

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
1 Alle wichtigen Fragen und Antworten	17
1.1 Wer haftet bei Sturmschäden?	17
1.2 Was ist bei Zäunen und Hecken zu beachten?	17
1.2.1 Haben Nachbarn ein grundsätzliches Geh- und Fahrrecht auf meinem Grundstück?	17
1.2.2 Wie verhalte ich mich, wenn der Nachbar bauen möchte?	18
1.2.3 Was tun bei Lärm und Hellhörigkeit?	18
1.2.4 Wie oft darf man im Monat feiern?	18
1.2.5 Darf auf dem Balkon gegrillt werden?	18
1.2.6 Darf man Haustiere halten?	19
1.2.7 Wie weit gehen Sondernutzungsrechte?	19
1.2.8 Rechtsstreit oder Schlichtung – was ist besser?	19
2 Wo Ihre Rechte geschrieben stehen	21
2.1 Privates Nachbarrecht	21
2.2 Richterrecht	21
2.3 Der Grundsatz von „Treu und Glauben“	22
2.4 Das Wohnungseigentumsgesetz	22
2.5 Öffentliches Nachbarrecht	23
2.6 Polizei	23
3 Mein Grundstück – Dein Grundstück	25
3.1 Das Eigentum am Grundstück	25
3.1.1 Diese Dinge gehören nicht zum Eigentum	25
3.1.2 Beschränkungen des Eigentums	26
3.1.3 „Mein“ Luftraum und „mein“ Erdreich	26
3.1.4 Ver- und Entsorgungsleitungen	27
3.1.5 Telekommunikationsleitungen	28
3.1.6 Luftverkehr	28
3.1.7 Hinweisschilder und Straßenbeleuchtung	28
3.1.8 Straßenbahnoberleitungen	28
3.2 Grundstücksgrenzen und Grenzverläufe	29
3.2.1 Das Liegenschaftskataster	29
3.2.2 Grenzabmarkung	29

Inhaltsverzeichnis

3.2.3	Privatrechtlicher Abmarkungsanspruch	30
3.2.4	Öffentlich-rechtliche Abmarkungspflicht	30
3.2.5	Abmarkungsverfahren und -protokoll	30
3.2.6	Duldungspflicht des Eigentümers	31
3.2.7	Wer trägt die Kosten?	31
3.2.8	Grenzverlauf	32
3.2.9	Eigentumsklage	32
3.2.10	Grenzscheidungsklage	32
3.3	Grenzeinrichtungen	33
3.3.1	Kosten	33
3.3.2	Einverständnis beider Nachbarn	33
3.3.3	Vorteilhafte Grenzeinrichtung	35
3.3.4	Beseitigung	35
3.4	Nachbarwand (Kommunmauer) und Grenzwand	35
3.4.1	Nachbarwand (Kommunmauer)	35
3.4.2	Zustimmungspflicht des Nachbarn	36
3.4.3	Lage vor Anbau des zweiten Hauses	37
3.4.4	Lage nach dem Anbau des zweiten Gebäudes	37
3.4.5	Was gilt nach Abriss eines Gebäudes?	38
3.4.6	Grenzwand	38
3.5	Einfriedungen	40
3.5.1	Zäune	40
3.5.2	Es gelten die Landesregelungen	41
3.5.3	Was ist eine Einfriedung?	41
3.5.4	Es gilt das Baurecht	41
3.5.5	Halten Sie auch kommunale Einfriedungsvorgaben ein	42
3.5.6	Straßen- und Wegerecht	42
3.5.7	Naturschutzrecht	42
3.5.8	Zäune in Wohnungseigentumsanlagen	43
3.5.9	Muss ich mein Grundstück einfrieden?	43
3.5.10	Ortsübliche Einfriedung	44
3.5.11	Musterbrief: Aufforderung zur Beseitigung einer unzulässigen Einfriedung	45
3.5.12	Der kindersichere Gartenteich	45
3.5.13	Verkehrssicherungspflicht kann auf den Mieter übertragen werden	46
3.5.14	Sichtschutzzaun	47
3.5.15	Stützmauer	47
3.6	Grunddienstbarkeiten	48
3.6.1	Der Inhalt einer Grunddienstbarkeit	49
3.6.2	Nießbrauch ist keine Grunddienstbarkeit	50
3.6.3	Kostenteilung	51

3.6.4 Verlegung der Grunddienstbarkeit	51
3.6.5 So kommen Sie zu Ihrem Recht	51
3.6.6 Wann die Grunddienstbarkeit erlischt	52
3.6.7 Sonderfall: Altrechtliche Grunddienstbarkeiten	53
3.7 Geh- und Fahrrecht	53
3.7.1 Wer ist wofür zuständig?	54
3.7.2 Wie das Wegerecht auszuüben ist	54
3.7.3 So erreichen Sie eine Änderung des Wegerechts	55
3.7.4 Was Sie tun können, wenn Ihr Recht beeinträchtigt ist	55
3.8 Notwege und Notleitungen	56
3.8.1 Notleitungsrecht	56
3.8.2 Landesrecht geht vor	57
3.8.3 Entschädigung	58
3.8.4 Herstellungs- und Unterhaltungskosten	58
3.8.5 Wann Sie Anspruch auf einen Notweg haben	58
3.8.6 Der Eigentümer muss den Notweg verlangen	58
3.8.7 Wann die notwendige Verbindung fehlt	59
3.8.8 Notwegrecht für Fahrzeuge?	60
3.8.9 Wann sich das Notwegerecht auch auf Fahrzeuge bezieht	60
3.8.10 Wann kein Notwegerecht besteht	61
3.9 Baulast	62
3.10 Hammerschlags- und Leiterrecht	63
3.10.1 Was wird durch das Hammerschlags- und Leiterrecht geregelt?	64
3.10.2 Was Sie beachten müssen	65
3.10.3 Rücksichtnahme ist Trumpf: die schonende Ausübung	66
3.10.4 Schadensersatz und Nutzungsentschädigung	66
3.11 Betretungsrechte	67
3.12 Fenster- und Lichtrecht	68
3.12.1 Fensterrecht	68
3.12.2 Lichtrecht	69
3.13 Gefahrdrohende Anlagen	69
3.13.1 Beispiele für gefahrdrohende Anlagen	70
3.14 Gefahr des Gebäudeinsturzes	70
3.15 Grundstücksvertiefungen und Bodenerhöhungen	71
3.15.1 Grundstücksvertiefung	71
3.15.2 Bodenerhöhungen	72
3.16 Wasser vom Nachbargrundstück	73
3.16.1 Wild abfließendes Wasser	73
3.16.2 Traufwasser	74
3.16.3 Die sogenannte Einwirkung	74

Inhaltsverzeichnis

3.17	Räum- und Streupflicht	74
3.17.1	Wer muss räumen?	75
3.17.2	Wann muss geräumt und gestreut werden?	75
3.17.3	Wenn Mieter oder eine Firma räumen	76
3.17.4	Wohin mit dem Schnee?	76
3.17.5	Wer haftet bei Unfällen?	76
3.17.6	Mitverschulden des Geschädigten	77
3.17.7	„Betreten auf eigene Gefahr!“	77
3.18	Dachlawinen	78
3.19	Sturmschäden	79
3.19.1	Wenn Sie sich unsicher sind, ziehen Sie einen Fachmann hinzu	80
3.19.2	Alte Bäume	80
3.19.3	Straßenbäume	80
3.19.4	Schäden durch herabfallende Gebäudeteile	81
3.19.5	Welche Versicherung zahlt?	81
3.19.6	Gebäudeversicherung	81
3.19.7	Hausratversicherung	82
3.19.8	Kaskoversicherung	82
4	Das Baunachbarrecht	83
4.1	Die Baugenehmigung	83
4.1.1	Achten Sie auf die Landesbauordnung Ihres Bundeslandes	84
4.1.2	Bauplanungsrecht und Nachbarschutz	84
4.1.3	Der Bauvorbescheid	85
4.1.4	Die Nachbarunterschrift	85
4.1.5	Zustimmung heißt Verzicht	85
4.1.6	Die Abstandsflächen zum Nachbarn	86
4.2	Das Widerspruchsrecht des Nachbarn	87
4.2.1	Was sind nachbarschützende Vorschriften?	88
4.2.2	Wo der Nachbarschutz nicht gilt	89
4.3	Schäden durch Nachbars Bauarbeit	90
4.4	Der Überbau	91
4.4.1	Was ist eigentlich ein Gebäude?	91
4.4.2	Wann ist ein Überbau rechtswidrig?	92
4.4.3	Muster eines Widerspruchsschreibens	93
4.4.4	Was bei einem rechtmäßigen Überbau gilt	94
4.4.5	Die Verantwortung liegt bei Ihnen	94
4.4.6	Sie haben Anspruch auf Entschädigung	94

4.4.7 Wonach sich die Höhe der Rente bemisst	95
4.4.8 Wenn der Bauwich nicht eingehalten wird	95
4.4.9 Der Abkauf des Überbaus	95
4.5 Energiesparmaßnahmen	96
5 Pflanzenpracht in Nachbars Garten	99
5.1 Auch für Pflanzen gelten Regeln	99
5.1.1 Bäume, Sträucher und Hecken	100
5.1.2 So messen Sie den Grenzabstand	106
5.1.3 Bäume	106
5.1.4 Sträucher	106
5.1.5 Hecken	106
5.1.6 Hanggrundstück	107
5.1.7 Stauden, Einjahresblumen und Bambus	107
5.1.8 Halten Sie die Ausschlussfristen ein	108
5.1.9 Wie die unterschiedlichen Ausschlussfristen geregelt sind	108
5.1.10 Pflanzen Sie vorausschauend	109
5.1.11 Wenn Nachbars Bäume Ihr Grundstück verschatten	110
5.1.12 Musterbrief: Fristsetzung bei Nichteinhaltung des Grenzabstandes von Pflanzen	110
5.1.13 Kein genereller Vorrang erneuerbarer Energien vor Baumschutz	111
5.2 Bäume, Sträucher und Hecken als Grenzbepflanzung	112
5.2.1 Grenzbaum und Grenzstrauch	112
5.2.2 Die Grenzhecke	113
5.3 Zweige und Wurzeln	113
5.3.1 Was tun bei überhängenden Zweigen?	113
5.3.2 Selbsthilferecht, § 910 BGB	113
5.3.3 Bevor Sie selbst tätig werden, setzen Sie eine Frist	114
5.3.4 Sie haben Anspruch auf Rückschnitt und Kostenerstattung	115
5.3.5 Suchen Sie das Gespräch mit dem Nachbarn	115
5.3.6 Musterbrief: Fristsetzung bei Zweigüberwuchs	115
5.3.7 Ihre Rechte bei wild wuchernden Wurzeln	116
5.3.8 Selbsthilferecht	116
5.3.9 Unter welchen Umständen Sie selbst tätig werden dürfen	117
5.3.10 Worauf Sie Anspruch haben	117
5.3.11 Bäume können unter einem besonderen Schutz stehen	118
5.4 Laub und Nadeln	118
5.4.1 Kein Geld fürs wilde Laub	119
5.4.2 Geschützte Bäume	119
5.4.3 Ausnahmefälle I	119
5.4.4 Ausnahmefälle II	120

Inhaltsverzeichnis

5.5	Verwilderation und Unkrautsamen	120
5.6	Früchte	121
5.7	Rankende Pflanzen	121
6	Das (störende) Leben der anderen	123
6.1	Lärm und Schallschutz	123
6.1.1	Schallschutz in Mietshäusern	124
6.1.2	Schnarchgeräusche	124
6.1.3	Mietminderung	125
6.1.4	Tolerierter Lärm	126
6.2	Kinder	126
6.2.1	Spezielle Verordnungen	127
6.2.2	Erstellen Sie ein Lärmprotokoll	128
6.3	Musik	129
6.4	Partys	130
6.5	Geräusche des alltäglichen Lebens	131
6.5.1	Rasenmähen	131
6.5.2	Toilettenspülung	132
6.5.3	Baden und Duschen	132
6.5.4	Streit und Liebe	132
6.6	Was Sie gegen Lärmstörungen tun können	133
6.6.1	Lärm in der Nachbarschaft	133
6.6.2	Fall 1: Der Lärm geht von einer der Wohnungen Ihres Miteigentümers aus	134
6.6.3	Fall 2: Der Lärm geht von Ihrer eigenen Wohnung aus	135
6.6.4	Handwerker	135
6.7	Tiere	136
6.7.1	Der Dschungel in der Vorstadt – Exoten in der Nachbarschaft	137
6.7.2	Papageien und andere Vögel	137
6.7.3	Hunde	138
6.7.4	Musterbrief: Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	138
6.7.5	Musterbrief: Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzung	139
6.7.6	Katzen	141
6.7.7	Bienen	141
6.7.8	Frösche	141
6.7.9	Tauben	142
6.7.10	Hähne	142
6.7.11	Kühe	142
6.7.12	Pferde und Schweine	142

6.7.13 Lärm aus der Umgebung	143
6.7.14 Gaststätten und Diskotheken	143
6.7.15 Gewerbelärm	143
6.7.16 Baulärm	144
6.7.17 Ortsübliche Lärmbelästigung	144
6.7.18 Verkehrslärm	145
6.7.19 Bordell	146
6.7.20 Pflegeheim	146
6.7.21 Autistisches Kind	146
6.7.22 Windenergieanlagen	147
6.8 Sportlärm	147
6.8.1 Lärm-Richtwerte für die Praxis	147
6.8.2 Fußball	148
6.8.3 Einkassierte Bälle	149
6.8.4 Fahnen hissen	149
6.8.5 Garagentor	149
6.8.6 Wie gegen Lärm vorzugehen ist	149
6.8.7 Wann Ruhestörung zu Mietminderung führen kann	150
6.8.8 Musterbrief: Abmahnung wegen Lärmstörung	151
6.8.9 Musterbrief: Ordentliche Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzungen	152
6.9 Gerüche	153
6.9.1 Grillen	153
6.9.2 Kochen	154
6.9.3 Dunstabzugshaube	154
6.9.4 Wäschetrockner	154
6.9.5 Gestank	155
6.9.6 Kompost	155
6.10 Andere Störfaktoren	156
6.10.1 Ungeziefer	156
6.10.2 Frust- und Gartenzwerge	156
6.10.3 Weiße Fassade	157
6.10.4 Fahnen	157
6.10.5 Straßenlaternen	157
6.10.6 Plakate	157
6.11 Parabolantenne	157
6.12 Störungen in Treppenhaus und Flur	159
6.13 Videoüberwachung	159
6.14 Mobilfunk	161

Inhaltsverzeichnis

6.15	Balkon	162
6.15.1	Blumentöpfe	162
6.15.2	Wäsche	162
6.15.3	Gesellige Runden auf dem Balkon	163
6.16	Weihnachtsdekoration	163
6.17	Rauchen	164
6.18	Gewerbliche Nutzung	164
6.19	Verkauf des Hauses	167
7	Der Wohnungseigentümer	169
7.1	Mietrecht versus Wohnungseigentumsrecht	169
7.1.1	Regelung im Mietvertrag	170
7.1.2	Anpassung an geänderte Verhältnisse	170
7.2	Sondernutzungsrechte	170
7.2.1	Grenzabstandsregeln gelten für alle	171
7.2.2	Stellplätze	172
7.3	Umbauten	172
7.4	Gartennutzung	173
7.5	Gartenzwerge	174
7.6	Grill- und Küchengerüche	174
7.7	Kinder	175
7.8	Gewerbliche Nutzung	175
7.9	Gemeinschaftliche Einrichtungen	176
7.9.1	Ordnen Sie Ihr Zusammenleben durch entsprechende Regelungen	177
7.9.2	Dekorationen	177
7.9.3	Nutzung von Kellerräumen	177
7.10	Der Balkon	178
7.10.1	Grillen	178
7.10.2	Wäsche	178
7.10.3	Begrünung	179
7.11	Hausmusik	179
7.12	Trittschall	180
7.13	Tierhaltung	180
7.14	Satellitenschüsseln	182
7.15	Videoüberwachung	183

8	Ansprüche und Rechte bei Störungen	185
8.1	Ansprüche des Mieters	185
8.2	Ansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft	186
8.3	Ansprüche des Vermieters gegen einen Störenfried	187
8.4	Rechte des Nachbarn	187
9	Das Schlichtungsverfahren	189
9.1	Wie man einen Streit vermeidet	189
9.2	Wer ist Schlichter?	190
9.3	Die Durchführung des Verfahrens	191
10	Konfliktvermeidung durch Nachbarschaftspflege	193
	Abkürzungsverzeichnis	195
	Stichwortverzeichnis	197