursacher hielt die vom Gericht verhängte Strafe für unangemessen und legte dagegen Verfassungsbeschwerde ein. Dies zeigt deutlich, warum es bei Nachbarstreitigkeiten im Kern geht: Nicht um das Recht, sondern um das Rechthaben. Jeder Nachbar glaubt, im Recht zu sein und dies nahezu bis zum Letzten durchsetzen zu müssen. Schlimmstenfalls führt der Nachbarkrieg dazu, dass ein Eigentümer zum **Wegzug** gezwungen ist und hierzu seine Immobilie mög-

licherweise sogar unter Wert veräußern muss, wenn er den Streit nicht mehr aushält.

Der vorliegende Leitfaden kann nicht die anwaltliche Beratung im konkreten Einzelfall ersetzen. Der Anwalt kann auch auf die landesrechtlichen Besonderheiten eingehen. Soll ein Konflikt dauerhaft mit Wirkung für Rechtsnachfolger im Eigentum der benachbarten Grundstücke gelöst werden, muss für die hierzu erforderlichen Grundbucheintragungen ohnehin ein Notar oder eine Notarin hinzugezogen werden. Der Leser sollte keinesfalls unter Zuhilfenahme dieses Buches und des Internets versuchen, eine Nachbarklage beim Amtsgericht selbst einzureichen. Vielmehr soll die Lektüre dieses Taschenbuchs ihn dazu veranlassen, den eigenen Standpunkt anhand der gesetzlichen Vorschriften und der Rechtsprechung zu überprüfen. Vertiefte Hinweise und Nachweise zur Rechtsprechung finden sich bei Grziwotz/Lüke/Saller, Praxishandbuch Nachbarrecht, 2. Aufl. 2013, erschienen im Verlag C. H. Beck, dessen Aufbau der vorliegende Leitfaden zur leichteren Handhabung folgt. Sinnvoll kann es auch sein, sich vor dem Hintergrund dieser **Informationen** in die Position des Nachbarn zu versetzen. Möglicherweise lässt sich dann der Konflikt leichter, billiger und vor allem dauerhaft lösen. Keinesfalls soll der vorliegende Ratgeber Munition für die Kriegsführung liefern. Schon die alten Römer wussten nämlich: „Brennt des Nachbarn Wand, so bist du selber gefährdet.“

Regen/Deggendorf, im Frühjahr 2019

*Herbert Grziwotz
Roland Rudolf Saller*

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIX
1. Kapitel	
Eigentum und Nachbarrecht	1
2. Kapitel	
Das Grundstück und seine Grenzen	9
3. Kapitel	
Einwirkungen auf das Nachbargrundstück	51
4. Kapitel	
Das Grundstück und seine Nutzung durch Dritte	99
5. Kapitel	
Der Nachbarstreit vor den Gerichten und die außergerichtliche Streitbeilegung	161
Anhang	217
Sachverzeichnis	231


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht.....	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XIX

1. Kapitel

Eigentum und Nachbarrecht	1
--	---

I. Eigentümerrechte und Nachbarbefugnisse	1
--	---

1. Welche Rechte hat der Grundeigentümer? Was muss er dulden?	1
2. Wer ist mein Nachbar?	3

II. Privates und öffentliches Nachbarrecht – Rechtsquellen ..	4
--	---

1. Wo finde ich das für mich einschlägige Nachbarrechtsgesetz?	4
2. Gibt es eine „Goldene Regel“ („Was du nicht willst ...“) im Nachbarrecht?	6

2. Kapitel

Das Grundstück und seine Grenzen	9
---	---

I. Grenzstreitigkeiten	9
-------------------------------------	---

1. Die Grenzabmarkung – Was muss zur Sicherung der Grenze getan werden?	9
2. Die Grenzverwirrung – Was geschieht bei unklarem Grenzverlauf?	11
3. Der Grenzfeststellungsvertrag – die einvernehmliche Lösung	13

II. Grenzeinrichtungen und ihre Nutzung	15
--	----

1. Gemeinschaftliche Benutzung von Grenzanlagen – Wer trägt die Kosten gemeinsam genutzter Einrichtungen auf der Grenze?	15
2. Nachbar- und Grenzwall – Wem gehört die Wall auf der Grenze und wer muss ihre Kosten tragen?	18

3. Der Grenzbaum – Darf man auf der Grenze stehende Bäume fällen?	21
4. Abstände und Abstandsflächen – Wie weit müssen Gebäude von der Grenze entfernt sein?	24
5. Der Überbau	28
III. Bäume und Sträucher	37
1. Grenzabstand von Pflanzen	37
a. Regelungsbereich – Welche Pflanzen müssen einen Grenzabstand einhalten?	37
b. Grenzabstand – Welcher Abstand ist einzuhalten?	38
c. Inhalt des Anspruchs – Welche Rechte bestehen bei Grenzabstandsverstößen?	40
d. Ausschluss und Beschränkung des Anspruchs – Was kann der Nachbar einwenden?	42
e. Verjährung, Ausschlussfrist – Wann verjähren/erlöschen Ansprüche aus Grenzabstandsverstößen?	43
f. Konkurrierende Ansprüche – Welche sonstigen Ansprüche bestehen bei Grenzabstandsverletzungen?	44
2. Überhang	45
a. Selbsthilfe – Wann ist sie zulässig?	45
b. Rechtsfolgen – Wozu ermächtigt das Selbsthilferecht? ...	47
c. Kostenaufwand und Schäden – Wer zahlt die Beseitigung des Überhangs und entstehende Schäden?	47
d. Beseitigungsanspruch – Welche sonstigen Ansprüche bestehen bei Überhang?	48
3. Überfall	49
3. Kapitel	
Einwirkungen auf das Nachbargrundstück	51
I. Einwirkungen und Immissionen	51
II. Immissionsschutz vor den Zivilgerichten	56
1. Abwehransprüche gegen Beeinträchtigungen	56
2. Duldungspflichten und Ausgleichsansprüche – Was muss ein Nachbar hinnehmen?	57

a. Duldungspflicht hinsichtlich einer unwesentlichen Beeinträchtigung	57
b. Wesentliche Beeinträchtigung und Ausgleichsanspruch – Was muss der Nachbar als ortsüblich dulden?	64
3. Zuführung durch eine besondere Leitung	72
4. Typische Beeinträchtigungen durch Immissionen nach der Rechtsprechung	73
III. Gefahren durch Anlagen und Gebäude am Nachbar- grundstück	83
1. Gefahrdrohende Anlagen	83
a. Voraussetzungen – Was ist eine gefahrdrohende Anlage?	83
b. Rechtsfolgen – Welche Ansprüche bestehen gegen gefahrenrohende Anlagen?	85
2. Drohender Gebäudeeinsturz	86
a. Voraussetzungen – Wann droht ein Gebäudeeinsturz?	86
b. Rechtsfolgen – Welche Ansprüche bestehen bei drohendem Gebäudeeinsturz?	87
IV. Vertiefung des Nachbargrundstücks	89
1. Voraussetzungen	89
a. Grundstücksvertiefung	89
b. Unzulässigkeit der Vertiefung	90
c. Nachbarschaft	91
2. Abwehransprüche	91
3. Ersatzansprüche	92
4. Weitere Vorschriften	93
5. Grundstückserhöhung	93
V. Einwirkungen auf/durch Wasser	94
1. Einwirkungen auf das Grundwasser	94
2. Einwirkungen durch Wasser	95
a. Traufwasser	95
b. Wild abfließendes Wasser	96

4. Kapitel

Das Grundstück und seine Nutzung durch Dritte 99

I. Notwegrecht 99

- 1. Voraussetzungen eines Notwegrechts 99
 - a. Wann fehlt eine Verbindung mit einem öffentlichen Weg? 99
 - b. Wann ist eine Verbindung zur ordnungsmäßigen Benutzung eines Grundstücks notwendig? 100
 - c. Verlangen – Muss der Notweg erst eingefordert werden? 103
- 2. Inhalt 104
 - a. Zugang – Was ist auf dem Notweg erlaubt? 104
 - b. Richtung – Welchen Verlauf hat der Notweg? 105
 - c. Herstellung, Unterhaltung, Kosten – Wer ist für den Notweg verantwortlich? 106
 - d. Grundbuch – Kann ein Notwegrecht im Grundbuch eingetragen werden? 106
- 3. Beteiligte 106
- 4. Ausschluss des Notwegrechts 107
- 5. Notwegrente 108
- 6. Rechtsschutz des Notwegrechts 109

II. Notleitungsrecht 110

- 1. Landesrechtliche Leitungsrechte 110
- 2. Notleitungsrecht nach BGB 112
- 3. Öffentlich-rechtliche Durchleitung 113
- 4. Besondere Leitungsrechte 113
 - a. Telekommunikation 113
 - b. Allgemeine Versorgungsbedingungen, Netzanschlussverordnungen 114

III. Betretungsrechte 115

- 1. Landesrechtliche Betretungsrechte 115
 - a. Hammerschlags- und Leiterrecht 115
 - b. Besonderheiten bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken 118
- 2. Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis 119

IV. Schuldrechtliche Nutzungsgestattung	119
1. Zustandekommen	120
2. Beendigung	120
V. Die Grunddienstbarkeiten als vereinbartes Nachbarrecht	121
1. Begriff und Abgrenzung – Wer darf eine Grunddienstbarkeit ausüben?	121
2. Inhalt und Vorteil	124
a. Arten der Grunddienstbarkeit – Was kann in einer Grunddienstbarkeit geregelt werden?	124
b. Grundstücksbezogener Vorteil – Wem muss die Dienstbarkeit nützen?	131
c. Schonende Ausübung – Was darf der Eigentümer des herrschenden Grundstücks?	134
d. Halten von Anlagen und Unterhaltungspflichten – Wer hat die Kosten einer Anlage zu tragen?	136
e. Die Verlegung der Ausübungsstelle – Kann ein Bauvorhaben trotz einer Dienstbarkeit durchgeführt werden? ...	139
f. Grundstückssteilung – Was passiert mit einer Grunddienstbarkeit, wenn das herrschende oder das dienende Grundstück geteilt wird?	142
g. Nutzungskollision und Beeinträchtigung – Was kann der Berechtigte bei Behinderungen seiner Rechtsausübung tun?	144
3. Erwerb und Erlöschen	146
a. Begründung und Übertragung	146
b. Änderungen	152
c. Erlöschen	153
4. Altrechtliche Dienstbarkeiten	157
5. Kapitel	
Der Nachbarstreit vor den Gerichten und die außergerichtliche Streitbeilegung	161
I. Zivilprozess	162
1. Zulässigkeit einer Klage	162
a. Welcher Rechtsweg ist zu beschreiten?	162
b. Welches Gericht ist zuständig?	163

c. Wie ist der Klageantrag zu fassen?	164
d. Wer ist beweispflichtig?	164
e. Ist ein Schlichtungsverfahren nötig?	165
2. Eigentumsfreiheitsklage	166
a. Anspruchsvoraussetzungen – Welche Störungen kann man abwehren?	166
b. Anspruchsinhalt – Welchen Inhalt hat der Abwehranspruch?	167
c. Beteiligte – Wer hat einen Anspruch gegen wen?	169
d. Ausschluss des Abwehranspruchs – Wann muss eine Störung geduldet werden?	171
3. Besitzschutzklage	173
a. Anspruchsvoraussetzungen – Welche Störungen kann man abwehren?	173
b. Anspruchsinhalt – Welchen Inhalt hat der Abwehranspruch?	174
c. Beteiligte – Wer hat einen Anspruch gegen wen?	175
d. Einwendungen, Ausschluss, Erlöschen – Was kann einem Besitzschutzanspruch entgegenstehen?	176
4. Schadensersatz- und Entschädigungsklagen	177
a. Schadensersatzansprüche aus unerlaubter Handlung	177
b. Entschädigungsansprüche	179
c. Gefährdungshaftung	181
d. Landesrechtliche Ersatzpflichten	181
5. Vorläufiger Rechtsschutz	182
a. Welche Voraussetzungen hat der vorläufige Rechtsschutz?	182
b. Welchen Inhalt hat eine einstweilige Verfügung?	183
c. Besteht ein finanzielles Risiko?	183
6. Selbsthilfe	184
a. Unter welchen Voraussetzungen ist Selbsthilfe zulässig?	184
b. Welchen Inhalt hat das Selbsthilferecht?	185
c. Besteht ein finanzielles Risiko?	185
II. Verwaltungsprozess	185
1. Baurecht	186
a. Der Nachbar im öffentlichen Baurecht – Wer fällt darunter?	186

b. Genehmigungsabwehr – Wie kann der Nachbar gegen eine Baugenehmigung vorgehen?	188
c. Behördliches Einschreiten – Wann kann der Nachbar ein Einschreiten der Behörde verlangen?	191
d. Materiell-rechtlicher Nachbarschutz im Baurecht – Wann kann der Nachbar erfolgreich gegen ein Bauvorhaben vorgehen?	193
2. Immissionsschutzrechtliche Nachbarklage	197
a. Genehmigungsbedürftige Anlagen	198
b. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen	200
III. Obligatorische Streitschlichtung	201
1. Die Notwendigkeit einer Schlichtung vor Klageerhebung – Darf man im Nachbarstreit sofort zum Gericht?	201
2. Die Schlichtungsstelle und die Verjährung – Müssen die zerstrittenen Nachbarn zu einer anerkannten Gütestelle oder einem teuren Mediator?	205
3. Die Durchführung des Schlichtungsverfahrens	209
4. Die „Eskalationsleiter“ – Von der Bagatelle zum totalen Nachbarkrieg	213
Anhang	217
I. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (Auszug)	217
II. Gesetz, betreffend die Einführung der Zivilprozeßordnung (EGZPO) (Auszug)	228
Sachverzeichnis	231