

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XVII
1. Teil. Nachbarrecht in Bayern – Historische Entwicklung und gesetzliche Grundlagen	1
A. Geschichte des Nachbarrechts in Bayern (<i>Grziwotz</i>)	1
B. Rechtsquellen des Nachbarrechts in Bayern (<i>Grziwotz</i>)	3
2. Teil. Das Grundstück und seine Grenzen	11
A. Grenzstreitigkeiten (Abmarkung) (<i>Grziwotz</i>)	11
B. Fensterrecht, Balkone und ähnliche Anlagen (<i>Grziwotz</i>)	16
C. Erhöhung einer Kommunmauer, Wärmeschutzüberbauten und Einfriedung von Grundstücken (<i>Grziwotz</i>)	28
D. Abstandsflächen baulicher Anlagen (<i>Grziwotz</i>)	38
E. Grenzabstand von Pflanzen (<i>Saller</i>)	51
3. Teil. Einwirkungen auf das Grundstück	87
A. Immissionsschutz (<i>Saller</i>)	87
B. Geländeänderungen auf dem Nachbargrundstück (<i>Saller</i>)	116
C. Wasser (<i>Saller</i>)	119
4. Teil. Das Grundstück und seine Nutzung durch Dritte	123
A. Notwegerecht, Notleitungsrecht (<i>Saller</i>)	123
B. Hammerschlags- und Leiterrecht (<i>Saller</i>)	124
C. Anwenderecht (<i>Saller</i>)	138
D. Altrechtliche Grunddienstbarkeiten und Gemeindenutzungsrechte (<i>Grziwotz</i>)	144
5. Teil. Rechtsschutz des Nachbarn	161
A. Obligatorische Streitschlichtung bei Nachbarkonflikten (BaySchlG) (<i>Grziwotz</i>)	161
Muster – Obligatorische Streitschlichtung nach dem Bayerischen Schlichtungsgesetz	173
B. Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren (<i>Saller</i>)	177
6. Teil. Anhang (Gesetzestexte)	181
Sachverzeichnis	223

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XVII

1. Teil.Nachbarrecht in Bayern – Historische Entwicklung und gesetzliche Grundlagen

A. Geschichte des Nachbarrechts in Bayern (<i>Grziwotz</i>)	1
I. Von der Lex Baiuvariorum zum Bayerischen Landrecht	1
II. Eigentümerrecht und öffentlich-rechtliche Beschränkungen	2
B. Rechtsquellen des Nachbarrechts in Bayern (<i>Grziwotz</i>)	3
I. Zivilrechtliche Kodifikation	3
II. Die öffentlich-rechtliche Gemengelage	4
III. Regelungslücken und das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis	5

2. Teil.Das Grundstück und seine Grenzen

A. Grenzstreitigkeiten (Abmarkung) (<i>Grziwotz</i>)	11
I. Grenzregelung und Kataster	11
II. Die Abmarkung	12
1. Zweck	12
2. Abmarkungspflicht	12
3. Abmarkungsverfahren	13
4. Kosten und Rechtsweg	14
B. Fensterrecht, Balkone und ähnliche Anlagen (<i>Grziwotz</i>)	16
I. Fensterrecht	16
1. Regelungsumfang	16
2. Regelungszweck	16
3. Voraussetzungen des Fensterrechts	16
a) Geschütztes Grundstück (Nutzung)	16
b) Eigentum oder eigentumsgleiches Recht	17
c) Verlangen und Verzicht	18
d) Anspruchsgegner	19
e) Fenster, Balkone und ähnliche Anlagen	19
f) Entfernung und Messung	21
4. Maßnahmen bei Nichteinhalten der Abstände	26
5. Fortgeltung des früheren Rechts	27
II. Lichtrecht	28
C. Erhöhung einer Kommunmauer, Wärmeschutzüberbauten und Einfriedung von Grundstücken (<i>Grziwotz</i>)	28
I. Die Kommunmauer als Grenzeinrichtung	28
1. Das Rechtsverhältnis der Nachbarwand	28
2. Die Erhöhung	29
a) Vereinbarte Erhöhung	29
b) Die Erhöhung der einseitig errichteten Nachbarwand	29
c) Die Erhöhung der Kommunmauer	30
3. Übergangsregelung	32
4. Beweislast	32

II. Wärmeschutzüberbauten	32
1. Überbau durch Wärmedämmung (Art. 46a AGBGB)	32
2. Verfassungsrechtliche Bedenken	33
3. „Grenz- oder Kommunmauer“	33
4. „Vorhandene Mauer“	33
5. „Beeinträchtigung“ oder „Behinderung“	33
6. Kein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften	34
7. Verhältnismäßigkeit	34
8. Überbaurente (Art. 46a I 2 AGBGB)	35
9. Schadensersatz (Art. 46a III AGBGB)	35
III. Einfriedung von Baugrundstücken	36
1. Regelungsumfang	36
2. Einfriedung und Abgrenzung	37
3. Einfriedungspflicht	37
4. Das Verbot von Einfriedungen	38
5. Fehlender Nachbarschutz	38
D. Abstandsflächen baulicher Anlagen (<i>Grziwotz</i>)	38
I. Zweck und Nachbarschutz	38
II. Abstandsflächenrechtlich bedeutsame Maßnahmen	39
III. Der Umfang der Abstandsfläche	41
IV. Lage und Übernahme von Abstandsflächen	44
V. Die Optionslösung	48
VI. Nachbarschutz	49
E. Grenzabstand von Pflanzen (<i>Saller</i>)	51
I. Allgemeines	51
1. Rechtsgrundlagen	51
a) Bundesrecht	51
b) Landesrechtliche Abweichungen vom Nachbarrecht des BGB	52
aa) Alte Waldgrundstücke	52
bb) Weitere landesrechtliche Abweichungen	54
c) Landesrechtliche Vorschriften zum Grenzabstand von Pflanzen	54
2. Konkurrenzen	55
a) §§ 903 ff. BGB	55
b) Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis	56
c) §§ 921 ff. BGB	56
II. Anwendungsbereich der Art. 47 ff. AGBGB	56
1. Abstandspflichtige Gewächse	56
2. Nachbargrundstück	57
III. Grenzabstand im Einzelnen	58
1. Regelgrenzabstand	58
a) Grenzabstand unter 0,50 m	58
b) Grenzabstand zwischen 0,50 m bis unter 2 m	59
c) Grenzabstand ab 2 m	59
2. Größerer Grenzabstand	59
a) Landwirtschaftliche Grundstücke	59
aa) Landwirtschaftliche Nutzung	59
bb) Grenzabstand von Bäumen	60
cc) Erhebliche Beeinträchtigung	60
dd) Entstehen und Entfallen des Anspruchs	61
ee) Ausnahmen	61
b) Aufforstung	61
aa) Privates Nachbarrecht	61

bb) Öffentliches Recht	61
3. Geringerer Grenzabstand	62
a) Waldgrundstücke, Wein- und Hopfenanbau	62
aa) Waldgrundstücke	62
bb) Wein- und Hopfenanbau	63
b) Ältere Gewächse und Waldungen	63
aa) Alte Bäume, Sträucher und Hecken	63
bb) Alte Waldungen	63
4. Kein Grenzabstand	64
a) Mauer oder dichte Einfriedung	64
b) Bepflanzung längs öffentlicher Straßen u. Ä.	65
5. Messung des Grenzabstandes	66
a) Grenzabstand des Gewächses	66
aa) Messpunkt am Gewächs	66
bb) Messpunkt an der Grenze	67
cc) Messung zwischen den Messpunkten	67
b) Höhe des Gewächses	68
IV. Inhalt und Umfang des Anspruchs	69
1. Verlangen	69
2. Abwehranspruch	69
a) Inhalt	69
aa) Grenzabstand unter 0,50 m	69
bb) Grenzabstand zwischen 0,50 m bis unter 2 m	69
b) Entstehen des Anspruchs	71
3. Unterlassungsanspruch	71
4. Feststellungsklage	71
V. Beteiligte	71
1. Anspruchsberechtigter	71
2. Anspruchsverpflichteter	72
3. Rechtsnachfolge	73
VI. Ausschluss und Beschränkung des Anspruchs	73
1. Einseitiger Verzicht	73
2. Vertraglicher Ausschluss	74
3. Schikane, Treu und Glauben	74
4. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	75
5. Verwirkung	76
VII. Verjährung	76
1. Allgemeines	76
2. Verjährungsfrist	77
a) Dauer	77
b) Beginn	77
aa) Allgemeines	77
bb) Objektive Voraussetzung	77
cc) Subjektive Voraussetzung	78
3. Wirkung des Verjährungseintritts	78
a) Allgemeines	78
b) Konkurrierende Ansprüche	79
c) Rechtsnachfolge	79
d) Ersatzpflanzung	79
VIII. Ersatzansprüche	80
1. Schadensersatzanspruch	80
2. Ausgleichsanspruch	80

IX. Prozessuales	80
1. Gerichtsstand	80
2. Klageantrag, Urteil	81
3. Beweislast	81
4. Hauptsacheerledigung	82
5. Zwangsvollstreckung	82
X. Baumschutzverordnungen	82
XI. Beschränkungen für Anpflanzungen an öffentlichen Straßen	84
1. Arten öffentlich-rechtlicher Beschränkungen	84
2. Beschränkungen nach Straßenrecht	84
a) Duldungspflichten und Beseitigungsverbote	84
aa) Straßenbepflanzung	84
bb) Schutzeinrichtungen	84
cc) Schutzwaldungen	85
b) Schutzstreifen	85
aa) Anpflanzungsbeschränkungen für Nachbarn	85
bb) Weitergehender Schutz des Straßengrundstücks	86

3. Teil.Einwirkungen auf das Grundstück

A. Immissionsschutz (Saller)	87
I. Allgemeines	87
II. Art. 54 AGBGB	88
1. Allgemeines	88
2. Erfasste Unternehmen	89
3. Rechtswirkungen	90
a) Ausschluss von privatrechtlichen Abwehransprüchen	90
b) Anspruch auf Schutzvorkehrungen, Schadensersatz	91
4. Spezielle Vorschriften	91
III. Sperrzeit für Gaststätten	92
1. Gesetzliche Grundlagen	93
a) Bundesrecht	93
b) Landesrecht	93
2. Ausnahmen für einzelne Betriebe (§ 11 GastV)	94
a) Allgemeines	94
b) Voraussetzungen für Ausnahmen	94
c) Sperrzeitverlängerung	95
d) Sperrzeitverkürzung	96
3. Allgemeine Ausnahmen nach § 10 GastV	97
4. Rechtsschutz bei Sperrzeitverletzung	98
IV. Biergärten	98
1. Geltungsbereich	99
2. Immissionsschutzrechtliche Regelungen	100
3. Rechtsschutz	100
V. Bayerisches Immissionsschutzgesetz	101
1. Allgemeines	101
2. Einwirkungen aus störenden Betätigungen	102
3. Gesetzliche Verbote im BayImSchG	103
a) Motoren	103
aa) Verbote	103
bb) Ausnahmen	104
b) Nachbarschutz	104
4. Gesetzliche Verbote außerhalb des BayImSchG	106

a) Feiertagsgesetz	106
aa) Allgemeines	106
bb) Sonntage, gesetzliche Feiertage	106
cc) Weitere geschützte Tage	108
dd) Befreiung, Verstöße	109
ee) Nachbarschutz	109
b) Ordnungswidrigkeitengesetz	109
5. Verordnungen der Gemeinden nach Art. 14 BayImSchG	110
a) Umfang der Ermächtigung	110
b) Nachbarschutz	111
6. Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV)	111
a) Allgemeines	111
b) Inhalt	112
c) Nachbarschutz	112
7. Verordnungen der Gemeinden nach Art. 10 BayImSchG	112
a) Umfang der Ermächtigung	112
b) Nachbarschutz	113
VI. Beseitigung pflanzlicher Abfälle	113
1. Allgemeines	113
2. Regelung im Einzelnen	114
3. Nachbarschutz	116
B. Geländeveränderungen auf dem Nachbargrundstück (<i>Saller</i>)	116
I. Privatrecht	117
1. Grundstücksvertiefung	117
2. Grundstückserhöhung	117
II. Öffentliches Recht	118
1. Bauplanungsrecht	118
2. Bauordnungsrecht	118
a) Materielles Recht	118
aa) Art. 10 I BayBO 1998	118
bb) Art. 6 BayBO	118
cc) Art. 10 S. 3 BayBO	119
b) Verfahrensrecht	119
3. Wasserrecht	119
C. Wasser (<i>Saller</i>)	119
I. Einwirkungen auf Wasser	120
II. Einwirkungen durch Wasser	120
1. Traufwasser	120
a) Begriff	120
b) Privates Nachbarrecht	121
aa) Ableitungsberechtigung	121
bb) Eigentumsvermutung	121
2. Wild abfließendes Wasser	122
3. Öffentliches Recht	122
a) Bauplanungsrecht	122
b) Bauordnungsrecht	122
c) Wasserrecht	122
 4. Teil. Das Grundstück und seine Nutzung durch Dritte	
A. Notwegerecht, Notleitungsrecht (<i>Saller</i>)	123
I. Notwegerecht	123
II. Notleitungsrecht	123

B. Hammerschlags- und Leiterrecht (<i>Saller</i>)	124
I. Allgemeines, Rechtsgrundlage	124
II. Voraussetzungen	125
1. Anlass des Betretens	125
2. Besondere Voraussetzungen	126
a) Erforderlichkeit	126
b) Verhältnismäßigkeit	127
c) Rechtmäßigkeit	128
III. Inhalt und Umfang	129
1. Allgemeines	129
2. Inhalt und Umfang im Einzelnen	130
IV. Beteiligte	131
V. Anzeigepflicht	132
VI. Entstehung und Durchsetzung des Rechts	134
VII. Prozessuales	135
VIII. Schadensersatz, Nutzungsentschädigung	135
1. Schadensersatz	135
2. Sicherheitsleistung	136
3. Nutzungsentschädigung	137
IX. Coburgisches Recht	138
C. Anwenderecht (<i>Saller</i>)	138
I. Begriff und Begründung	138
II. Anwenderechte nach örtlichem Herkommen, Art. 53 AGBGB	139
1. Örtliches Herkommen	139
2. Weiterbestehen	140
3. Inhalt und Umfang	140
a) Allgemeines	140
b) Inhaltsänderungen	141
c) Rechtsnatur, Beteiligte, Ausübung	141
4. Erlöschen	141
a) Erlöschen durch Zeitablauf	141
b) Verzicht	142
c) Änderung des örtlichen Herkommens	142
d) Flurbereinigung	143
5. Verjährung	143
III. Rechtsschutz des Anwenderechts	143
IV. Coburgisches Recht	143
D. Altrechtliche Grunddienstbarkeiten und Gemeindenutzungsrechte (<i>Grziwotz</i>)	144
I. Altrechtliche Dienstbarkeiten	144
1. Bedeutung und Zeitpunkt	144
2. Begründung	146
a) Notarielle Verlautbarung	146
b) Stillschweigende Bestellung	146
c) Ersitzung	147
d) Unvordenkliche Verjährung	148
e) Konkludente Anerkennung	148
3. Beweislast	149
4. Aufhebung und Erlöschen	149
5. Eintragung und Nachweis	151
6. Besonderheiten des Coburger Rechts	152
II. Gemeindenutzungsrechte	152
1. Begriff, Entwicklung und Entstehungsgrund	152

2. Rechtsnatur	153
3. Wesen und Erscheinungsformen, Lastentragung	155
4. Inhaltsänderung und Übertragung	157
5. Ablösung und Aufhebung	159

5. Teil.Rechtsschutz des Nachbarn

A. Obligatorische Streitschlichtung bei Nachbarkonflikten (BaySchlG) (<i>Grziwotz</i>)	161
I. Die Umsetzung der Öffnungsklausel in Bayern	161
II. Die Voraussetzungen des Schlichtungsverfahrens im Nachbarstreit	161
1. Die nicht nachholbare Prozessvoraussetzung	161
2. Objektive und subjektive Klagehäufung	162
3. Einschränkungen gemäß § 15 a II EGZPO	163
4. Unzulässigkeit des obligatorischen Güteverfahrens	163
5. Keine Heilung durch Nachholung des Schlichtungsverfahrens und Irrelevanz von Verfahrensfehlern	163
III. Die Durchführung des Schlichtungsverfahrens im Nachbarstreit	164
1. Antragstellung bei einer Gütestelle	164
2. Die Statthaftigkeits- und Geeignetheitsprüfung	165
a) Sachliche Zuständigkeit (Art. 1 BaySchlG)	165
b) Ausnahmen und örtliche Unzuständigkeit	167
3. Terminsladung und Absehen von einem Termin	168
4. Durchführung des Schlichtungstermins	168
5. Das Verhandeln mit den Parteien	169
6. Kosten	171
Muster – Obligatorische Streitschlichtung nach dem Bayerischen Schlichtungsgesetz	173
B. Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren (<i>Saller</i>)	177
I. Nachbarschutz im öffentlichen Recht	177
II. Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO	177
1. Allgemeines	177
2. Nachbarn	178
3. Ablauf der Beteiligung	178
a) Normalfall	178
b) Vielzahl von Nachbarn	179
c) Emittierende Anlagen	179
4. Verstoß gegen die Beteiligungsvorschriften	179

6. Teil.Anhang Gesetzestexte

1. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (<i>Auszug</i>)	181
2. Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (<i>Auszug</i>)	184
3. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) (<i>Auszug</i>)	185
3a. Synopsen AGBGB 1899 – ÜBGB 1899 – AGBGB 1982	190
4. Coburgisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (<i>Auszug</i>)	191
5. Gesetz über die Abmarkung der Grundstücke (Abmarkungsgesetz – AbmG) (<i>Auszug</i>)	194
6. Bayerische Bauordnung (BayBO) (<i>Auszug</i>)	198
7. Bayerisches Fischereigesetz (BayFiG) (<i>Auszug</i>)	201
8. Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG) (<i>Auszug</i>)	202

9. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) (<i>Auszug</i>)	203
10. Bayerisches Wassergesetz (BayWG) (<i>Auszug</i>)	206
10a. Bayerisches Wassergesetz (BayWG) a.F. (<i>Auszug</i>)	209
11. Bayerische Biergartenverordnung	210
12. Verordnung zur Ausführung des Gaststättengesetzes (Gaststättenverordnung – GastV) (<i>Auszug</i>)	211
13. Verordnung über die zeitliche Beschränkung ruhestörender Haus- und Gartenarbeiten und über die Benutzung von Musikinstrumenten, Tonübertragungs- und -wiedergabegeräten in der Landeshauptstadt München (Hausarbeits- und Musiklärmverordnung)	212
14. Verordnung über die Beseitigung von pflanzlichen Abfällen außerhalb zugelassener Beseitigungsanlagen (PflAbfV)	214
15. Gesetz, betreffend die Einführung der Zivilprozeßordnung (<i>Auszug</i>)	217
16. Bayerisches Gesetz zur obligatorischen außergerichtlichen Streitschlichtung in Zivilsachen (Bayerisches Schlichtungsgesetz – BaySchlG) (<i>Auszug</i>)	218
Sachverzeichnis	223