

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXVII
1. Teil. Grundeigentum und Nachbarrecht	
A. Grundbegriffe und Eigentumsbefugnisse (<i>Lüke</i>)	2
B. Nachbarrecht – Rechtsquellen und Strukturen (<i>Lüke/Saller</i>)	13
2. Teil. Das Grundstück und seine Grenzen	
A. Die Regelung der Grenzverhältnisse (<i>Grziwotz</i>)	32
B. Grenzeinrichtungen und ihre Nutzung (<i>Grziwotz/Lüke</i>)	45
3. Teil. Einwirkungen auf das Grundstück	
A. Allgemeines (<i>Lüke</i>)	184
B. Privatrechtlicher Immissionsschutz (<i>Lüke</i>)	190
C. Gefahren durch Anlagen und Gebäude am Nachbargrundstück (<i>Saller</i>)	225
D. Vertiefung des Nachbargrundstücks (<i>Saller</i>)	239
E. Einwirkungen durch Wasser (<i>Saller</i>)	258
4. Teil. Das Grundstück und seine Nutzung durch Dritte	
A. Notwege- und Noteleitungsrecht (<i>Saller</i>)	269
B. Besondere Betretungsrechte, Hammerschlags- und Leiterrecht, Anwenderecht u. ä. (<i>Saller</i>)	303
C. Schuldrechtliche Nutzungsgestattung (<i>Saller</i>)	316
D. Vereinbartes Nachbarrecht durch Grunddienstbarkeiten (<i>Grziwotz</i>)	319
5. Teil. Der Nachbarstreit vor den Gerichten und die außergerichtliche Streitbeilegung	
A. Zivilprozess (<i>Saller</i>)	393
B. Verwaltungsprozess (<i>Saller</i>)	440
C. Mediation bei Konflikten unter Nachbarn (<i>Grziwotz</i>)	488
6. Teil. Mustertexte (<i>Grziwotz</i>)	
A. Grenzfeststellungsverträge	504
B. Überbau	507
C. Notweg	510
D. Grunddienstbarkeiten	514
E. Vereinbarungen zur Beilegung von Nachbarstreitigkeiten	554
Sachverzeichnis	563

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXVII
1. Teil. Grundeigentum und Nachbarrecht	1
A. Grundbegriffe und Eigentümerbefugnisse (Lüke)	2
I. Begriffe des Grundstücks- und Nachbarrechts	2
1. Begriff des Nachbarrechts	2
2. Begriff des Grundstücks	2
a) Die verschiedenen Grundstücksbegriffe	2
b) Bürgerlich-rechtlicher Begriff des Grundstücks	3
aa) Einfache Bestandteile	3
bb) Wesentliche Bestandteile	3
cc) Scheinbestandteile	5
dd) Besonderheiten in den neuen Bundesländern	5
ee) Rechte als Grundstücksbestandteile	5
II. Befugnisse des Grundstückseigentümers	6
1. Positive Befugnisse	6
a) Rechtliche Befugnisse	6
b) Tatsächliche Möglichkeiten	6
2. Negative Befugnisse	6
3. Rechte Dritter	7
a) Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB)	7
aa) Inhalt einer Grunddienstbarkeit	7
bb) Ausübung einer Grunddienstbarkeit und sich ergebende Ausgleichsansprüche	8
b) Reallast (§ 1105 BGB)	9
c) Notstand, Schikaneverbot und Verbot unzulässiger Rechtsausübung	9
aa) Notstand (§ 904 BGB)	9
bb) Schikaneverbot (§ 226 BGB)	9
cc) Unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB)	9
d) (Not-)Wegerechte Dritter (§ 917 BGB)	10
e) (Not-)Leitungsrechte Dritter (§ 917 BGB analog)	10
f) Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis (§ 242 BGB)	11
4. Öffentlich-rechtliche Schranken	11
a) Leitungsrechte der Öffentlichen Hand	11
b) Baulisten	11
c) Nutzungsbeschränkungen aufgrund öffentlicher Verkehrswege	11
d) Öffentlich-rechtliche Widmung	11
e) Baugebote	11
f) Notstand	12
g) Grundstückseigentum und Eigentum am Luftraum	12
h) Grundstückseigentum und Eigentum am Erdkörper	12
i) Grenzkennzeichnung	13

Inhaltsverzeichnis

B. Nachbarrecht – Rechtsquellen und Strukturen	13
I. Rechtsgrundsätze des Nachbarrechts (<i>Lüke</i>)	13
1. Die Nachbarschaft	13
a) Räumlicher Bereich der Nachbarschaft	13
b) Persönlicher Bereich der Nachbarschaft	13
2. Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis	14
II. Privates Nachbarrecht und öffentliches Nachbarrecht (<i>Lüke</i>)	16
1. Quellen des privaten Nachbarrechts	16
2. Struktur des privatrechtlichen Nachbarrechts	16
3. Struktur des öffentlichen Nachbarrechts	16
4. Zweigleisigkeit des Rechtsweges	16
5. Besonderheiten bei hoheitlichem Handeln	17
6. Bedeutung öffentlich-rechtlicher Akte für die Auslegung nachbarrechtlicher Vorschriften	17
III. „Doppelgleisigkeit“ des Nachbarrechts (<i>Saller</i>)	18
1. Privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz	18
a) Allgemeines	18
b) Gleichrang von privatem und öffentlichem Nachbarrecht	18
c) Doppelgleisigkeit des Rechtsschutzes	19
2. Wechselwirkungen zwischen privatem und öffentlichem Nachbarschutz	20
a) Harmonisierung von privatem und öffentlichem Nachbarrecht	20
b) Öffentliches Nachbarrecht im Privatrecht	21
aa) Privatrechtliche Ansprüche aus öffentlichem Nachbarrecht	21
bb) Privatrechtliche Durchsetzung nachbarschützender Auflagen in öffentlich-rechtlichen Genehmigungen	22
c) Vorfragenkompetenz der Zivilgerichte	23
d) Tatbestandswirkung von Genehmigungen	23
e) Bebauungspläne	26
3. Zweckmäßigkeitsfragen bei der Rechtswegwahl	26
a) Strukturelle Unterschiede	26
b) Effektivität des Rechtsweges	26
c) Kostenrisiko	28
2. Teil. Das Grundstück und seine Grenzen	29
A. Die Regelung der Grenzverhältnisse (<i>Grziwotz</i>)	32
I. Die Grenzabmarkung (§ 919 BGB)	32
1. Voraussetzungen	32
a) Anspruch auf Abmarkung	32
b) Anspruchsberechtigung (Mitwirkungsverlangen)	33
c) Anspruchsgegner (Mitwirkungspflicht)	34
2. Durchführung und Durchsetzung der Abmarkung	34
a) Abmarkungsverfahren	34
b) Klageweise Durchsetzung	35
c) Kosten	36
d) Wirkung der Abmarkung	37
II. Die Grenzverwirrung (§ 920 BGB)	39
1. Eigentumsklage und Grenzscheidungsklage	39
2. Der Grenzscheidungsanspruch	40
a) Vorliegen einer Grenzverwirrung	40
b) Anspruchsberechtigter und -verpflichteter	40
c) Rechtsweg, Klageantrag und Gerichtsentscheidung	40
aa) Zuständigkeit	40
bb) Klageantrag	40

cc) Grenzziehung durch Gerichtsentscheidung	41
dd) Wirkungen der gerichtlichen Grenzziehung	43
3. Grenzfeststellungsvertrag	43
a) Form	43
b) Vertragsschluss bei der Abmarkung?	44
c) Wirkungen	44
B. Grenzeinrichtungen und ihre Nutzung	45
I. Grenzeinrichtungen (§§ 921f. BGB) (<i>Grziwotz</i>)	45
1. Grenzeinrichtung und -linie	45
2. Grundstücksvorteil, Grenzscheidung und Zustimmung	47
3. Einfriedungzwang, Kostentragung	48
4. Nutzungsberechtigung und Eigentumslage	63
a) Vermutung der gemeinsamen Benutzung	63
b) Der Umfang der gemeinschaftlichen Benutzung	65
aa) Umfang des Benutzungsrechtes	65
bb) Errichtungs- und Unterhaltungskosten	66
cc) Verwaltung der Grenzeinrichtung und Miteigentümerrecht	66
dd) Rechte der Betroffenen, insbesondere bei Beeinträchtigungen	67
5. Eigentumsverhältnisse	67
II. Nachbarwand, Grenzwand und Anbaurecht (<i>Grziwotz</i>)	68
1. Nachbarwand (Kommunmauer, halbscheidige Giebelwand)	68
a) Funktion und Unterscheidung	68
b) Die Rechtsverhältnisse der Nachbarwand	69
c) Landesrechtliche Vorschriften	69
d) Rechtsverhältnisse vor und ohne Anbau durch den Nachbarn	70
aa) Die mit Zustimmung des Nachbarn errichtete Kommunmauer	70
bb) Die „verrutschte“ Grenzwand	70
cc) Die unrechtmäßige und unentschuldigte Giebelwand	71
dd) Mischfälle	71
e) Das Anbaurecht	72
aa) Landesrechtliche Anbaurechte und Ausgleichszahlungsverpflichtungen	72
bb) Anbaurecht bei Nichtbestehen landesrechtlicher Regelungen	78
f) Eigentums- und Nutzungsverhältnisse nach dem Anbau	80
aa) Anbau	80
bb) Miteigentum und Mitbesitz	80
g) Erhöhung der Nachbarwand	82
h) Zerstörung und Abriss eines oder beider Bauwerke	87
i) Zerstörung und Abriss der Nachbarwand	91
j) Nichtbenutzen der Nachbarwand	96
2. Die Grenzwand und Grenzmauer	98
III. Grenzbaum (§ 923 BGB) (<i>Grziwotz</i>)	113
1. Grenzbaum und Grenzstrauch als Grenzeinrichtung	113
a) Baum und Strauch	113
b) Durchschneidung durch Grenze	113
2. Eigentumsverhältnisse und Früchte	114
a) Eigentumsverhältnisse bezüglich des ungefallenen Grenzbaums bzw. -strauchs	114
b) Die Eigentumsverhältnisse am gefällten Baum bzw. beseitigten Strauch und die Kostentragung	114
c) Eigentum an den Früchten	114
d) Nießbrauch und Pacht	115

Inhaltsverzeichnis

3. Beseitigungsanspruch	115
4. Vertragliche Vereinbarungen	117
5. Entsprechende Anwendung und landesrechtliche Vorschriften	117
6. Verjährung	117
IV. Abstand von Bauwerken und Überbau (<i>Grziwotz</i>)	117
1. Abstandsf lächen und Grenzabstand	117
a) Die Einhaltung von Abstandsf lächen von oberirdischen Gebäuden und ihnen gleichgestellten Anlagen	117
b) Grundzüge der Abstandsf lächenberechnung	118
c) Abweichungen	120
d) Rechtsverletzung des Nachbarn	121
e) Die Übernahme von Abständen und Abstandsf lächen	122
f) Zivilrechtliche Abstandsf lächen	123
g) Bauverbote und Baubeschränkungen bei öffentlichen Straßen	126
2. Probleme des Überbaus	127
a) Regelungsinhalt und Anwendungsbereich	127
b) Tatbestand des Überbaus	128
aa) Errichtung eines Gebäudes	128
bb) Überschreiten der Grenze durch den Eigentümer	130
cc) Fehlen von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit	132
dd) Widerspruch des Nachbarn	134
c) Rechtsfolgen des entschuldigten Überbaus	136
aa) Duldung	136
bb) Eigentum am Überbau	137
cc) Rentenpflicht	138
dd) Abnahme des überbauten Grundstücks	142
d) Nicht entschuldigter Überbau	144
e) Vertragliche Vereinbarungen	145
aa) Zustimmung zum Überbau	145
bb) Verbot des Überbaus	147
cc) Abänderung der Rentenhöhe	147
dd) Verzicht auf die Überbaurente	148
f) Entsprechende Anwendung von § 912 BGB	149
aa) Eigengrenzüberbau	149
bb) Verletzung vertraglicher Vereinbarungen	150
cc) Verletzung landesrechtlicher Abstandsvorschriften	150
dd) Nachträgliche Grenzverletzungen und Katasterraub	150
g) Übergangsrecht	150
h) Landesrechtliche Überbauvorschriften, insbesondere zum Wärmeschutz	151
V. Bäume und Sträucher (<i>Lüke</i>)	154
1. Grenzabstand von Pflanzen	154
a) Rechtsquellen	154
b) Kriterien für den Pflanzabstand	155
aa) Grundprinzipien	155
bb) Merkmale der Nachbarrechtsgesetze im Überblick	155
c) Abstandsmessungen	157
d) Folgen des Verstoßes	157
e) Ausschluss und Verjährung	158
f) Verhältnis von Beseitigungs- und Rückschnittsanspruch zu Baum-schutzsatzungen	159
2. Überhängen von Zweigen, Eindringen von Wurzeln	159
a) Überblick	159
b) Recht zur Beseitigung der Störung	159

aa) Selbsthilfe im System des Eigentumsschutzes	159
bb) Systematik und Aufbau des § 910 BGB.	161
c) Voraussetzungen des Selbsthilferechts	161
aa) Allgemeine Voraussetzungen	161
bb) Beispiele	163
cc) Besondere Voraussetzungen	164
d) Rechtsfolgen	165
aa) Umfang des Beseitigungsrechts.	165
bb) Beschränkungen des Beseitigungsrechts	165
e) Sonstige Ansprüche auf Beseitigung	168
f) Kostenersatz für Beseitigung der Störung und ihren Folgen	168
g) Schadensersatz	169
aa) Ersatz bei Verlust der Pflanze	169
bb) Ersatz für Schäden an anderen Rechtsgütern	170
3. Anpflanzungen im Zusammenhang mit öffentlichen Straßen	171
a) Anpflanzungen aus straßenbaulichen Gründen	171
b) Schutz- und Schonwald.	171
c) Öffentlich-rechtliche Beschränkungen für Anliegergrundstücke entlang öffentlicher Straßen	172
4. Überfall von Früchten.	172
VI. Fenster- und Lichtrecht (<i>Lücke</i>)	173
1. Regelungszweck und Regelungsgegenstand	173
2. Rechtsquellen	173
a) Situation nach Bürgerlichem Recht	173
b) Regelungen in den Bundesländern	174
3. Gegenstand des Fensterrechts	174
a) Begriff des Fensters.	174
aa) Fenster und Glasbausteine	174
bb) Türen	174
cc) Außenwände	175
dd) Winkel zum Nachbargrundstück	175
b) Balkone und Terrassen	175
4. Ausnahmen vom Verbot des Fenstereinbaus.	176
a) Nach öffentlichem Recht erforderliche Fenster und Türen.	176
b) Einwilligung und Zustimmung zum Einbau von Fenstern	176
c) Nach früherem Recht eingebaute Fenster	176
d) Keine Grenzabstände gegenüber Verkehrs- und Wasserflächen	177
5. Besonderheiten in Baden-Württemberg	177
6. Besonderheiten des bayerischen Rechts	177
7. Lichtrecht	178
a) Regelung des Lichtrechts in den einzelnen Landesrechten	178
aa) Landesrechtliche Ausgestaltung des Lichtrechts	178
bb) „Anbringen“ des Fensters als Entstehungsvoraussetzung des Lichtrechts	178
b) Einzuhaltende Abstände	179
aa) Entfernung zum Fenster und Beeinträchtigung	179
bb) Baurechtliche Bestimmungen	179
cc) Sonstige Regelungen	179
3. Teil. Einwirkungen auf das Grundstück	181
A. Allgemeines (<i>Lücke</i>)	184
I. Einwirkungen – Immissionen	184
1. Einwirkungen i. S. des BGB	184
2. Immissionen i. S. des BImSchG	184

Inhaltsverzeichnis

II.	Allgemeines zum Verhältnis von Umweltrecht und Nachbarrecht	185
1.	Begrenzte und unbegrenzte Eigentümerbefugnisse	185
2.	Grundstücksbezug	185
III.	Verhältnis öffentliches Recht und privates Recht	185
1.	Zweigleisigkeit des Schutzes	185
a)	Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche	186
b)	Entschädigungsansprüche	186
2.	Präklusion	187
3.	Auslegungsmaßstäbe im Immissionsschutzrecht	188
4.	Unterscheidung privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Beseitigungsansprüche und Rechtsweg	189
a)	Unterschiedliche Anspruchsgrundlagen	189
b)	Abgrenzung hoheitliches und nichthoheitliches Handeln	189
aa)	Grundsätzliches zur Abgrenzung	189
bb)	Einzelfälle	189
c)	Wahl des Rechtsweges	190
B.	Privatrechtlicher Immissionsschutz (Lüke)	190
I.	Systematik der Ansprüche	190
1.	Privatrechtliche Abwehr- und Ausgleichsansprüche	190
a)	Privatrechtliche Abwehransprüche	190
b)	Privatrechtliche Ausgleichsansprüche	191
aa)	Verschuldensunabhängige Ausgleichsansprüche	191
bb)	Verschuldensabhängige Schadensersatzansprüche	192
2.	Öffentlich-rechtliche Abwehr- und Ausgleichsansprüche	193
a)	Öffentlich-rechtliche Abwehransprüche	193
b)	Öffentlich-rechtliche Ausgleichsansprüche	193
aa)	Rechtmäßige Immissionen	193
bb)	Rechtswidrige Immissionen	193
II.	Pflicht zur Duldung	194
1.	Inhaber des Duldungsanspruchs – Zur Duldung verpflichtete Personen	194
2.	Nachbareigenschaft	195
III.	Immissionen/Einwirkungen	196
1.	Begriff der Einwirkung	196
a)	Unwägbarkeit der zugeführten Stoffe	196
b)	Grobimmissionen	196
c)	Wasser	196
d)	Menschliches Verhalten als Ursache der Immission	197
e)	Wahrnehmbarkeit der Immission	197
2.	Negative und ideelle Immissionen	197
a)	Negative Immissionen	197
b)	Ideelle Immissionen	198
3.	Unwesentliche Beeinträchtigungen	198
a)	Grundstücksbenutzung	198
b)	Wesentlichkeit der Beeinträchtigung	199
aa)	Beurteilungsmaßstab	199
bb)	Berücksichtigung der konkreten Beschaffenheit	199
cc)	Berücksichtigung des Zeitpunkts der Einwirkung	199
dd)	Unerheblichkeit der Zielsetzung	200
ee)	Strenge Maßstäbe bei Auslegung des Begriffs der „Wesentlichkeit“	200
ff)	Konkurrenz von Immissionen	201
4.	Ortsübliche Benutzung eines anderen Grundstücks	202
a)	Ortsübliche Benutzung des Grundstücks	202

Inhaltsverzeichnis

b) Wirtschaftliche Unzumutbarkeit von Schutzmaßnahmen	204
aa) Zumutbarkeit einer Schutzmaßnahme	204
bb) Besonderheiten bei Nutzung aus Liebhaberei	204
5. Prozessuale Fragen	205
a) Rechtsweg	205
b) Beweislast	205
aa) bei Geltendmachung von Abwehransprüchen	205
bb) bei Geltendmachung von Ausgleichsansprüchen	206
c) Beweismittel	206
d) Rechtskraftwirkung	206
IV. Ausgleichsanspruch bei bestehender Duldungspflicht.	206
1. Allgemeines	206
a) Bestehende Duldungspflicht	206
b) Anspruchsinhaber und -gegner.	206
c) Unzumutbarkeit der Beeinträchtigung.	207
2. Höhe des Ausgleichsanspruchs	207
3. Verjährung	208
4. Beweislast	208
5. Vertragliche Verpflichtung zu unentgeltlicher Duldung der Immission	208
V. Zuführung von unwägbaren Stoffen durch besondere Leitung (§ 906 Abs. 3 BGB)	209
VI. Alphabet der Immissionen	209
1. Dämpfe	209
2. Erschütterungen	210
3. Gase.	210
4. Geräusche	211
a) Arbeitslärm.	211
b) Baulärm	212
c) Industrielärm im Zusammenhang mit gewerblicher Tätigkeit	212
d) Fluglärm.	212
e) Freizeitlärm.	214
aa) Freizeitanlagen.	214
bb) Sportlärm	215
cc) „Rechtsnatur“ des Sport- und Freizeitlärms.	215
f) Musik.	215
g) Wohngeräusche	216
h) Gaststätten	217
i) Tierhaltung	217
j) Straßenlärm	219
5. Gerüche	220
6. Rauch	221
7. Ruß	221
8. Ähnliche Einwirkungen	222
a) Staub	222
b) Immission von Kleinstkörpern und Kleintieren.	222
aa) Kleinstkörper.	222
bb) Kleintiere	222
c) Blätter und andere Pflanzenteile	223
d) Elektromagnetische Felder u. ä.	223
e) Anbau gentechnisch veränderter Organismen	224
f) Immissionen durch Windkraftanlagen	224
C. Gefahren durch Anlagen und Gebäude am Nachbargrundstück (Saller)	225
I. Gefahrdrohende Anlagen (§ 907 BGB).	225

Inhaltsverzeichnis

1. Voraussetzungen	225
a) Anlagen	225
b) Nachbarschaft	226
c) Unzulässige Einwirkung	227
d) Sichere Voraussicht	228
e) § 907 I 2 BGB	229
2. Inhalt	230
3. Beteiligte	230
a) Anspruchsberechtigter	230
b) Anspruchsverpflichteter	231
4. Ausschluss, Erlöschen, Verzicht, Verjährung	231
a) Ausschluss	231
b) Erlöschen	231
c) Verzicht	232
d) Verjährung	232
5. Ersatzansprüche	232
a) Schadensersatz aus unerlaubter Handlung	232
b) Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche	232
6. Prozessuale	232
a) Beweislast	232
b) Urteil	233
c) Zwangsvollstreckung	233
d) Einstweilige Verfügung	233
II. Drohender Gebäudeinsturz (§ 908 BGB)	233
1. Voraussetzungen	234
a) Gebäude	234
b) Einsturz	235
c) Gefahr der Beschädigung	235
2. Inhalt	236
a) Gefahrenbeseitigung	236
b) Selbsthilfe	236
3. Beteiligte	237
a) Anspruchsberechtigter	237
b) Anspruchsverpflichteter	237
4. Verjährung	237
5. Ersatzansprüche	237
a) Schadensersatz aus unerlaubter Handlung	237
b) Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche	238
6. Prozessuale	238
a) Beweislast	238
b) Urteil	238
c) Zwangsvollstreckung	238
d) Einstweilige Verfügung	239
D. Vertiefung des Nachbargrundstücks (Saller)	239
I. Voraussetzungen	239
1. Grundstückvertiefung	239
a) Grundstück	239
b) Vertiefung	239
c) Einwirkungen auf das Grundwasser	240
d) Nicht erfasste Vorgänge	241
2. Nachbargrundstück	241
3. Unzulässigkeit der Vertiefung	241

Inhaltsverzeichnis

a) Stützverlust	242
b) Keine anderweitige Befestigung	243
II. Inhalt	244
1. Unterlassungsanspruch	244
2. Besitzungsanspruch	244
III. Beteiligte	245
1. Berechtigter	245
2. Verpflichteter	245
IV. Ausschluss, Verzicht, Verjährung	246
1. Ausschluss, Beschränkung	246
2. Verzicht	246
3. Verjährung	246
V. Ersatzansprüche	247
1. Anspruchsgrundlagen	247
2. Haftende; Verschulden	247
a) Allgemeines	247
b) Eigentümer, Besitzer	248
c) Architekten, Bauunternehmer, bauleitende Ingenieure, Statiker	249
d) Verantwortlichkeit mehrerer	250
e) Beweisfragen	250
3. Haftungsumfang; Mitverschulden	250
a) Haftungsumfang	250
b) Mitverschulden	251
4. Verschuldensunabhängige Ausgleichsansprüche	251
a) Zivilrechtlicher (nachbarrechtlicher) Ausgleichsanspruch	251
b) Öffentlich-rechtliche Ausgleichsansprüche	252
5. Verjährung	252
VI. Prozessuale	252
1. Beweislast	252
2. Klageantrag, Urteil	253
3. Zwangsvollstreckung	253
4. Einstweilige Verfügung	253
VII. Grundstückserhöhung	254
1. Rechtsgrundlagen	254
2. Grundzüge des Landesrechts	255
VIII. Weitere landesrechtliche Vorschriften	256
1. Nachbarrecht	256
2. Bauordnungsrecht	256
3. Bedeutung	256
IX. Einwirkungen auf das Grundwasser	256
1. Landeswasserrecht	257
2. Wasserhaushaltsgesetz	257
 E. Einwirkungen durch Wasser (<i>Saller</i>)	258
I. Traufwasser	258
1. Bundesrecht	258
2. Landesrecht	258
II. Wild abfließendes Wasser	259
1. Begriff	259
2. Veränderungen des Wasserflusses	260
a) Allgemeines	260
b) Wasserzulauf	261
c) Wasserablauf	262

Inhaltsverzeichnis

d) Nachteil	262
e) Wasserqualität	262
3. Beteiligte	263
4. Nicht zu vertretende Umstände	263
5. Abweichende Vereinbarungen	263
6. Durchsetzung, Schadensersatz	264
III. Öffentliches Recht	264
1. Bauplanungsrecht	264
2. Bauordnungsrecht	264
3. Wasserrecht	265
4. Teil. Das Grundstück und seine Nutzung durch Dritte	267
A. Notwege- und Notleitungsrecht (Saller)	269
I. Notwegerecht	269
1. Allgemeines, Rechtsgrundlage	269
2. Voraussetzungen	270
a) Grundstück	270
b) Fehlende Verbindung mit öffentlichem Weg	270
aa) Öffentlicher Weg	270
bb) Fehlen der Verbindung	271
c) Notwendigkeit zur ordnungsmäßigen Benutzung	273
aa) Ordnungsmäßige Benutzung	273
bb) Notwendigkeit der Verbindung	276
d) Verlangen	278
e) Maßgeblicher Zeitpunkt	279
3. Inhalt	280
a) Zugang	280
b) Richtung	280
c) Herstellung, Unterhaltung, Kosten	282
4. Beteiligte	282
a) Anspruchsberechtigter	282
b) Anspruchsverpflichteter	283
5. Ausschluss, Erlöschen, Verzicht, Verjährung	283
a) Ausschluss, Beschränkung	283
aa) Verbindungsverlust durch willkürliche Handlung	284
bb) Verbindungsverlust durch Grundstücksveräußerung	285
cc) Rechtsnachfolge	286
b) Erlöschen	286
c) Verzicht	286
d) Verjährung	287
6. Notwegerente	287
a) Entstehen	287
b) Höhe	287
c) Schuldner, Gläubiger	288
d) Fälligkeit, Verjährung, Erlöschen, Verzicht	288
e) Zurückbehaltungsrecht	288
7. Prozessuales	289
a) Klage auf Duldung eines Notwegs	289
aa) Rechtsweg	289
bb) Örtliche Zuständigkeit	289
cc) Klageantrag	289
dd) Beweislast	290
ee) Veräußerung, Nebenintervention	290

ff) Urteil	290
gg) Streitwert	290
b) Notweggerecht als Verteidigungsmittel	291
aa) Einwendung	291
bb) Widerklage	291
cc) Rechtsschutz des Notwegerechts	291
II. Notleitungsrecht	292
1. Notleitungsrecht nach BGB	292
a) Rechtsgrundlage	292
b) Voraussetzungen und Inhalt	293
2. Landesrechtliche Leitungsrechte	294
a) Rechtsgrundlage	294
b) Übersicht über bestehendes Landesrecht	294
c) Inhalt und Ausübung	296
3. Öffentliches Wasserrecht	297
4. Sonderfälle von Leitungsrechten	297
a) Telekommunikation	297
aa) Rechtsgrundlagen	297
bb) Rechtsinhalt	298
cc) Entschädigung	298
b) Allgemeine Versorgungsbedingungen	299
aa) Rechtsgrundlagen	299
bb) Rechtsinhalt	299
cc) Grenzen der Duldungspflicht	301
dd) Hochspannungsleitungen, Fernleitungen	302
c) Kommunales Satzungsrecht	302
d) Bauplanungsrecht	302
B. Besondere Betretungsrechte, Hammerschlags- und Leiterrecht, Anwenderecht u. ä. (Saller)	303
I. Landesrechtliche Betretungs- und Benutzungsrechte	303
1. Hammerschlags- und Leiterrecht	303
a) Allgemeines	303
b) Landesrechtliche Regelungen	303
c) Rechtsinhalt	307
aa) Anlass der Rechtsausübung	307
bb) Voraussetzungen der Rechtsausübung	309
cc) Rechtsumfang	309
dd) Entstehen und Durchsetzung des Rechts	310
ee) Schadensersatz, Nutzungsentschädigung	311
2. Anwenderecht	312
a) Allgemeines	312
b) Wichtigere neuere landesrechtliche Regelungen	313
c) Grenzabstand für Einfriedungen	313
3. Benutzungsrechte bei wald- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	313
II. Betretungsrecht außerhalb landesrechtlicher Regelungen	314
1. Spezielles Bundesrecht	314
2. Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis	314
C. Schuldrechtliche Nutzungsgestattung (Saller)	316
I. Erteilung der Gestattung	317
1. Vertragsschluss	317
2. Rechtliche Einordnung	317

Inhaltsverzeichnis

II. Beendigung	318
1. Allgemeines	318
2. Kündigung	318
3. Einschränkung der Kündbarkeit	318
D. Vereinbartes Nachbarrecht durch Grunddienstbarkeiten (<i>Grziwotz</i>)	319
I. Begriff und Abgrenzung	320
1. Begriff	320
2. Abgrenzung	320
a) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB)	320
b) Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)	321
c) Erbbaurecht und Dauernutzungsrecht	321
d) Reallast (§§ 1150 ff. BGB)	322
e) Mitbenutzungsrechte	322
f) Gesetzliche Nutzungsbeschränkungen	323
g) Schuldrechtliche Nutzungsvereinbarungen	325
h) Baulisten und ähnliche öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärungen	325
aa) Inhalt	325
bb) Entstehung und Erlöschen	327
cc) Wirkungen der Baulast	329
3. Beteiligte Grundstücke	330
a) Dienendes Grundstück	331
b) Herrschendes Grundstück	333
4. Vorteil	336
II. Inhalt und Ausübung	339
1. Allgemeines	339
a) Nichtbestehen einer gesetzlichen Pflicht	340
b) Unzulässige Beschränkung der Verfügungs- und Verpflichtungsmacht	340
c) Bedingung und Befristung	341
d) Kein positives Tun als Leistungsinhalt	341
e) Bestimmtheit und Auslegungsgrundsätze	342
f) Festlegung der Ausübungsstelle	343
g) Gegenleistungen und Verpflichtungsgeschäft	344
h) Anpassung an Veränderungen	345
i) Schlagwortartige Bezeichnung	347
2. Belastungsarten des § 1018 BGB	348
a) Benutzungsrecht	348
b) Verbot der Vornahme gewisser Handlungen auf dem Grundstück (Unterlassungsdienstbarkeit)	351
c) Ausschluss der Ausübung von Rechten	356
3. Schonende Ausübung (§ 1020 Satz 1 BGB)	357
4. Halten von Anlagen und Unterhaltungspflichten	359
a) Anlage des Berechtigten auf dem Grundstück	359
b) Anlage auf einer baulichen Anlage	361
c) Vereinbarte Unterhaltungspflicht	361
5. Verlegung der Ausübung (§ 1023 BGB)	363
6. Zusammentreffen mehrerer Nutzungsrechte (§ 1024 BGB)	366
7. Teilung	367
a) Teilung des herrschenden Grundstücks (§ 1025 BGB)	367
b) Teilung des dienenden Grundstücks (§ 1026 BGB)	369
8. Übertragung und Belastung	372
9. Beeinträchtigung (§§ 1027, 1029 BGB)	373
a) Rechtsschutz des Dienstbarkeitsberechtigten	373

Inhaltsverzeichnis

b) Schutz des Besitzers des herrschenden Grundstücks	375
III. Erwerb	375
1. Rechtsgeschäftliche Begründung	375
a) Dinglicher Vertrag	375
b) Stillschweigende Bestellung	378
2. Sonstige Begründungen	379
a) Ersitzung	379
b) Gutgläubiger Erwerb	379
c) Gesetz	379
IV. Änderung der Grunddienstbarkeit	380
1. Änderung durch Vereinbarung	380
2. Änderung der Bedürfnisse	380
V. Erlöschen der Grunddienstbarkeit	381
1. Rechtsgeschäftliche Aufhebung (§§ 875, 876 BGB)	381
2. Verjährung (§ 1028 BGB)	382
3. Vereinigung der beiden Grundstücke und Erlöschen des berechtigten Erbaurechts	384
4. Teilung des berechtigten und des belasteten Grundstücks (§§ 1025, 1026 BGB, Art. 120 EGBGB)	384
5. Zwangsversteigerung	384
6. Dauerndes Unmöglichwerden	385
7. Bedingungseintritt, Befristung (§§ 158 II, 163 BGB)	386
8. Buchversetzung	386
9. Gesetzliche Vorschriften	387
VI. Altrechtliche Dienstbarkeiten	387
5. Teil. Der Nachbarstreit vor den Gerichten und die außergerichtliche Streitbeilegung	391
A. Zivilprozess (Saller)	393
I. Allgemeines	393
II. Zulässigkeit einer Klage	393
1. Rechtsweg	393
a) Öffentliche Hand als Störer	393
b) Privater Störer	395
c) Zivilsachen kraft Zuweisung	395
d) Rechtswegkonzentration	396
2. Zuständiges Gericht	396
a) Internationale Zuständigkeit	396
b) Sachliche Zuständigkeit	396
c) Örtliche Zuständigkeit	397
3. Klageantrag	398
4. Maßgeblicher Zeitpunkt	398
III. Eigentumsfreiheitsklage (§ 1004 BGB)	398
1. Anwendungsbereich	399
2. Anspruchsvoraussetzungen	399
a) Eigentumsbeeinträchtigung	399
b) Rechtswidrigkeit	402
3. Anspruchsinhalt	402
a) Beseitigungsanspruch	402
b) Unterlassungsanspruch	404
c) Auskunftsanspruch	406
4. Beteiligte	406
a) Anspruchsberechtigter	406

Inhaltsverzeichnis

b) Verpflichteter (Störer)	407
aa) Handlungsstörer	407
bb) Zustandsstörer	408
cc) Naturereignisse	410
dd) Rechtsnachfolge	411
ee) Personenmehrheit	411
5. Ausschluss des Abwehranspruchs	411
a) Privatrechtliche Duldungspflichten	412
b) Öffentlich-rechtliche Duldungspflichten	413
c) Rechtsgeschäftliche Duldungspflichten	414
d) Hoheitsakte	415
e) Verwirkung	415
f) Unverhältnismäßig hohe Beseitigungskosten	416
6. Abtretung, Verzicht, Verjährung	416
a) Abtretung, Verzicht	416
b) Verjährung	416
7. Ersatzansprüche	417
8. Spezielle prozessuale Fragen	417
a) Beweislast	417
b) Klageantrag, Urteil	418
c) Rechtskraft	419
d) Zwangsvollstreckung	419
IV. Besitzschutzklagen (§§ 861, 862 BGB)	420
1. Anspruchsvoraussetzungen	420
a) Besitzentziehung, Besitzstörung	420
b) Verbotene Eigenmacht	421
2. Anspruchsinhalt	422
3. Beteiligte	423
a) Anspruchsberechtigter	423
b) Anspruchsverpflichteter	423
4. Einwendungen, Ausschluss, Erlöschen	424
a) Einwendungen	424
b) Ausschluss	424
c) Erlöschen	425
5. Ersatzansprüche	426
6. Spezielle prozessuale Fragen	426
a) Beweislast	426
b) Klageantrag, Urteil	426
c) Zwangsvollstreckung	427
d) Einstweilige Verfügung	427
V. Schadensersatz- und Entschädigungsanklagen	427
1. Schadensersatzansprüche	427
a) Schadensersatz aus unerlaubter Handlung	427
aa) Anspruchsvoraussetzungen	427
bb) Anspruchsinhalt	428
cc) Verjährung	429
b) Schadensersatz aus Verzug	429
c) Schadensersatz aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis	430
2. Entschädigungsansprüche	430
a) Zivilrechtlicher (nachbarrechtlicher) Ausgleichsanspruch	430
b) Öffentlich-rechtliche Ansprüche	431
3. Gefährdungshaftung	432
a) Wasserrechtliche Gefährdungshaftung	432

b) Haftpflichtgesetz	433
c) Umwelthaftungsgesetz	434
4. Landesrechtliche Ersatzpflichten	434
VII. Vorläufiger Rechtsschutz	435
1. Allgemeines	435
2. Zulässigkeit	435
a) Zuständigkeit	435
b) Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen	435
3. Entscheidung über den Antrag	435
a) Verfügungsanspruch	435
b) Verfügungsgrund	435
c) Glaubhaftmachung	436
d) Erlass der einstweiligen Verfügung	436
4. Schadensersatz bei Unterliegen	437
VIII. Selbsthilfe	437
1. Voraussetzungen	437
2. Rechtsumfang	437
3. Folgen unberechtigter Selbsthilfe	438
VIII. Rechtsmittel	438
1. Berufung	438
2. Revision	438
3. Sofortige Beschwerde	439
 B. Verwaltungsprozess (Saller)	 440
I. Nachbarschutz im öffentlichen Recht	440
II. Widerspruchsverfahren	441
1. Allgemeines	441
2. Ausnahmen vom Erfordernis des Vorverfahrens	441
3. Form, Frist	441
4. Aufschiebende Wirkung	442
III. Verwaltungsgerichtliche Klage	442
1. Zulässigkeit	442
a) Verwaltungsrechtsweg	442
b) Zuständiges Gericht	443
c) Widerspruchsverfahren	443
d) Klagebefugnis	443
e) Klagefrist	444
2. Weitere formale Fragen	444
a) Beiladung	444
b) Streitwert	445
IV. Baurechtliche Nachbarklage	445
1. Baugenehmigung	445
2. Nachbar	446
a) Begriff	446
b) Nachbarbeteiligung	447
3. Nachbarschutz im Einzelnen	448
a) Bauplanungsrecht	448
aa) Beplanter Bereich	448
bb) Zulassung eines Vorhabens während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)	453
cc) Innenbereich (§ 34 BauGB)	454
dd) Außenbereich (§ 35 BauGB)	456
b) Bauordnungsrecht	457

Inhaltsverzeichnis

c) Sonstiges einfaches Recht	458
d) Grundrechte	458
4. Prozessuale Durchsetzung	459
a) Anfechtungssituation	459
b) Verpflichtungssituation, Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten	460
aa) Allgemeines, Ermessen	460
bb) Ermessensreduzierung	461
cc) Form des Einschreitens	463
5. Normenkontrollklage	464
a) Bedeutung im Nachbarrecht	464
b) Zulässigkeit des Antrags	464
c) Begründetheit des Antrags	465
d) Einstweilige Anordnung	465
V. Immissionsschutzrechtliche Nachbarklage	466
1. Nachbar	466
2. Drittschutz im Einzelnen	467
a) Genehmigungsbedürftige Anlagen	467
aa) Grundpflichten aus § 5 BImSchG	467
bb) Genehmigungsvoraussetzungen aus anderen Rechtsnormen	469
cc) Verfahrensrecht	469
dd) Wesentliche Änderung	470
ee) Nachträgliche Anordnungen, Widerruf der Genehmigung	470
ff) Betriebsuntersagung, Stilllegung, Beseitigung	471
b) Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen	471
aa) Grundpflichten aus § 22 BImSchG	471
bb) Genehmigungspflicht nach anderen Gesetzen	472
cc) Anordnungen im Einzelfall, Betriebsuntersagung	472
c) Grundrechte	473
d) Überwachung und Auskunft	473
3. Prozessuale Durchsetzung	473
a) Anfechtungsklage	473
b) Verpflichtungsklage	474
4. Landesrechtliche Vorschriften	474
VI. Gaststättenrechtliche Nachbarklage	474
1. Gaststättenerlaubnis	474
2. Drittschutz im Gaststättenrecht	475
a) Drittschutz aus § 4 GastG	476
b) Drittschutz im Rahmen des § 12 GastG	476
c) Drittschutz bei formell illegalem Betrieb	477
d) Drittschutz aus § 5 GastG	477
e) Sperrzeit	478
aa) Sperrzeitverlängerung	479
bb) Sperrzeitverkürzung	480
f) Grundrechte	481
3. Prozessuale Durchsetzung	481
a) Anfechtungssituation	481
b) Verpflichtungssituation	481
VII. Vorläufiger Rechtsschutz	482
1. Zulässigkeit des Antrags	482
a) Statthaftigkeit	482
b) Zuständigkeit, Antragsbefugnis	483
c) Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen	483

d) Beiladung	483
e) Streitwert	483
2. Antrag nach §§ 80, 80a VwGO	484
a) Inhalt der Anordnung	484
aa) Nachbarrechtsbehelf ohne aufschiebende Wirkung	484
bb) Nachbarrechtsbehelf mit aufschiebender Wirkung	484
cc) Rechtsbehelf des Adressaten gegen drittbegünstigenden Verwaltungsakt	484
b) Entscheidungsmaßstab	485
3. Einstweilige Anordnung	486
a) Anordnungsanspruch	486
b) Anordnungsgrund	486
c) Keine Vorwegnahme der Hauptsache	486
4. Schadensersatz bei Unterliegen	487
VIII. Rechtsmittel	487
1. Berufung	487
2. Revision	488
3. Beschwerde	488
 C. Mediation bei Konflikten unter Nachbarn (<i>Grziwotz</i>)	
I. Obligatorische Streitschlichtung	488
1. Die bundesrechtliche Öffnungsklausel	488
2. Landesrechtliche Schlichtungsmodelle	491
a) Güte- und sonstige Schlichtungsstelle	491
b) Hemmung der Verjährung	494
c) Das Schlichtungsverfahren	494
d) Statthaftigkeit und Ungeeignetheit	494
e) Durchführung der Schlichtung	495
II. Konfliktmanagement statt gerichtlicher Eskalation	495
1. Sieger ohne Verlierer	495
2. Konfliktanalyse und -eskoration	496
3. Mittlerunterstützte Nachbarstreitbeilegung	497
a) Erfolgreiches Verhandeln	497
b) Grundsätze der Mediation	498
c) Ablauf eines Mediationsverfahrens	499
4. Mediationsvereinbarung und Mediationsvergleich	500
 6. Teil. Mustertexte (<i>Grziwotz</i>)	
A. Grenzfeststellungsverträge	
I. Grenzfeststellungsvertrag (Festlegung des Grenzverlaufs)	504
II. Grenzfeststellungsvertrag (Konstitutiver Grenzfeststellungsvertrag)	504
 B. Überbau	
I. Vertragliche Vereinbarung eines Überbaus und Verzicht auf die Überbaurente	507
II. Eintragung der Überbaurente in der vereinbarten Höhe	509
 C. Notweg	
I. Verzicht auf eine Notwegrente	510
II. Vereinbarte Eintragung der gerichtlich festgestellten Höhe der Notwegrente	511
III. Vereinbarung über ein Geh- und Fahrrecht statt des Notwegrechts	512

Inhaltsverzeichnis

D. Grunddienstbarkeiten	514
I. Geh- und Fahrtrecht mit Versorgungsleitungsrecht	514
II. Geh- und Fahrtrecht	516
III. Verpflichtung zur Bestellung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Vertragsfläche im Zusammenhang mit einer Grundstücksveräußerung	519
IV. Verpflichtung zur Bestellung eines Geh- und Fahrrechts an der Vertragsfläche im Zusammenhang mit einer Grundstücksveräußerung	520
V. Leitungsrecht	521
VI. Anschlussrecht	522
VII. Wasserbezugs- und Leitungsrecht	524
VIII. Grenzbebauung	525
IX. Bauverbot	527
X. Baubeschränkung	529
XI. Benutzungsbeschränkung	530
XII. Abstandsfächendienstbarkeit	531
XIII. Zustimmung zur Errichtung einer Grenzeinrichtung	534
XIV. Kommunmauer (gemeinsame Brandwand)	534
XV. Anbaurecht an Grenzwand	536
XVI. Grenzbaum	538
XVII. Gemeinsamer Zaun mit Zaununterhaltung	539
XVIII. Betretungsrecht	540
XIX. Antennendienstbarkeit	542
XX. Stellplatzrecht und Tiefgaragenzufahrt	543
XXI. Dienstbarkeit zur Erfüllung der baurechtlichen Stellplatzpflicht	544
XXII. Immissionsdienstbarkeit	547
XXIII. Baumwurfdienstbarkeit	548
XXIV. Leitungsdienstbarkeit als beschränkte persönliche Dienstbarkeit	549
XXV. Sondervereinbarungen bei Dienstbarkeiten	551
XXVI. Übernahmevereinbarungen für Baulisten	552
E. Vereinbarungen zur Beilegung von Nachbarstreitigkeiten	554
I. Vereinbarung über eine freiwillige Mediation	554
II. Mediationsvereinbarung mit Rechtsnachteilen	555
III. Vergleichsweise Beilegung einer Nachbarstreitigkeit	556
IV. Vergleich über Grundabtretung statt Notwegrecht	558
V. Schlichtung einer Nachbarstreitigkeit über unbefugtes Betreten des Nachbargrundstücks und Beleidigungen	561
Sachverzeichnis	563