

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	15
<b>1 Alle wichtigen Fragen und Antworten .....</b>	<b>17</b>
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 Fahrtrecht 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
<b>2 Wo Ihre Rechte geschrieben stehen .....</b>	<b>21</b>
2.1 Privates Nachbarrecht .....	21
2.2 Richterrecht .....	21
2.3 Der Grundsatz von »Treu und Glauben« .....	21
2.4 Das Wohnungseigentumsgesetz .....	22
2.5 Öffentliches Nachbarrecht .....	22
2.6 Polizei .....	23
<b>3 Mein Grundstück – Dein Grundstück .....</b>	<b>25</b>
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 .....	27
3.1.6 Luftverkehr .....	28
3.1.7 Hinweisschilder und Straßenbeleuchtung .....	28
3.1.8 Straßenbahnoberleitungen .....	28
3.2 Grundstücksgrenzen und Grenzverläufe .....	28
3.2.1 Das Liegenschaftskataster .....	28
3.2.2 Grenzabmarkung .....	29
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 .....	30
3.2.7	Wer trägt die Kosten? .....	31
3.2.8	Grenzverlauf .....	31
3.2.9	Eigentumsklage .....	32
3.2.10	Grenzscheidungsklage .....	32
3.3	Grenzeinrichtungen .....	32
3.3.1	Kosten .....	32
3.3.2	Einverständnis beider Nachbarn .....	33
3.3.3	Vorteilhafte Grenzeinrichtung .....	34
3.3.4	Beseitigung .....	34
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 .....	36
3.4.4	Lage nach dem Anbau des zweiten Gebäudes .....	36
3.4.5	Was gilt nach Abriss eines Gebäudes? .....	37
3.4.6	Grenzwand .....	38
3.5	Einfriedungen .....	40
3.5.1	Zäune .....	40
3.5.2	Es gelten die Landesregelungen .....	40
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 .....	41
3.5.6	Straßen- und Wegerecht .....	42
3.5.7	Naturschutzrecht .....	42
3.5.8	Zäune in Wohnungseigentumsanlagen .....	42
3.5.9	Muss ich mein Grundstück einfrieden? .....	43
3.5.10	Ortsübliche Einfriedung .....	43
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	Sichtschutzaun .....	46
3.5.15	Stützmauer .....	47
3.6	Grunddienstbarkeiten .....	47
3.6.1	Der Inhalt einer Grunddienstbarkeit .....	48
3.6.2	Nießbrauch ist keine Grunddienstbarkeit .....	50
3.6.3	Kostenteilung .....	50
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 .....	52

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 .....	55
3.8.1	Notleitungsrecht .....	56
3.8.2	Landesrecht geht vor .....	57
3.8.3	Entschädigung .....	57
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 .....	60
3.9	Baulast .....	61
3.10	Hammerschlags- und Leiterrecht .....	63
3.10.1	Was wird durch das Hammerschlags- und Leiterrecht geregelt? .....	63
3.10.2	Was Sie beachten müssen .....	64
3.10.3	Rücksichtnahme ist Trumpf: die schonende Ausübung .....	65
3.10.4	Schadensersatz und Nutzungsentschädigung .....	65
3.11	Betretungsrechte .....	66
3.12	Fenster- und Lichtrecht .....	67
3.12.1	Fensterrecht .....	67
3.12.2	Lichtrecht .....	68
3.13	Gefahrdrohende Anlagen .....	68
3.13.1	Beispiele für gefahrdrohende Anlagen .....	69
3.14	Gefahr des Gebäudeinsturzes .....	69
3.15	Grundstücksvertiefungen und Bodenerhöhungen .....	70
3.15.1	Grundstücksvertiefung .....	70
3.15.2	Bodenerhöhungen .....	71
3.16	Wasser vom Nachbargrundstück .....	72
3.16.1	Wild abfließendes Wasser .....	72
3.16.2	Traufwasser .....	72
3.16.3	Die sogenannte Einwirkung .....	73
3.17	Räum- und Streupflicht .....	73
3.17.1	Wer muss räumen? .....	73
3.17.2	Wann muss geräumt und gestreut werden? .....	74
3.17.3	Wenn Mieter oder eine Firma räumen .....	75
3.17.4	Wohin mit dem Schnee? .....	75
3.17.5	Wer haftet bei Unfällen? .....	75

3.17.6	Mitverschulden des Geschädigten .....	76
3.17.7	»Betreten auf eigene Gefahr!« .....	76
3.18	Dachlawinen .....	76
3.19	Sturmschäden .....	77
3.19.1	Wenn Sie sich unsicher sind, ziehen Sie einen Fachmann hinzu .....	78
3.19.2	Alte Bäume .....	78
3.19.3	Straßenbäume .....	79
3.19.4	Schäden durch herabfallende Gebäudeteile .....	79
3.19.5	Welche Versicherung zahlt? .....	79
3.19.6	Gebäudeversicherung .....	80
3.19.7	Hausratversicherung .....	80
3.19.8	Kaskoversicherung .....	80
<b>4</b>	<b>Das Baunachbarrecht</b> .....	<b>81</b>
4.1	Die Baugenehmigung .....	81
4.1.1	Achten Sie auf die Landesbauordnung Ihres Bundeslandes .....	82
4.1.2	Bauplanungsrecht und Nachbarschutz .....	82
4.1.3	Der Bauvorbescheid .....	83
4.1.4	Die Nachbarunterschrift .....	83
4.1.5	Zustimmung heißt Verzicht .....	83
4.1.6	Die Abstandsflächen zum Nachbarn .....	84
4.2	Das Widerspruchsrecht des Nachbarn .....	85
4.3	Was sind nachbarschützende Vorschriften? .....	86
4.3.1	Wo der Nachbarschutz nicht gilt .....	87
4.4	Schäden durch Nachbars Bauarbeit .....	88
4.5	Der Überbau .....	89
4.5.1	Was ist eigentlich ein Gebäude? .....	89
4.5.2	Wann ist ein Überbau rechtswidrig? .....	90
4.5.3	Muster eines Widerspruchsschreibens .....	91
4.5.4	Was bei einem rechtmäßigen Überbau gilt .....	91
4.5.5	Die Verantwortung liegt bei Ihnen .....	92
4.5.6	Sie haben Anspruch auf Entschädigung .....	92
4.5.7	Wonach sich die Höhe der Rente bemisst .....	92
4.5.8	Wenn der Bauwich nicht eingehalten wird .....	93
4.5.9	Der Abkauf des Überbaus .....	93
4.6	Energiesparmaßnahmen .....	93
<b>5</b>	<b>Pflanzenpracht in Nachbars Garten</b> .....	<b>95</b>
5.1	Auch für Pflanzen gelten Regeln .....	95
5.1.1	Bäume, Sträucher und Hecken .....	95
5.1.2	So messen Sie den Grenzabstand .....	101
5.1.3	Bäume .....	101

5.1.4	Sträucher .....	101
5.1.5	Hecken .....	102
5.1.6	Hanggrundstück .....	102
5.1.7	Stauden, Einjahresblumen und Bambus .....	103
5.1.8	Halten Sie die Ausschlussfristen ein .....	103
5.1.9	Wie die unterschiedlichen Ausschlussfristen geregelt sind .....	104
5.1.10	Pflanzen Sie vorausschauend .....	105
5.1.11	Wenn Nachbars Bäume Ihr Grundstück verschatten .....	105
5.1.12	Musterbrief: Fristsetzung bei Nichteinhaltung des Grenzabstandes von Pflanzen .....	106
5.1.13	Kein genereller Vorrang erneuerbarer Energien vor Baumschutz .....	107
5.2	Bäume, Sträucher und Hecken als Grenzbepflanzung .....	107
5.2.1	Grenzbaum und Grenzstrauch .....	107
5.2.2	Die Grenzhecke .....	108
5.3	Zweige und Wurzeln .....	109
5.3.1	Was tun bei überhängenden Zweigen? .....	109
5.3.2	Selbsthilferecht, §910 BGB .....	109
5.3.3	Bevor Sie selbst tätig werden, setzen Sie eine Frist .....	110
5.3.4	Sie haben Anspruch auf Rückschnitt und Kostenerstattung .....	110
5.3.5	Suchen Sie das Gespräch mit dem Nachbarn .....	111
5.3.6	Musterbrief: Fristsetzung bei Zweigüberwuchs .....	111
5.3.7	Ihre Rechte bei wild wuchernden Wurzeln .....	111
5.3.8	Selbsthilferecht .....	112
5.3.9	Unter welchen Umständen Sie selbst tätig werden dürfen .....	112
5.3.10	Worauf Sie Anspruch haben .....	112
5.3.11	Bäume können unter einem besonderen Schutz stehen .....	113
5.4	Laub und Nadeln .....	113
5.4.1	Kein Geld fürs welke Laub .....	114
5.4.2	Geschützte Bäume .....	115
5.4.3	Ausnahmefälle I .....	115
5.4.4	Ausnahmefälle II .....	115
5.5	Verwilderation und Unkrautsamen .....	115
5.6	Früchte .....	116
5.7	Rankende Pflanzen .....	117
6	<b>Das (störende) Leben der anderen .....</b>	119
6.1	Lärm und Schallschutz .....	119
6.1.1	Schallschutz in Mietshäusern .....	119
6.1.2	Schnarchgeräusche .....	121
6.1.3	Mietminderung .....	121
6.1.4	Tolerierter Lärm .....	122

6.2	Kinder . . . . .	122
6.2.1	Spezielle Verordnungen . . . . .	123
6.2.2	Erstellen Sie ein Lärmprotokoll . . . . .	124
6.3	Musik . . . . .	125
6.4	Partys . . . . .	127
6.5	Geräusche des alltäglichen Lebens . . . . .	129
6.5.1	Rasenmähen . . . . .	129
6.5.2	Toilettenspülung . . . . .	130
6.5.3	Baden und Duschen . . . . .	130
6.5.4	Streit und Liebe . . . . .	130
6.6	Was Sie gegen Lärmstörungen tun können . . . . .	131
6.6.1	Lärm in der Nachbarschaft . . . . .	131
6.6.2	Fall 1: Der Lärm geht von einer der Wohnungen Ihres Miteigentümers aus . . . . .	132
6.6.3	Fall 2: Der Lärm geht von Ihrer eigenen Wohnung aus . . . . .	133
6.6.4	Handwerker . . . . .	133
6.7	Tiere . . . . .	134
6.7.1	Der Dschungel in der Vorstadt – Exoten in der Nachbarschaft . . . . .	135
6.7.2	Papageien und andere Vögel . . . . .	135
6.7.3	Hunde . . . . .	136
6.7.4	Musterbrief: Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung . . . . .	137
6.7.5	Musterbrief: Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzung . . . . .	138
6.7.6	Katzen . . . . .	139
6.7.7	Kaninchen, Meerschweinchen . . . . .	139
6.7.8	Bienen . . . . .	140
6.7.9	Frösche . . . . .	140
6.7.10	Igel . . . . .	140
6.7.11	Tauben . . . . .	141
6.7.12	Hähne . . . . .	141
6.7.13	Kühe . . . . .	141
6.7.14	Pferde und Schweine . . . . .	141
6.7.15	Lärm aus der Umgebung . . . . .	142
6.7.16	Gaststätten und Diskotheken . . . . .	142
6.7.17	Gewerbelärm . . . . .	143
6.7.18	Baulärm . . . . .	143
6.7.19	Ortsübliche Lärmbelästigung . . . . .	143
6.7.20	Verkehrslärm . . . . .	144
6.7.21	Bordell . . . . .	145
6.7.22	Pflegeheim . . . . .	145
6.7.23	Autistisches Kind . . . . .	145
6.7.24	Windenergieanlagen . . . . .	145

6.8	Sportlärm . . . . .	146
6.8.1	Lärm-Richtwerte für die Praxis . . . . .	146
6.8.2	Fußball . . . . .	147
6.8.3	Einkassierte Bälle . . . . .	147
6.8.4	Fahnen hissen . . . . .	147
6.8.5	Garagentor . . . . .	148
6.8.6	Lärm durch Wärmepumpe . . . . .	148
6.8.7	Wie gegen Lärm vorzugehen ist . . . . .	148
6.8.8	Wann Ruhestörung zu Mietminderung führen kann . . . . .	149
6.8.9	Musterbrief: Abmahnung wegen Lärmstörung . . . . .	150
6.8.10	Musterbrief: Ordentliche Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzungen . . . . .	150
6.9	Gerüche . . . . .	152
6.9.1	Grillen . . . . .	152
6.9.2	Kochen . . . . .	152
6.9.3	Dunstabzugshaube . . . . .	153
6.9.4	Wäschetrockner . . . . .	153
6.9.5	Gestank . . . . .	153
6.9.6	Zigarettenqualm . . . . .	154
6.9.7	Kompost . . . . .	154
6.10	Andere Störfaktoren . . . . .	155
6.10.1	Ungeziefer . . . . .	155
6.10.2	Frust- und Gartenzwerge . . . . .	155
6.10.3	Weisse Fassade und andere Blendungen . . . . .	156
6.10.4	Fahnen . . . . .	156
6.10.5	Plakate . . . . .	157
6.11	Parabolantenne . . . . .	157
6.12	Störungen in Treppenhaus und Flur . . . . .	158
6.13	Videoüberwachung . . . . .	159
6.14	Mobilfunk . . . . .	160
6.15	Balkon . . . . .	161
6.15.1	Blumentöpfe . . . . .	162
6.15.2	Wäsche . . . . .	163
6.15.3	Gesellige Runden auf dem Balkon . . . . .	163
6.15.4	Dekoration im Treppenhaus . . . . .	163
6.16	Weihnachtsdecoration . . . . .	163
6.17	Rauchen . . . . .	164
6.18	Gewerbliche Nutzung . . . . .	165
6.19	Verkauf des Hauses . . . . .	167

<b>7</b>	<b>Der Wohnungseigentümer</b>	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	171
7.3	Umbauten	172
7.4	Gartennutzung	173
7.5	Gartenzwergen	173
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	178
7.10.4	Rauchen	179
7.11	Hausmusik	179
7.12	Trittschall	180
7.13	Tierhaltung	181
7.14	Satellitenschüsseln	182
7.15	Videoüberwachung	183
<b>8</b>	<b>Ansprüche und Rechte bei Störungen</b>	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	188
<b>9</b>	<b>Das Schlichtungsverfahren</b>	189
9.1	Wie man einen Streit vermeidet	189
9.2	Wer ist Schlichter?	190
9.3	Die Durchführung des Verfahrens	190
<b>10</b>	<b>Konfliktvermeidung durch Nachbarschaftspflege</b>	193
	Abkürzungsverzeichnis	195
	Stichwortverzeichnis	197