

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Abkürzungsverzeichnis	19
1 Überblick: Die wichtigsten Fragen und Antworten	21
2 Ihre Rechte als Nachbar	23
2.1 Privates Nachbarrecht	23
2.2 Richterrecht	23
2.3 Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	24
2.4 Öffentliches Nachbarrecht	24
2.5 Polizei	25
3 Mein Grundstück – dein Grundstück	27
3.1 Das Eigentum am Grundstück	27
3.1.1 Luftverkehr	28
3.1.2 Hinweisschilder und Straßenbeleuchtung	28
3.1.3 Straßenbahnoberleitungen	28
3.1.4 Ver- und Entsorgungsleitungen	28
3.1.5 Kranausleger	29
3.1.6 Telekommunikationsleitungen	30
3.2 Grundstücksgrenzen und Grenzverläufe	31
3.2.1 Das Liegenschaftskataster	32
3.2.2 Grenzabmarkung	32
3.3 Grenzeinrichtungen	35
3.3.1 Kosten	35
3.3.2 Einverständnis beider Nachbarn	35
3.3.3 Vorteilhafte Grenzeinrichtung	37
3.3.4 Beseitigung	37
3.4 Nachbarwand (Kommunmauer)	38
3.4.1 Zustimmungspflicht des Nachbarn	39
3.4.2 Lage vor Anbau des zweiten Hauses	40
3.4.3 Lage nach Anbau des zweiten Gebäudes	40
3.4.4 Was gilt nach Abriss eines Gebäudes?	41
3.5 Grenzwall	42
3.6 Einfriedungen	44
3.6.1 Grenzabstandsvorschriften	45
3.6.2 Zaun als Grenzeinrichtung	46
3.6.3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften	46

3.6.4	Straßen- und Wegerecht	47
3.6.5	Naturschutzrecht	47
3.6.6	Zäune in Wohnungseigentumsanlagen	48
3.6.7	Muss ich mein Grundstück einfrieden?	48
3.6.8	Wer ist für die Errichtung und Reparatur des Zauns zuständig?	49
3.6.9	Ortsübliche Einfriedung	51
3.6.10	Das können Sie tun: Aufforderung zur Beseitigung einer unzulässigen Einfriedung	53
3.6.11	Der kindersichere Gartenteich	54
3.6.12	Stacheldrahtzaun	55
3.6.13	Sichtschutzzaun	55
3.6.14	Stützmauer	56
3.7	Grunddienstbarkeiten	56
3.7.1	Inhalt einer Grunddienstbarkeit	57
3.7.2	Nießbrauch ist keine Grunddienstbarkeit	59
3.7.3	Kostenteilung	60
3.7.4	Verlegung der Grunddienstbarkeit	60
3.7.5	Behinderungen beim Ausüben der Grunddienstbarkeit	60
3.7.6	Verjährung von Ansprüchen aus Grunddienstbarkeiten	61
3.7.7	Erlöschen der Grunddienstbarkeit	63
3.7.8	Sonderfall: altrechtliche Grunddienstbarkeiten	64
3.8	Geh- und Fahrrecht	65
3.8.1	Wer ist wofür zuständig?	66
3.8.2	Ausübung des Wegerechts	67
3.8.3	Änderung des Wegerechts	69
3.8.4	Gewohnheitsrecht durch jahrzehntelange Duldung?	70
3.9	Notwege und Notleitungen	71
3.9.1	Notleitungsrecht	72
3.9.2	Entschädigung	73
3.9.3	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	74
3.9.4	Anspruch auf einen Notweg	74
3.9.5	Fehlen einer notwendigen Verbindung	75
3.9.6	Notwegrecht für Fahrzeuge?	76
3.9.7	Ausschluss des Notwegrechts	78
3.9.8	Das können Sie tun: Verlangen eines Notwegs	79
3.10	Baulast	80
3.11	Hammerschlags- und Leiterrecht	82
3.11.1	Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts	87
3.11.2	Schadensersatz und Nutzungsentschädigung	90
3.11.3	Das können Sie tun: Anzeige des Hammerschlags- und Leiterrechts	91
3.12	Betretungsrechte	92

3.13	Fenster- und Lichtrecht	94
3.13.1	Fensterrecht	95
3.13.2	Lichtrecht	98
3.14	Gefahrdrohende Anlagen	100
3.15	Gefahr des Gebäudeeinsturzes	101
3.16	Bodenerhöhung und Grundstücksvertiefung	101
3.16.1	Bodenerhöhungen	101
3.16.2	Grundstücksvertiefung	103
3.17	Wasser vom Nachbargrundstück	105
3.17.1	Wild abfließendes Wasser	105
3.17.2	Traufwasser	108
3.17.3	Die sogenannte Einwirkung	109
3.18	Räum- und Streupflicht	109
3.18.1	Wer muss räumen?	110
3.18.2	Wann muss geräumt und gestreut werden?	111
3.18.3	Räumlicher Umfang der Räum- und Streupflicht	112
3.18.4	Übertragung der Räum- und Streupflichten	114
3.18.5	Haftung bei Unfällen	116
3.19	Dachlawinen	119
3.20	Sturmschäden	121
3.20.1	Alte Bäume	123
3.20.2	Bäume an öffentlichen Straßen	124
3.20.3	Schäden durch herabfallende Gebäudeteile	124
3.20.4	Welche Versicherung zahlt?	124
4	Baunachbarrecht	127
4.1	Die Baugenehmigung	127
4.1.1	Die Landesbauordnungen der Bundesländer	127
4.1.2	Bauplanungsrecht und Nachbarschutz	128
4.1.3	Der Bauvorbescheid	128
4.1.4	Zustimmung heißt Verzicht	129
4.1.5	Abstandsflächen	130
4.2	Das Widerspruchsrecht des Nachbarn	131
4.3	Nachbarschützende Vorschriften	131
4.3.1	Wo der Nachbarschutz nicht gilt	133
4.3.2	Schäden durch Nachbars Bauarbeit	134
4.4	Der Überbau	135
4.4.1	Wann ist ein Überbau rechtswidrig?	136
4.4.2	Das können Sie tun: Aufforderung zur Beseitigung eines Überbaus	137
4.4.3	Der rechtmäßige Überbau	137
4.4.4	Anspruch auf Entschädigung	139
4.5	Energiesparmaßnahmen	140

5	Pflanzenpracht in Nachbars Garten	145
5.1	Gehölze	145
5.1.1	Messung des Grenzabstands	151
5.1.2	Was gilt für Stauden, Einjahresblumen und Bambus?	153
5.2	Anspruch auf Rückschnitt und Beseitigung von Gehölzen	154
5.2.1	Das können Sie tun: Fristsetzung bei Nichteinhaltung des Grenzabstands von Pflanzen	155
5.2.2	Verjährung der Ansprüche	157
5.2.3	Zulässige Höhen im Blick	159
5.2.4	Beeinträchtigungen durch Schattenwurf	160
5.2.5	Unterlassungsanspruch bei Eigentumsstörung	162
5.2.6	Schadenersatz bei Beschädigung von Bäumen oder Hecken – Berechnung des Wertersatzes	164
5.2.7	Baumschutz beachten	167
5.3	Bäume, Sträucher und Hecken als Grenzbeplantung	168
5.4	Überhängende Zweige	171
5.4.1	Selbsthilferecht und Fristsetzung	172
5.4.2	Anspruch auf Rückschnitt und Kostenerstattung	174
5.4.3	Verjährung der Ansprüche auf Rückschnitt	175
5.4.4	Das können Sie tun: Fristsetzung bei Zweigüberwuchs	176
5.5	Wild wuchernde Wurzeln	177
5.5.1	Selbsthilferecht	178
5.5.2	Anspruch auf Rückschnitt und Beseitigung von Schäden	178
5.6	Laub und Nadeln	179
5.7	Verwilderung und Unkrautsamen	182
5.8	Früchte	183
5.9	Rankende Pflanzen	183
6	Das (störende) Leben der anderen	185
6.1	Lärm und Schallschutz	185
6.1.1	Schallschutz in Mietshäusern	186
6.1.2	Schnarchgeräusche	187
6.1.3	Mietminderung wegen schlechter Schallisolierung	187
6.2	Kinder	188
6.3	Musik	192
6.4	Partys	194
6.5	Besuch	195
6.6	Vermietung an Touristen	195
6.7	Geräusche des alltäglichen Lebens	196
6.7.1	Rasenmähen	196
6.7.2	Toilettenspülung	197

6.7.3	Baden und Duschen	197
6.7.4	Streit und Sex	197
6.8	Das können Sie bei Lärm aus der Nachbarwohnung tun	198
6.8.1	Klärende Gespräche, Klage, Schadensersatz	198
6.8.2	Lärmprotokoll	200
6.9	Handwerker	201
6.10	Tierhaltung	202
6.10.1	Papageien, Tauben, Hühner und andere Vögel	203
6.10.2	Hunde	205
6.10.3	Das können Sie tun: Abmahnung bei Pflichtverletzungen durch den Mieter	207
6.10.4	Katzen	210
6.10.5	Kaninchen, Meerschweinchen	211
6.10.6	Bienen	211
6.10.7	Frösche	211
6.10.8	Igel	212
6.10.9	Kühe, Pferde und Schweine	212
6.11	Lärm aus der Umgebung	213
6.11.1	Gaststätten und Diskotheken	213
6.11.2	Gewerbelärm	213
6.11.3	Baulärm	213
6.11.4	Verkehrslärm	215
6.11.5	Bordell	216
6.11.6	Pflegeheim	216
6.11.7	Autistisches Kind	216
6.11.8	Windenergieanlagen	216
6.11.9	Sportlärm	217
6.11.10	Garagentor	218
6.11.11	Wärmepumpe	218
6.11.12	Das können Sie bei Lärm aus der Umgebung tun	219
6.12	Gerüche	224
6.12.1	Grillen	224
6.12.2	Kochen	225
6.12.3	Dunstabzugshaube	225
6.12.4	Wäschetrockner	226
6.12.5	Gestank	226
6.12.6	Zigarettenqualm	226
6.12.7	Tierhaltung	227
6.12.8	Kompost	228
6.12.9	Ab wann wird ein Geruch zur Störung?	228

6.13	Andere Störfaktoren	229
6.13.1	Ungeziefer	229
6.13.2	Frust- und Gartenzwerge	229
6.13.3	Weißer Fassade und andere Blendungen	230
6.13.4	Plakate	232
6.14	Parabolantenne	233
6.15	Störungen in Treppenhaus und Flur	235
6.16	Beleidigungen	235
6.17	Videoüberwachung	236
6.18	Mobilfunk	241
6.19	Balkon, Terrasse und Außenbereich	242
6.19.1	Nackter Vermieter	243
6.19.2	Pflanzen und Markisen	243
6.19.3	Wäsche	244
6.19.4	Anfüttern von Vögeln	245
6.19.5	Andere Beeinträchtigungen durch Tiere	245
6.19.6	Gesellige Runden auf dem Balkon	246
6.19.7	Photovoltaikanlagen	246
6.19.8	Balkonkraftwerke	246
6.20	E-Mobilität	250
6.21	Weihnachtsdekoration	251
6.22	Rauchen	252
6.23	Gewerbliche Nutzung	252
6.24	Verkauf des Hauses	256
7	Was gilt in Wohnungseigentumsanlagen?	257
7.1	Mietrecht versus Wohnungseigentumsrecht	257
7.2	Das Wohnungseigentumsgesetz nach der Reform	257
7.3	Sondernutzungsrechte und Sondereigentum	259
7.4	Grenzabstandsregelungen für Bäume, Sträucher und Hecken	260
7.5	Stellplätze	261
7.6	Bauliche Veränderungen	262
7.7	Privilegierte Maßnahmen	262
7.7.1	Barrierereduzierung	263
7.7.2	Elektromobilität	265
7.7.3	Einbruchschutz	267
7.7.4	Glasfaserausbau	268
7.7.5	Balkonkraftwerke	268
7.7.6	Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität	269
7.8	Gartennutzung	270
7.9	Schwimmbecken und Whirlpool	271

7.10	Grill- und Küchengerüche	272
7.11	Kinder	273
7.12	Gewerbliche Nutzung	273
7.13	Gemeinschaftliche Einrichtungen	274
7.14	Balkon	276
7.14.1	Wäsche	276
7.14.2	Begrünung	277
7.14.3	Rauchen	277
7.14.4	Balkonkraftwerke	278
7.15	Musik	279
7.16	Trittschall	279
7.17	Tierhaltung	281
7.18	Tauben füttern	282
7.19	Parabolantenne	283
7.20	Videoüberwachung	284
7.21	Parken auf Gemeinschaftsflächen	288
7.22	Abwehrrechte der Grundstücksnachbarn	288
7.23	Besonderheiten in Zweiergemeinschaften	289
8	Ansprüche und Rechte bei Störungen des nachbarschaftlichen	
	Miteinanders	291
8.1	Ansprüche des Mieters	291
8.2	Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft	292
8.3	Ansprüche einzelner Wohnungseigentümer	293
8.4	Ansprüche des Vermieters gegen einen Störer	297
8.5	Ansprüche unter Grundstücksnachbarn	297
9	Das Schlichtungsverfahren	299
9.1	Wie man einen Streit vermeidet	299
9.2	Wer ist Schlichter?	300
9.3	Durchführung des Verfahrens	300
10	Konfliktvermeidung durch Nachbarschaftspflege	303
	Die Autorinnen	305
	Stichwortverzeichnis	307