

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«	21
2.4 Das Wohnungseigentumsgesetz	22
2.5 Öffentliches Nachbarrecht	22
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	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	Sichtschutzzaun	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 Fahrtrecht	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	Notwegerecht 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 Gebäudeeinsturzes	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
4	Das Baunachbarrecht	81
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 Bauwuch nicht eingehalten wird	93
4.5.9	Der Abkauf des Überbaus	93
4.6	Energiesparmaßnahmen	93
5	Pflanzenpracht in Nachbars Garten	95
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 Grenz- abstandes von Pflanzen	106
5.1.13	Kein genereller Vorrang erneuerbarer Energien vor Baumschutz	107
5.2	Bäume, Sträucher und Hecken als Grenzbeplantung	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	Verwilderung und Unkrautsamen	115
5.6	Früchte	116
5.7	Rankende Pflanzen	117
6	Das (störende) Leben der anderen	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	Weihnachtsdekoration	163
6.17	Rauchen	164
6.18	Gewerbliche Nutzung	165
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	171
7.3	Umbauten	172
7.4	Gartennutzung	173
7.5	Gartenzwerge	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
8	Ansprüche und Rechte bei Störungen	185
8.1	Ansprüche des Mieters	185
8.2	Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft	186
8.3	Ansprüche des Vermieters gegen einen Störenfried	187
8.4	Rechte des Nachbarn	188
9	Das Schlichtungsverfahren	189
9.1	Wie man einen Streit vermeidet	189
9.2	Wer ist Schlichter?	190
9.3	Die Durchführung des Verfahrens	190
10	Konfliktvermeidung durch Nachbarschaftspflege	193
	Abkürzungsverzeichnis	195
	Stichwortverzeichnis	197