

# Inhaltsübersicht

<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>XVII</b>
<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Problemstellung und Gang der Untersuchung.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Grenzen der Untersuchung .....</b>	<b>3</b>
I. Begrenzung auf privatrechtliche Bautätigkeit .....	3
II. Keine Untersuchung planfestgestellter Vorhaben .....	5
<b>KAPITEL 1: ABWEHR VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN.....</b>	<b>9</b>
<b>A. Öffentlich-rechtlicher Immissionsschutz .....</b>	<b>9</b>
I. Bundesimmissionsschutzrecht .....	9
II. Landesimmissionsschutzrecht .....	27
III. Schutz durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts .....	29
IV. Immissionsschutz durch ortsrechtliche Vorschriften .....	30
V. Schutz durch Vorschriften des Straßen- und Wegerechts .....	31
<b>B. Immissionsschutz durch Straf- und Bußgeldvorschriften .....</b>	<b>33</b>
I. Strafrecht.....	33
II. Ordnungswidrigkeitenrecht .....	44
<b>C. Privatrechtlicher Immissionsschutz .....</b>	<b>49</b>
I. Anspruchsgrundlagen und Anspruchsberechtigte .....	49
II. Anspruchsgegner .....	51
III. Baubedingte Beeinträchtigungen als Gegenstand des Abwehranspruchs .....	53
IV. Duldungspflichten.....	56
V. Beweislast .....	93
VI. Summierte Immissionen .....	94
<b>D. Das Verhältnis der verschiedenen Rechtsregime.....</b>	<b>97</b>
I. Wechselseitige Abhängigkeiten in Bezug auf Straf- und Bußgeldvorschriften ..	97
II. Das Verhältnis von öffentlich-rechtlichem und privatrechtlichem Immissionsschutz.....	100

<b>KAPITEL 2: AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN .....</b>	<b>107</b>
<b>A. Nachbarrechtliche Perspektive .....</b>	<b>107</b>
I. Duldungspflicht als Weichenstellung .....	107
II. Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 S. 2 BGB (analog) .....	125
<b>B. Mietrechtliche Perspektive .....</b>	<b>167</b>
I. Kompensation durch Minderung des Mietzinses .....	167
II. Beeinträchtigungen durch benachbarte Bautätigkeit als Mangel der Mietsache .....	168
<b>C. Stellungnahme und eigene Auffassung .....</b>	<b>187</b>
I. Das Verhältnis von Miet- und Nachbarrecht .....	187
II. Die Bestimmung der Zumutbarkeitsschwelle im Sinne des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB .....	198
<b>ERGEBNISSE .....</b>	<b>211</b>
<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>215</b>

# Inhaltsverzeichnis

<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>XVII</b>
<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Problemstellung und Gang der Untersuchung.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Grenzen der Untersuchung .....</b>	<b>3</b>
I. Begrenzung auf privatrechtliche Bautätigkeit .....	3
II. Keine Untersuchung planfestgestellter Vorhaben .....	5
<b>KAPITEL 1: ABWEHR VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN.....</b>	<b>9</b>
<b>A. Öffentlich-rechtlicher Immissionsschutz .....</b>	<b>9</b>
I. Bundesimmissionsschutzrecht.....	9
1. Bautätigkeit als Objekt des öffentlich-rechtlichen Immissionsschutzes.....	9
a) Baustellen als nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S.d. §§ 22 ff. BImSchG.....	10
b) Errichtung genehmigungsbedürftiger Anlagen im Sinne der §§ 4 ff. BImSchG.....	11
aa) Meinungsstand .....	11
bb) Stellungnahme.....	12
2. Betreiberpflichten i.S.d. § 22 Abs. 1 S. 1 BImSchG.....	13
a) Der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen .....	13
aa) Lärmimmissionen.....	14
(1) AVV Baulärm .....	14
(a) Inhalt .....	15
(b) Zulässige Abweichungen.....	16
(2) 32. BImSchV .....	17
bb) Staubimmissionen .....	18
cc) Erschütterungen.....	19
b) Pflicht zur Beschränkung schädlicher Umwelteinwirkungen.....	21
3. Rechtsfolge von Verstößen .....	24
a) Anordnungen und Untersagung .....	24
b) Drittschutz.....	26
II. Landesimmissionsschutzrecht .....	27
III. Schutz durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts .....	29

IV. Immissionsschutz durch ortsrechtliche Vorschriften .....	30
V. Schutz durch Vorschriften des Straßen- und Wegerechts .....	31
<b>B. Immissionsschutz durch Straf- und Bußgeldvorschriften .....</b>	<b>33</b>
I. Strafrecht.....	33
1. Straftaten gegen die Umwelt.....	33
a) § 325 StGB – Luftverunreinigung .....	33
aa) Immissionstatbestand des § 325 Abs. 1 StGB .....	33
(1) Betrieb einer Anlage .....	34
(2) Schädliche Luftveränderung .....	34
(3) Verletzung verwaltungsrechtlicher Pflichten.....	36
bb) Emissionstatbestand des § 325 Abs. 2 StGB .....	37
b) § 325a StGB – Verursachen von Lärm und Erschütterungen.....	38
aa) § 325a Abs. 1 StGB – Schutz vor potentieller Schädigung durch Lärm .....	38
(1) Schädlicher Lärm .....	38
(2) Verletzung verwaltungsrechtlicher Pflichten.....	39
bb) § 325a Abs. 2 StGB – Schutz vor konkreter Gefährdung.....	39
c) §§ 326, 328 StGB – Unerlaubter Umgang mit Abfällen und gefährlichen Stoffen.....	41
d) § 329 StGB – Gefährdung schutzbedürftiger Gebiete .....	41
2. § 319 StGB – Bauefährdung .....	42
3. §§ 223, 229 StGB – (Fahrlässige) Körperverletzung.....	43
II. Ordnungswidrigkeitenrecht .....	44
1. Tatbestände des BImSchG .....	44
2. Tatbestände der LImSchG.....	45
3. § 117 OWiG – Unzulässiger Lärm.....	46
4. Sonstige Tatbestände .....	46
<b>C. Privatrechtlicher Immissionsschutz.....</b>	<b>49</b>
I. Anspruchsgrundlagen und Anspruchsberechtigte .....	49
II. Anspruchsgegner .....	51
III. Baubedingte Beeinträchtigungen als Gegenstand des Abwehranspruchs .....	53
1. Eigentumsbeeinträchtigung .....	53
2. Besitzstörung .....	55
3. Gesundheitsbeeinträchtigung .....	55
IV. Duldungspflichten.....	56
1. Duldungspflichten gemäß § 906 BGB .....	57

a) Fehlende oder unwesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 906 Abs. 1 S. 1 BGB.....	58
aa) Der Begriff der Einwirkung .....	58
bb) Der Begriff der Grundstücksbenutzung .....	59
cc) Der Begriff der Wesentlichkeit .....	59
(1) Beurteilungsmaßstab .....	59
(a) Grenz- oder Richtwerte im Sinne des § 906 Abs. 1 S. 2, 3 BGB .....	59
(aa) Einwirkungen durch Lärm .....	60
(bb) Einwirkungen durch Staub .....	62
(cc) Einwirkungen durch Erschütterungen .....	62
(b) Einzelfallprüfung .....	63
(aa) Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen .....	63
(bb) Mitwirkungspflichten des Betroffenen .....	66
(cc) Öffentlich-rechtliche Genehmigungen .....	67
(2) Zusammentreffen verschiedener Arten von Immissionen .....	68
b) Duldungspflicht gemäß § 906 Abs. 2 S. 1 BGB .....	69
aa) Der Begriff der Ortsüblichkeit .....	69
(1) Allgemeine Beurteilungskriterien .....	69
(2) Die Beurteilung von Bautätigkeit .....	70
(a) Meinungsstand .....	71
(aa) Ausweisung als Baugrundstück .....	71
(bb) Anknüpfung an Baugenehmigung .....	72
(cc) Größe und Ausmaß benachbarter Gebäude .....	72
(dd) Ortsüblichkeit während der notwendigen Dauer der Arbeiten .....	73
(ee) Anknüpfung an die Verwendung nach Fertigstellung .....	74
(ff) Zumutbarkeit als Beurteilungskriterium .....	74
(gg) Erhaltung einer die Umgebung prägenden Anlage .....	75
(hh) Überschreitung von Grenzwerten .....	76
(b) Stellungnahme .....	76
(aa) Verknüpfung mit öffentlich-rechtlichen Grenzwerten .....	76
(bb) Einschränkung durch Zumutbarkeitserwägungen .....	77
(cc) Erhaltung prägender Anlagen .....	79
(dd) Anknüpfung an die Dauer der Arbeiten .....	80
(ee) Anlehnung an das öffentliche Baurecht und die Verwendung nach Fertigstellung .....	81
(c) Fazit .....	84
bb) Verhinderung durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen .....	84
(1) Maßnahmen im Sinne des § 906 Abs. 2 S. 1 BGB .....	85

(a) Problemstellung und Meinungsstand.....	85
(b) Stellungnahme .....	86
(2) Wirtschaftliche Zumutbarkeit .....	87
(a) Allgemeine Beurteilungskriterien.....	87
(b) Besonderheiten bei Baumaßnahmen .....	88
(aa) Problemstellung .....	88
(bb) Lösungsansätze .....	89
(cc) Stellungnahme .....	90
c) Ausnahme: Zuführung durch besondere Leitungen im Sinne des § 906 Abs. 3 BGB.....	91
2. Duldungspflicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Erlaubnis .....	93
V. Beweislast .....	93
VI. Summierte Immissionen .....	94
<b>D. Das Verhältnis der verschiedenen Rechtsregime .....</b>	<b>97</b>
I. Wechselseitige Abhängigkeiten in Bezug auf Straf- und Bußgeldvorschriften .....	97
II. Das Verhältnis von öffentlich-rechtlichem und privatrechtlichem Immissionsschutz.....	100
1. Zweigleisiger Rechtsschutz.....	100
a) Gleichwertigkeit des öffentlichen und privaten Nachbarrechts.....	100
b) Einschränkung durch behördliche Ermessensausübung .....	101
2. Bindungswirkung gerichtlicher Entscheidungen .....	102
3. Prozessuale Besonderheiten .....	103
a) Amtsermittlung und Beibringungsgrundsatz .....	103
b) Schadensersatzpflicht bei einstweiligem Rechtsschutz: Faktischer Vorteil des öffentlichen Rechts? .....	104
<b>KAPITEL 2: AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN.....</b>	<b>107</b>
<b>A. Nachbarrechtliche Perspektive .....</b>	<b>107</b>
I. Duldungspflicht als Weichenstellung .....	107
1. Bestehen einer Duldungspflicht .....	108
2. Fehlen einer Duldungspflicht .....	109
a) Schadensersatzansprüche .....	109
b) Verschuldensunabhängiger Ausgleich? .....	111
aa) Grundsätzliche Anerkennung der Haftungserweiterung.....	111
(1) Problemstellung.....	111
(2) Meinungsstand .....	112

(a) Position des BGH.....	112
(b) Kritik in der Literatur .....	115
(3) Stellungnahme.....	117
bb) Analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB bei benachbarter Bautätigkeit .....	119
(1) Zeitnot .....	119
(2) Prognoserisiko und Unerkennbarkeit.....	120
(3) Vertrauen auf Versprechen des Bauherrn .....	122
(4) Vertrauen auf Genehmigung durch Behörde .....	123
(5) Ermittlung des zulässigen Rechtswegs .....	123
II. Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 S. 2 BGB (analog) .....	125
1. Grundlagen.....	125
a) Anspruchsberechtigte.....	125
aa) Meinungsstand .....	125
bb) Stellungnahme.....	127
b) Anspruchsgegner.....	130
c) Beeinträchtigung der ortsüblichen Benutzung oder des Ertrags.....	131
aa) Ortsübliche Benutzung.....	132
(1) Problemstellung.....	132
(2) Meinungsstand .....	133
(3) Stellungnahme.....	134
bb) Ertrag.....	135
d) Zumutbares Maß der Beeinträchtigung .....	135
aa) Allgemeine Beurteilungskriterien .....	136
bb) Funktion der Zumutbarkeitsschwelle.....	136
(1) Meinungsstand .....	137
(2) Stellungnahme.....	139
e) Umfang des Ausgleichs .....	141
aa) Die Position der Rechtsprechung .....	141
bb) Meinungsstand in der Literatur .....	143
cc) Stellungnahme.....	146
f) Beweislast .....	149
g) Summierte Immissionen .....	149
h) Zwischenergebnis und weiterer Gang der Untersuchung .....	150
2. Bestimmung der Zumutbarkeitsschwelle bei Ertragseinbußen.....	151
a) Beeinträchtigung eines Gewerbebetriebs.....	151
aa) Rechtsprechung .....	151
bb) Literatur.....	152

b) Beeinträchtigung des Mietertrags .....	154
aa) Lösungsansätze in Rechtsprechung und Literatur .....	154
(1) Rechtsprechung .....	154
(a) BayObLG NJW 1987, 1950 .....	154
(b) „Rendite-Rechtsprechung“ .....	155
(c) LG Potsdam BeckRS 2008, 18422 .....	156
(2) Literatur .....	158
(a) Die Ansicht Schmidts .....	158
(b) Die Ansicht Elshorsts .....	159
(c) Die Ansicht Schelinskis .....	160
(d) Die Ansicht Horsts .....	162
bb) Ortsüblichkeit der Miete als Korrektiv? .....	163
c) Zusammenfassung .....	163
<b>B. Mietrechtliche Perspektive .....</b>	<b>167</b>
I. Kompensation durch Minderung des Mietzinses .....	167
II. Beeinträchtigungen durch benachbarte Bautätigkeit als Mangel der Mietsache .....	168
1. Mangelbegriff .....	168
2. Vorrang von Beschaffenheitsvereinbarungen .....	169
3. Fehlen konkreter Beschaffenheitsvereinbarungen .....	170
a) Status quo ante .....	171
aa) Anwendung des § 906 BGB im Verhältnis Mieter – Vermieter .....	171
bb) Solidargemeinschaft zwischen Mieter und Vermieter .....	172
cc) Anknüpfung an Vorhersehbarkeit .....	173
dd) Minderungsausschluss nur bei positiver Kenntnis .....	175
ee) Mieterfreundliche Tendenzen in der jüngeren Rechtsprechung .....	176
ff) Bisherige Stellungnahmen des BGH .....	178
b) BGH NJW 2015, 2177 („Bolzplatz-Entscheidung“) .....	178
aa) Sachverhalt .....	179
bb) Entscheidungsgründe .....	179
c) Die Reaktion des Schrifttums .....	182
<b>C. Stellungnahme und eigene Auffassung .....</b>	<b>187</b>
I. Das Verhältnis von Miet- und Nachbarrecht .....	187
1. Verknüpfung durch BGH NJW 2015, 2177 („Bolzplatz“) .....	187
a) Kritik am Ausgangspunkt der Argumentation .....	188
b) Voraussetzungen einer ergänzenden Vertragsauslegung .....	190



c) Kritik am Ergebnis der Auslegung .....	192
d) Ergänzende Vertragsauslegung als Umgehung einer AGB-Kontrolle? ....	194
e) Minderungsrecht als Voraussetzung und Rechtsfolge .....	195
2. Konsequenz aus der Ablehnung einer Verknüpfung von Miet- und Nachbarrecht .....	196
II. Die Bestimmung der Zumutbarkeitsschwelle im Sinne des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB .....	198
1. Beeinträchtigung des Mietertrags .....	198
a) Ausgangspunkt: Beschränkung auf den Ersatz berechtigter Minderungsbeträge? .....	198
aa) Kritik an den bislang vertretenen Auffassungen .....	198
bb) Lösung durch Heranziehung der Grundsätze der psychisch vermittelten Kausalität .....	199
b) Keine Beschränkung des Ersatzes auf ortsübliche Mieterträge .....	201
c) Anknüpfung an Mietminderung – Kritik an der Kritik .....	201
d) Kriterien zur Bestimmung der Zumutbarkeit .....	203
aa) Kostendeckende Vermietung .....	203
bb) Entschädigungslose Anfangszeit .....	205
cc) Abwägung aller Umstände des Einzelfalls .....	208
2. Beeinträchtigung eines Gewerbebetriebs .....	210
<b>ERGEBNISSE .....</b>	<b>211</b>
<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>215</b>