

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	13
Literaturverzeichnis	21
Einleitung	25
ERSTER TEIL: DAS PRIVATE NACHBARRECHT	
1. Grundeigentum und seine räumliche Begrenzung	27
1.1 Eigentum	27
1.1.1 Wesen und Inhalt des Eigentums	27
1.1.2 Arten des Eigentums	27
1.1.2.1 Alleineigentum	27
1.1.2.2 Miteigentum nach Bruchteilen	27
1.1.2.3 Gesamthandseigentum	28
1.1.2.4 Wohnungs- und Teileigentum	29
1.1.2.5 Stockwerkseigentum	29
1.1.2.6 Bergwerkseigentum	29
1.1.3 Erbbaurecht	29
1.2 Gegenstand des Eigentums an Grundstücken	30
1.2.1 Begriff des Grundstücks	30
1.2.2 Erdkörper und Luftraum	30
1.2.3 Keller	33
1.2.4 Gewässer	33
1.2.5 Bestandteile des Grundstücks	33
1.2.5.1 Wesentliche und unwesentliche Bestandteile	33
1.2.5.2 Scheinbestandteile	34
1.2.5.3 Ausnahme: Wohnungs- und Teileigentum	34
1.3 Grundstücksgrenzen (Grenzzeichen)	34
1.3.1 Abmarkung einer unstreitigen Grenze	35
1.3.1.1 Gegenstand des Abmarkungsanspruchs	35
1.3.1.2 Gerichtliche Geltendmachung des Anspruchs	35
1.3.1.3 Art und Verfahren der Abmarkung	35
1.3.1.4 Kosten des Abmarkungsverfahrens	35
1.3.1.5 Wirkung der Abmarkung	35
1.3.2 Abmarkung einer streitigen Grenze/Grenzverwirrung	36
1.3.2.1 Grenzfeststellungsvertrag	36
1.3.2.2 Feststellungs-, Herausgabe-, Unterlassungsklage	36
1.3.2.3 Grenzscheidungsklage (§ 920 BGB)	37
1.4 Grenzeinrichtungen	37

Inhalt

1.4.1	Begriff der Grenzeinrichtung (§§ 921, 922 BGB)	37
1.4.2	Errichtung von Grenzeinrichtungen	38
1.4.3	Eigentum an den Grenzeinrichtungen	39
1.4.3.1	Bodenflächen	39
1.4.3.2	Andere Grenzeinrichtungen	39
1.4.4	Benutzungsrecht an der Grenzeinrichtung	39
1.4.4.1	Vermutung des Bestehens eines gemeinschaftlichen Benutzungsrechts	39
1.4.4.2	Inhalt des gemeinschaftlichen Benutzungsrechts	39
1.4.4.3	Ziehung von Früchten	40
1.4.5	Unterhaltung und Verwaltung der Grenzeinrichtung	40
1.4.6	Änderung und Beseitigung der Grenzeinrichtung	40
1.4.7	Abweichende Vereinbarungen	41
1.5	Grenzmauer und Kommunmauer	41
1.5.1	Begriff	41
1.5.2	Grenzmauer	41
1.5.3	Kommunmauer	42
1.5.3.1	Rechtsverhältnisse an der Kommunmauer vor dem Anbau durch den Nachbarn	43
1.5.3.1.1	Rechtmäßiger Überbau	43
1.5.3.1.2	Rechtswidriger entschuldigter Überbau	44
1.5.3.1.3	Rechtswidriger unentschuldigter Überbau	44
1.5.3.2	Rechtsverhältnisse an der Kommunmauer nach dem Anbau durch den Nachbarn	44
1.5.3.3	Erhöhung der Kommunmauer	45
1.5.3.4	Zerstörung und Wiederaufbau der Kommunmauer	46
1.5.4	Überbaumauer	46
1.6	Grenzbaum und Grenzstrauch	46
1.6.1	Begriff	46
1.6.2	Eigentum, Früchte und Verkehrssicherungspflicht	47
1.6.3	Beseitigung	47
1.6.4	Abweichende Vereinbarungen	47
1.6.5	Besondere landesrechtliche Vorschriften	48
2.	Gesetzliche Beschränkungen des Eigentums im Nachbarrecht	48
2.1	Allgemeine Eigentumsbeschränkungen	48
2.1.1	Schikanöse Rechtsausübung	48
2.1.2	Notstand	48
2.1.2.1	Verteidigungsnotstand (§ 228 BGB)	49
2.1.2.2	Angriffsnotstand (§ 904 BGB)	49
2.2	Der Überbau	50
2.2.1	Arten	50

	Inhalt
2.2.2	Entschuldigter Überbau 50
2.2.2.1	Voraussetzungen des (rechtswidrigen) entschuldigten Überbaus .. 50
2.2.2.1.1	Errichtung eines Gebäudes 50
2.2.2.1.2	Errichtung durch den Eigentümer oder Erbbauberechtigten 51
2.2.2.1.3	Grenzüberschreitung 51
2.2.2.1.4	Kein Vorsatz und keine grobe Fahrlässigkeit 51
2.2.2.1.5	Kein rechtzeitiger Nachbarwiderspruch 52
2.2.2.2	Rechtsfolgen des (rechtswidrigen) entschuldigten Überbaus 52
2.2.2.2.1	Duldungspflicht 52
2.2.2.2.2	Eigentumsverhältnisse 52
2.2.2.2.3	Geldrente 53
2.2.2.2.3.1	Inhalt des Rentenrechts 53
2.2.2.2.3.2	Höhe der Rente 53
2.2.2.2.3.3	Rang des Rentenrechts 54
2.2.2.2.3.4	Teilung der betroffenen Grundstücke 54
2.2.2.2.3.5	Verjährung des Rentenrechts 54
2.2.2.2.3.6	Erlöschen des Rentenrechts 54
2.2.2.2.4	Abkauf der überbauten Fläche 54
2.2.3	Dem entschuldigten Überbau gleichstehende Fälle 55
2.2.4	Unentschuldigter Überbau 55
2.2.5	Rechtmäßiger Überbau 56
2.2.6	Überbau durch Wärmedämmung 56
2.3	Zuführung unwägbarer und kleiner körperlicher Stoffe (Immissionen) 58
2.3.1	Voraussetzungen der Duldungspflicht nach § 906 BGB 59
2.3.1.1	Begriff der Einwirkung 59
2.3.1.1.1	Sinnliche Wahrnehmbarkeit 59
2.3.1.1.2	Zuführung unwägbarer oder kleiner körperlicher Stoffe 59
2.3.1.1.3	Unanwendbarkeit auf immaterielle und negative Einwirkungen .. 60
2.3.1.2	Zuführung von Immissionen von einem anderen Grundstück 60
2.3.1.3	Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstücks 60
2.3.1.3.1	Abgrenzung zwischen wesentlicher und unwesentlicher Beeinträchtigung 61
2.3.1.3.2	Ortsüblichkeit der Benutzung des störenden Grundstücks 63
2.3.1.3.3	Zumutbare Verhinderungsmaßnahmen 64
2.3.1.3.4	Einfluss des öffentlichen Umweltrechts 64
2.3.2	Duldungspflicht und Abwehrrecht 65
2.3.2.1	Duldungspflicht 65
2.3.2.2	Abwehrrecht 65
2.3.2.3	Beweislast 65
2.3.3	Schadensersatz- und Ausgleichsansprüche 66
2.3.3.1	Schadensersatzansprüche 66

Inhalt

2.3.3.2	Ausgleichsansprüche	66
2.3.3.2.1	Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB	66
2.3.3.2.2	Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog	67
2.3.4	Erweiterung der Duldungspflicht über § 906 BGB hinaus	68
2.3.4.1	Vertrag/Dienstbarkeit	68
2.3.4.2	Nachbarrechtliches Gemeinschaftsverhältnis	69
2.3.4.3	Gemeinwichtiger Betrieb	69
2.3.4.4	Hoheitliche Tätigkeit	70
2.3.5	Einschränkung des Abwehrenspruchs durch öffentlich-rechtliche Vorschriften	70
2.3.5.1	Grundsatz: Zweigleisigkeit von öffentlichem und privatem Recht	70
2.3.5.1.1	Relevante Vorschriften auf dem Gebiet des öffentlichen Immissionsschutzes	71
2.3.5.1.2	Relevante Vorschriften auf dem Gebiet des öffentlichen Naturschutzes	71
2.3.5.2	Ausnahme: Beschränkung privatrechtlicher Abwehrensprüche durch öffentliches Recht	71
2.4	Gefahrdrohende Anlagen	72
2.4.1	Begriff der Anlage	72
2.4.2	Unzulässige Einwirkungen auf das Nachbargrundstück mit sicherer Voraussicht	73
2.4.3	Beschränkung des Abwehrenspruchs	73
2.4.3.1	Besondere Anlagen	73
2.4.3.2	Beachtung besonderer Bestimmungen über Abstand und Schutzmaßnahmen	74
2.4.3.3	Sonstige öffentlich- oder privatrechtliche Duldungspflichten	74
2.4.4	Inhalt des Abwehrenspruchs	74
2.4.5	Beweislast	74
2.5	Gefahr des Einsturzes von Gebäuden oder Werken	75
2.5.1	Begriffe des Gebäudes und Werks	75
2.5.2	Drohende Gefahr des Einsturzes oder der Ablösung	75
2.5.3	Beschränkung des Abwehrenspruchs	75
2.5.4	Inhalt des Abwehrenspruchs	75
2.5.5	Beweislast	76
2.6	Verbotenes Vertiefen des Erdbodens	76
2.6.1	Begriff der Vertiefung	76
2.6.2	Stützverlust	77
2.6.3	Keine anderweitige Befestigung	77
2.6.4	Beschränkung des Abwehrenspruchs	78
2.6.5	Inhalt des Abwehrenspruchs	78
2.6.6	Beweislast	78
2.7	Einwirkungen auf Grundstücke durch Wasser	79

	Inhalt
2.8	Notweg 80
2.8.1	Voraussetzungen des Notwegrechts 81
2.8.1.1	Fehlen einer Verbindung mit einem öffentlichen Weg 81
2.8.1.2	Notwendigkeit der Verbindung 81
2.8.1.3	Geltendmachung des Notwegrechts 82
2.8.2	Inhalt des Notwegrechts 82
2.8.3	Entschädigung (Notwegrente) 83
2.8.4	Ausschluss der Pflicht zur Duldung eines Notwegs bei Verbindungsverlust durch willkürliche Handlung 84
2.8.5	Einschränkung des Kreises der Pflichtigen bei Verbindungsverlust durch Grundstücksveräußerung 84
2.9	Weitere Betretungs- und Nutzungsrechte 85
2.9.1	Anwenderecht 85
2.9.2	Hammerschlags- und Leiterrecht 86
2.9.2.1	Voraussetzungen des Hammerschlags- und Leiterrechts 86
2.9.2.2	Inhalt des Hammerschlags- und Leiterrechts 87
2.9.2.3	Anzeigepflicht 88
2.9.2.4	Schadensersatz 89
2.9.2.5	Nutzungsersatz 89
2.9.3	Betretungsrecht aufgrund des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses 90
2.10	Fensterrecht 90
2.10.1	Sachlicher Anwendungsbereich 90
2.10.2	Räumlicher Schutzbereich 91
2.10.3	Entfernungsmessung 91
2.10.4	Anspruchsberechtigte und -verpflichtete 92
2.10.5	Fortgeltung des früheren Rechts 92
2.10.6	Abweichende Vereinbarungen 92
2.10.7	Verjährung; Verzicht 93
2.11	Lichtrecht 93
2.12	Nachbarrechtliche Vorschriften über Pflanzen 93
2.12.1	Eigentum an Pflanzen 93
2.12.2	Überhang von Zweigen; Eindringen von Wurzeln 94
2.12.2.1	Selbsthilferecht gemäß § 910 BGB 94
2.12.2.2	Anspruch auf Beseitigung durch den Störer gemäß § 1004 BGB 96
2.12.2.3	Anspruch auf Rückschnitt aus nachbarrechtlichem Gemeinschaftsverhältnis 97
2.12.2.4	Beseitigung nach öffentlichem Recht 97
2.12.3	Grenzabstand von Pflanzen 97
2.12.3.1	Inhalt des Anspruchs 97
2.12.3.1.1	Anpflanzungen mit geringerem Grenzabstand als 0,5 m 98

Inhalt

2.12.3.1.2	Anpflanzungen mit Grenzabstand von 0,5 m bis 1,99 m	98
2.12.3.1.3	Verjährung; Verwirkung	100
2.12.3.2	Ausnahmen	101
2.12.3.2.1	Zulässigkeit eines geringeren Grenzabstands	101
2.12.3.2.1.1	Waldgrundstück	101
2.12.3.2.1.2	Wein-/Hopfenanbau	101
2.12.3.2.1.3	Alte Anpflanzungen und Waldungen	101
2.12.3.2.1.4	Vertragliche Gestaltung	102
2.12.3.2.2	Erforderlichkeit eines größeren Grenzabstands	102
2.12.3.2.3	Entbehrlichkeit eines Grenzabstands	102
2.12.4	Hinüberfall von Baumfrüchten	103
2.13	Nachbarrechtliches Gemeinschaftsverhältnis	104
2.14	Besondere Bestimmungen für Gewässer	105
2.14.1	Erfordernis von Bewilligung und Erlaubnis	105
2.14.2	Duldungspflicht des Gewässereigentümers	106
2.14.2.1	Benutzung des Gewässers	106
2.14.2.2	Ausbau des Gewässers	106
2.14.3	Sonstige für das Nachbarrecht bedeutsame Regelungen des asserrechts	106
3.	Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen Nachbarn durch Rechtsgeschäft	107
3.1	Schuldrechtliche Vereinbarung	107
3.2	Grunddienstbarkeit	107
3.2.1	Allgemeines	107
3.2.2	Inhalt der Grunddienstbarkeit	108
3.2.2.1	Benutzung des dienenden Grundstücks	108
3.2.2.2	Verbot gewisser Handlungen auf dem dienenden Grundstück	108
3.2.2.3	Ausschluss der Ausübung von Eigentümerrechten auf dem dienenden Grundstück	109
3.2.2.4	Vorteil für das herrschende Grundstück	109
3.2.2.5	Änderung der tatsächlichen Verhältnisse	109
3.2.3	Entstehung und Erlöschen der Grunddienstbarkeit	110
3.2.4	Abwehransprüche	110
3.2.5	Erwerb der Grunddienstbarkeit nach altem Recht	111
4.	Ansprüche wegen Beeinträchtigung von Eigentum, Besitz und dinglichen Rechten	111
4.1	Allgemeines	111
4.2	Beseitigungsanspruch/Unterlassungsanspruch, ersatzweise: Ausgleichsanspruch	112
4.2.1	Anspruchsvoraussetzungen	112
4.2.2	Anspruchsberechtigter und Anspruchsgegner	113

	Inhalt
4.2.3	Anspruchsinhalt 114
4.2.3.1	Beseitigungsanspruch 114
4.2.3.2	Unterlassungsanspruch 115
4.2.4	Anspruchsausschluss aufgrund einer Duldungspflicht; Ausgleichsanspruch 115
4.2.5	Mitverursachung, Verjährung und Verwirkung 116
4.3	Schadensersatzansprüche 116
4.4	Prozessrechtliche Besonderheiten: Bayerisches Schlichtungsgesetz 117
 ZWEITER TEIL: DAS ÖFFENTLICHE NACHBARRECHT	
1.	Allgemeines 119
1.1	Inhaltsgestaltung und Beschränkung des Grundeigentums durch das öffentliche Recht 119
1.2	Unterschied zwischen privatrechtlichem und öffentlich-rechtlichem Nachbarschutz 119
1.3	Nachbarschützende Vorschriften im Allgemeinen 120
1.4	Rechtsschutz bei Verletzung nachbarschützender Vorschriften 121
1.5	Öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz und Privatrecht 122
2.	Öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz nach Rechtsgebieten 123
2.1	Baurecht 123
2.1.1	Bauordnungsrecht 123
2.1.2	Bauplanungsrecht 124
2.1.3	Nachbarschutz aus Art. 14 GG im Baurecht 125
2.2	Immissionsschutzrecht 126
2.2.1	Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem BImSchG 126
2.2.2	Nachträgliche Anordnungen bei genehmigungspflichtigen Anlagen 126
2.2.3	Genehmigungsfreie Anlagen 127
2.3	Gewerberecht 127
2.3.1	Gesetz über überwachungsbedürftige Anlagen 127
2.3.2	Gaststättengesetz 128
2.4	Straßen- und Wegerecht 128
2.5	Atomrecht 128
2.6	Luftverkehrsrecht 129
2.7	Wasserrecht 129
 Anhang	
1.	Die Gewährleistung des Eigentums durch Verfassungsrecht 131
2.	Für das Nachbarrecht wichtige Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) 133

Inhalt

3.	Für das Nachbarrecht wichtige Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)	144
4.	Die nachbarrechtlichen Vorschriften des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BayAGBGB)	147
5.	Auszug aus dem Gesetz über die Abmarkung der Grundstücke (Abmarkungsgesetz – AbmG)	152
6.	Bayerisches Gesetz zur obligatorischen außergerichtlichen Streitschlichtung in Zivilsachen und zur Änderung gerichtsverfassungsrechtlicher Vorschriften (Bayerisches Schlichtungsgesetz – BaySchlG)	154
	Stichwortverzeichnis	159