

Inhaltsübersicht

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	XVII
EINLEITUNG	1
A. Problemstellung und Gang der Untersuchung.....	1
B. Grenzen der Untersuchung	3
I. Begrenzung auf privatrechtliche Bautätigkeit	3
II. Keine Untersuchung planfestgestellter Vorhaben	5
KAPITEL 1: ABWEHR VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN.....	9
A. Öffentlich-rechtlicher Immissionsschutz	9
I. Bundesimmissionsschutz.....	9
II. Landesimmissionsschutz	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. Immissionsschutz durch Straf- und Bußgeldvorschriften	33
I. Strafrecht.....	33
II. Ordnungswidrigkeitenrecht	44
C. Privatrechtlicher Immissionsschutz	49
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
D. Das Verhältnis der verschiedenen Rechtsregime.....	97
I. Wechselseitige Abhängigkeiten in Bezug auf Straf- und Bußgeldvorschriften. 97	
II. Das Verhältnis von öffentlich-rechtlichem und privatrechtlichem Immissionsschutz.....	100

VII

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

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	XVII
EINLEITUNG	1
A. Problemstellung und Gang der Untersuchung.....	1
B. Grenzen der Untersuchung	3
I. Begrenzung auf privatrechtliche Bautätigkeit	3
II. Keine Untersuchung planfestgestellter Vorhaben	5
KAPITEL 1: ABWEHR VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN.....	9
A. Öffentlich-rechtlicher Immissionsschutz	9
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. Immissionsschutz durch Straf- und Bußgeldvorschriften	33
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 – Baugefährdung	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
C. Privatrechtlicher Immissionsschutz	49
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
 D. Das Verhältnis der verschiedenen Rechtsregime	97
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
 KAPITEL 2: AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	107
 A. Nachbarrechtliche Perspektive	107
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.	Mietrechtliche Perspektive	167
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
C.	Stellungnahme und eigene Auffassung	187
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
	ERGEBNISSE	211
	LITERATURVERZEICHNIS	215