

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XVII
Kapitel 1. Nachbarrecht in Bayern – Historische Entwicklung und gesetzliche Grundlagen	1
A. Geschichte des Nachbarrechts in Bayern (<i>Grziwotz</i>)	1
B. Rechtsquellen des Nachbarrechts in Bayern (<i>Grziwotz</i>)	3
Kapitel 2. Das Grundstück und seine Grenzen	13
A. Grenzstreitigkeiten (Abmarkung) (<i>Grziwotz</i>)	13
B. Fensterrecht, Balkone und ähnliche Anlagen (<i>Grziwotz</i>)	18
C. Erhöhung einer Kommunmauer, Wärmeschutzüberbauten und Einfriedung von Grundstücken (<i>Grziwotz</i>)	33
D. Abstandsflächen und Abstände baulicher Anlagen (<i>Grziwotz</i>)	46
E. Grenzabstand von Pflanzen (<i>Saller</i>)	63
Kapitel 3. Einwirkungen auf das Grundstück	105
A. Immissionsschutz (<i>Saller</i>)	105
B. Geländeänderungen auf dem Nachbargrundstück (<i>Saller</i>)	139
C. Wasser (<i>Saller</i>)	142
Kapitel 4. Das Grundstück und seine Nutzung durch Dritte	147
A. Notwegerecht, Notleitungrecht (<i>Saller</i>)	147
B. Hammerschlags- und Leiterrecht (<i>Saller</i>)	148
C. Anwenderecht (<i>Saller</i>)	165
D. Altrechtliche Grunddienstbarkeiten und Gemeindenutzungsrechte (<i>Grziwotz</i>)	171
Kapitel 5. Rechtsschutz des Nachbarn	191
A. Obligatorische Streitschlichtung bei Nachbarkonflikten (BaySchlG) (<i>Grziwotz</i>)	191
B. Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren (<i>Saller</i>)	209
Kapitel 6. Anhang (Gesetzestexte)	215
Sachverzeichnis	259

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XVII

Kapitel 1. Nachbarrecht in Bayern – Historische Entwicklung und gesetzliche Grundlagen

A. Geschichte des Nachbarrechts in Bayern (<i>Grziwotz</i>)	1
I. Von der Lex Baiuvariorum zum Bayerischen Landrecht	1
II. Eigentümerrecht und öffentlich-rechtliche Beschränkungen	2
B. Rechtsquellen des Nachbarrechts in Bayern (<i>Grziwotz</i>)	3
I. Zivilrechtliche Kodifikation	3
II. Die öffentlich-rechtliche Gemengelage	4
III. Regelungslücken und das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis	6

Kapitel 2. Das Grundstück und seine Grenzen

A. Grenzstreitigkeiten (Abmarkung) (<i>Grziwotz</i>)	13
I. Grenzregelung und Kataster	13
II. Die Abmarkung	14
1. Zweck	14
2. Abmarkungspflicht	15
3. Abmarkungsverfahren	16
4. Kosten und Rechtsweg	17
B. Fensterrecht, Balkone und ähnliche Anlagen (<i>Grziwotz</i>)	18
I. Fensterrecht	18
1. Regelungsumfang	18
2. Regelungszweck	19
3. Voraussetzungen des Fensterrechts	19
a) Geschütztes Grundstück (Nutzung)	19
b) Eigentum oder eigentumsgleiches Recht	20
c) Verlangen und Verzicht	21
d) Anspruchsgegner	22
e) Fenster, Balkone und ähnliche Anlagen	23
f) Entfernung und Messung	24
4. Maßnahmen bei Nichteinhalten der Abstände	30
5. Fortgeltung des früheren Rechts	32
II. Lichtrecht	33
C. Erhöhung einer Kommunmauer, Wärmeschutzüberbauten und Einfriedung von Grundstücken (<i>Grziwotz</i>)	33
I. Die Kommunmauer als Grenzeinrichtung	33

1. Das Rechtsverhältnis der Nachbarwand	33
2. Die Erhöhung	34
a) Vereinbarte Erhöhung	34
b) Die Erhöhung der einseitig errichteten Nachbarwand	35
c) Die Erhöhung der Kommunmauer	35
3. Übergangsregelung	37
4. Beweislast	37
II. Wärmeschutzüberbauten	38
1. Überbau durch Wärmedämmung (Art. 46a AGBGB)	38
2. Verfassungsrechtliche Bedenken	38
3. „Grenz- oder Kommunmauer“	39
4. „Vorhandene Mauer“	39
5. „Beeinträchtigung“ oder „Behinderung“	39
6. Kein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften	40
7. Verhältnismäßigkeit	41
8. Überbaurente (Art. 46a I 2 AGBGB)	42
9. Schadensersatz (Art. 46a III AGBGB)	42
III. Einfriedung von Baugrundstücken	43
1. Regelungsumfang	43
2. Einfriedung und Abgrenzung	44
3. Einfriedungspflicht	45
4. Das Verbot von Einfriedungen	45
5. Fehlender Nachbarschutz	46
D. Abstandsflächen und Abstände baulicher Anlagen (<i>Grziwotz</i>)	46
I. Zweck und Nachbarschutz	46
II. Abstandsflächenrechtlich bedeutsame Maßnahmen	47
III. Der Umfang der Abstandsfläche	50
IV. Lage und Übernahme von Abstandsflächen und Abständen	54
V. Die eingeschränkte Optionslösung und die Sonderregelung für Großstädte	59
VI. Nachbarschutz	60
E. Grenzabstand von Pflanzen (<i>Saller</i>)	63
I. Allgemeines	63
1. Rechtsgrundlagen	63
a) Bundesrecht	63
b) Landesrechtliche Abweichungen vom Nachbarrecht des BGB	64
c) Landesrechtliche Vorschriften zum Grenzabstand von Pflanzen	66
2. Konkurrenzen	68
a) §§ 903 ff. BGB	68
b) Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis	68
c) §§ 921 ff. BGB	69
II. Anwendungsbereich der Art. 47 ff. AGBGB	69
1. Abstandspflichtige Gewächse	69
2. Nachbargrundstück	70
III. Grenzabstand im Einzelnen	71
1. Regelgrenzabstand	71
a) Grenzabstand unter 0,50 m	71
b) Grenzabstand zwischen 0,50 m bis unter 2 m	72
c) Grenzabstand ab 2 m	72
2. Größerer Grenzabstand	72

a) Landwirtschaftliche Grundstücke	72
b) Aufforstung	74
3. Geringerer Grenzabstand	75
a) Waldgrundstücke, Wein- und Hopfenanbau	75
b) Ältere Gewächse und Waldungen	76
4. Kein Grenzabstand	77
a) Mauer oder dichte Einfriedung	77
b) Bepflanzung längs öffentlicher Straßen u. Ä.	79
5. Messung des Grenzabstandes	80
a) Grenzabstand des Gewächses	80
b) Höhe des Gewächses	82
IV. Inhalt und Umfang des Anspruchs	83
1. Verlangen	83
2. Abwehranspruch	83
a) Inhalt	83
b) Entstehen des Anspruchs	85
3. Unterlassungsanspruch	85
4. Feststellungsklage	86
V. Beteiligte	86
1. Anspruchsberechtigter	86
2. Anspruchsverpflichteter	87
3. Rechtsnachfolge	88
VI. Ausschluss und Beschränkung des Anspruchs	88
1. Einseitiger Verzicht	88
2. Vertraglicher Ausschluss	89
3. Schikane, Treu und Glauben	89
4. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	90
5. Verwirkung	91
VII. Verjährung	92
1. Allgemeines	92
2. Verjährungsfrist	92
a) Dauer	92
b) Beginn	92
3. Wirkung des Verjährungsbeginns	94
a) Allgemeines	94
b) Konkurrenzende Ansprüche	95
c) Rechtsnachfolge	95
d) Ersatzpflanzung	95
VIII. Ersatzansprüche	96
1. Schadensersatzanspruch	96
2. Ausgleichsanspruch	96
IX. Prozessuale	97
1. Gerichtsstand	97
2. Klageantrag, Urteil	97
3. Beweislast	98
4. Hauptsacheerledigung	98
5. Zwangsvollstreckung	98
X. Baumschutzverordnungen	99
XI. Beschränkungen für Anpflanzungen an öffentlichen Straßen	101
1. Arten öffentlich-rechtlicher Beschränkungen	101

2. Beschränkungen nach Straßenrecht	101
a) Duldungspflichten und Beseitigungsverbote	101
b) Schutzstreifen	102

Kapitel 3. Einwirkungen auf das Grundstück

A. Immissionsschutz (<i>Saller</i>)	105
I. Allgemeines	105
II. Art. 54 AGBGB	106
1. Allgemeines	106
2. Erfasste Unternehmen	107
3. Rechtswirkungen	108
a) Ausschluss von privatrechtlichen Abwehransprüchen	108
b) Anspruch auf Schutzvorkehrungen, Schadensersatz	109
4. Spezielle Vorschriften	110
III. Sperrzeit für Gaststätten	111
1. Gesetzliche Grundlagen	111
a) Bundesrecht	111
b) Landesrecht	112
2. Ausnahmen für einzelne Betriebe (§ 8 II BayGastV)	112
a) Allgemeines	112
b) Voraussetzungen für Ausnahmen	113
c) Sperrzeitverlängerung	114
d) Sperrzeitverkürzung	115
3. Allgemeine Ausnahmen nach § 8 I BayGastV	116
4. Rechtsschutz bei Sperrzeitverletzung	117
IV. Biergärten	117
1. Geltungsbereich	118
2. Immissionsschutzrechtliche Regelungen	119
3. Rechtsschutz	120
V. Bayerisches Immissionsschutzgesetz	121
1. Allgemeines	121
2. Einwirkungen aus störenden Betätigungen	121
3. Gesetzliche Verbote im BayImSchG	122
a) Motoren	123
b) Nachbarschutz	125
4. Gesetzliche Verbote außerhalb des BayImSchG	126
a) Feiertagsgesetz	126
b) Ordnungswidrigkeitengesetz	130
5. Rechtsverordnungen der Gemeinden nach Art. 7 BayImSchG	132
a) Allgemeines	132
b) Verordnungen nach Art. 7 I 1 Nr. 1 BayImSchG	132
c) Verordnungen nach Art. 7 I 1 Nr. 2 BayImSchG	133
d) Nachbarschutz	133
6. Geräte- und Maschinenlärmsschutzverordnung (32. BImSchV)	134
a) Allgemeines	134
b) Inhalt	134
c) Nachbarschutz	135
VI. Beseitigung pflanzlicher Abfälle	135
1. Allgemeines	135

2. Regelung im Einzelnen	136
3. Nachbarschutz	138
B. Geländeänderungen auf dem Nachbargrundstück (Saller)	139
I. Privatrecht	139
1. Grundstücksvertiefung	139
2. Grundstückserhöhung	139
II. Öffentliches Recht	140
1. Bauplanungsrecht	140
2. Bauordnungsrecht	141
a) Materielles Recht	141
b) Verfahrensrecht	141
3. Wasserrecht	142
C. Wasser (Saller)	142
I. Einwirkungen auf Wasser	142
II. Einwirkungen durch Wasser	143
1. Traufwasser	143
a) Begriff	143
b) Privates Nachbarrecht	143
2. Wild abfließendes Wasser	144
3. Öffentliches Recht	145
a) Bauplanungsrecht	145
b) Bauordnungsrecht	145
c) Wasserrecht	145

Kapitel 4. Das Grundstück und seine Nutzung durch Dritte

A. Notwegerecht, Notleitungsrecht (Saller)	147
I. Notwegerecht	147
II. Notleitungsrecht	147
B. Hammerschlags- und Leiterrecht (Saller)	148
I. Allgemeines, Rechtsgrundlage	148
II. Voraussetzungen	149
1. Anlass des Betretens	149
2. Besondere Voraussetzungen	151
a) Erforderlichkeit	151
b) Verhältnismäßigkeit	152
c) Rechtmäßigkeit	153
III. Inhalt und Umfang	154
1. Allgemeines	154
2. Inhalt und Umfang im Einzelnen	155
IV. Beteiligte	157
V. Anzeigepflicht	158
VI. Entstehung und Durchsetzung des Rechts	160
VII. Prozessuales	161
VIII. Schadensersatz, Nutzungsentschädigung	162
1. Schadensersatz	162
2. Sicherheitsleistung	163
3. Nutzungsentschädigung	164
IX. Coburgisches Recht	165

C. Anwenderecht (<i>Saller</i>)	165
I. Begriff und Begründung	165
II. Anwenderechte nach örtlichem Herkommen, Art. 53 AGBGB	165
1. Örtliches Herkommen	166
2. Weiterbestehen	167
3. Inhalt und Umfang	167
a) Allgemeines	167
b) Inhaltsänderungen	168
c) Rechtsnatur, Beteiligte, Ausübung	168
4. Erlöschen	168
a) Erlöschen durch Zeitablauf	168
b) Verzicht	169
c) Änderung des örtlichen Herkommens	169
d) Flurbereinigung	170
5. Verjährung	170
III. Rechtsschutz des Anwenderechts	170
IV. Coburgisches Recht	170
D. Altrechtliche Grunddienstbarkeiten und Gemeindenutzungsrechte (<i>Grziwotz</i>)	171
I. Altrechtliche Dienstbarkeiten	171
1. Bedeutung und Zeitpunkt	171
2. Begründung	173
a) Notarielle Verlautbarung	174
b) Stillschweigende Bestellung	174
c) Ersitzung	175
d) Unvordenkliche Verjährung	176
e) Konkludente Anerkennung	176
3. Beweislast	177
4. Aufhebung und Erlöschen	177
5. Eintragung und Nachweis	179
6. Besonderheiten des Coburger Rechts	180
II. Gemeindenutzungsrechte	181
1. Begriff, Entwicklung und Entstehungsgrund	181
2. Rechtsnatur	182
3. Wesen und Erscheinungsformen, Lastentragung	184
4. Inhaltsänderung und Übertragung	186
5. Ablösung und Aufhebung	188

Kapitel 5. Rechtsschutz des Nachbarn

A. Obligatorische Streitschlichtung bei Nachbarkonflikten (<i>BaySchLG</i>) (<i>Grziwotz</i>)	191
I. Die Umsetzung der Öffnungsklausel in Bayern	191
II. Die Voraussetzungen des Schlichtungsverfahrens im Nachbarstreit	191
1. Die nicht nachholbare Prozessvoraussetzung	191
2. Objektive und subjektive Klagehäufung	192
3. Einschränkungen gemäß § 15a II EGZPO	193
4. Unzulässigkeit des obligatorischen Güteverfahrens	193
5. Keine Heilung durch Nachholung des Schlichtungsverfahrens und Irrelevanz von Verfahrensfehlern	194

III. Die Durchführung des Schlichtungsverfahrens im Nachbarstreit	194
1. Antragstellung bei einer Gütestelle	194
2. Die Statthaftigkeits- und Geeignetheitsprüfung	196
a) Sachliche Zuständigkeit (Art. 1 BaySchG)	196
b) Ausnahmen und örtliche Unzuständigkeit	198
3. Terminsladung und Absehen von einem Termin	199
4. Durchführung des Schlichtungstermins	200
5. Das Verhandeln mit den Parteien	201
6. Kosten	203
Muster – Obligatorische Streitschlichtung nach dem Bayerischen Schlichtungsgesetz	205
I. Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens	205
II. Unterrichtung des Antragsgegners über den Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens	206
III. Ladung zur Schlichtungsverhandlung	207
IV. Zeugnis über die Erfolglosigkeit einer Schlichtung	208
B. Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren (Saller)	209
I. Nachbarschutz im öffentlichen Recht	209
II. Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO	210
1. Allgemeines	210
2. Nachbarn	210
3. Ablauf der Beteiligung	211
a) Normalfall	211
b) Vielzahl von Nachbarn	212
c) Emittierende Anlagen	212
4. Verstoß gegen die Beteiligungsvorschriften	213

Kapitel 6. Anhang Gesetzestexte

1. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	215
2. Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche	219
3. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB)	221
3a. Synopsen AGBGB 1899 – ÜGBGB 1899 – AGBGB 1982	226
4. Coburgisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche	227
5. Gesetz über die Abmarkung der Grundstücke (Abmarkungsgesetz – AbmG)	230
6. Bayerische Bauordnung (BayBO)	234
7. Bayerisches Fischereigesetz (BayFiG)	237
8. Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG)	238
9. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG)	240
10. Bayerisches Wassergesetz (BayWG)	243
10a. Bayerisches Wassergesetz (BayWG) aF	246
11. Bayerische Biergartenverordnung	247
12. Bayerische Verordnung zur Ausführung des Gaststättengesetzes (Bayerische Gaststättenverordnung – BayGastV)	248

13. Verordnung über die zeitliche Beschränkung ruhestörender Haus- und Gartenarbeiten und über die Benutzung von Musikinstrumenten, Tonübertragungs- und -wiedergabegeräten in der Landeshauptstadt München (Hausarbeits- und Musiklärmverordnung)	249
14. Verordnung über die Beseitigung von pflanzlichen Abfällen außerhalb zugelassener Beseitigungsanlagen (PflAbfV)	251
15. Gesetz, betreffend die Einführung der Zivilprozeßordnung	253
16. Bayerisches Gesetz zur obligatorischen außergerichtlichen Streitschlichtung in Zivilsachen (Bayerisches Schlichtungsgesetz – BaySchlG)	254
Sachverzeichnis	259