

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
1 Überblick: Die wichtigsten Fragen und Antworten	17
2 Ihre Rechte als Nachbar	19
2.1 Privates Nachbarrecht	19
2.2 Richterrecht	19
2.3 Das Wohnungseigentumsgesetz	20
2.4 Öffentliches Nachbarrecht	20
2.5 Polizei	21
3 Mein Grundstück – dein Grundstück	23
3.1 Das Eigentum am Grundstück	23
3.1.1 Kranausleger	24
3.1.2 Ver- und Entsorgungsleitungen	25
3.1.3 Telekommunikationsleitungen	25
3.1.4 Luftverkehr	25
3.1.5 Hinweisschilder und Straßenbeleuchtung	25
3.1.6 Straßenbahnoberleitungen	26
3.2 Grundstücksgrenzen und Grenzverläufe	26
3.2.1 Das Liegenschaftskataster	26
3.2.2 Grenzabmarkung	26
3.3 Grenzeinrichtungen	29
3.3.1 Kosten	29
3.3.2 Einverständnis beider Nachbarn	29
3.3.3 Vorteilhafte Grenzeinrichtung	31
3.3.4 Beseitigung	31
3.4 Nachbarwand (Kommunmauer)	32
3.4.1 Zustimmungspflicht des Nachbarn	33
3.4.2 Lage vor Anbau des zweiten Hauses	33
3.4.3 Lage nach Anbau des zweiten Gebäudes	33
3.4.4 Was gilt nach Abriss eines Gebäudes?	34
3.5 Grenz wand	35
3.6 Einfriedungen	37
3.6.1 Bauordnungsrechtliche Vorschriften	38
3.6.2 Straßen- und Wegerecht	38
3.6.3 Naturschutzrecht	38

3.6.4	Zäune in Wohnungseigentumsanlagen	39
3.6.5	Muss ich mein Grundstück einfrieden?	39
3.6.6	Ortsübliche Einfriedung	40
3.6.7	Das können Sie tun: Aufforderung zur Beseitigung einer unzulässigen Einfriedung	41
3.6.8	Der kindersichere Gartenteich	42
3.6.9	Stacheldrahtzaun	43
3.6.10	Sichtschutzzaun	44
3.6.11	Stützmauer	44
3.7	Grunddienstbarkeiten	45
3.7.1	Inhalt einer Grunddienstbarkeit	46
3.7.2	Nießbrauch ist keine Grunddienstbarkeit	47
3.7.3	Kostenteilung	47
3.7.4	Verlegung der Grunddienstbarkeit	48
3.7.5	Behinderungen beim Ausüben der Grunddienstbarkeit	48
3.7.6	Erlöschen der Grunddienstbarkeit	49
3.7.7	Sonderfall: altrechtliche Grunddienstbarkeiten	49
3.8	Geh- und Fahrrecht	50
3.8.1	Wer ist wofür zuständig?	51
3.8.2	Ausübung des Wegerechts	51
3.8.3	Änderung des Wegerechts	52
3.8.4	Gewohnheitsrecht durch jahrzehntelange Duldung?	52
3.9	Notwege und Notleitungen	54
3.9.1	Notleitungsrecht	55
3.9.2	Entschädigung	56
3.9.3	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	56
3.9.4	Anspruch auf einen Notweg	56
3.9.5	Fehlen einer notwendigen Verbindung	57
3.9.6	Notwegrecht für Fahrzeuge?	58
3.9.7	Ausschluss des Notwegerechts	59
3.9.8	Das können Sie tun: Verlangen eines Notwegs	59
3.10	Baulast	60
3.11	Hammerschlags- und Leiterrecht	61
3.11.1	Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts	62
3.11.2	Schadensersatz und Nutzungsentschädigung	65
3.11.3	Das können Sie tun: Anzeige des Hammerschlags- und Leiterrechts	65
3.12	Betretungsrechte	66
3.13	Fenster- und Lichtrecht	67
3.14	Gefahrdrohende Anlagen	68
3.15	Gefahr des Gebäudeeinsturzes	68
3.16	Grundstücksvertiefung	69
3.17	Bodenerhöhungen	70

3.18	Wasser vom Nachbargrundstück	71
	3.18.1 Wild abfließendes Wasser	71
	3.18.2 Traufwasser	71
	3.18.3 Die sogenannte Einwirkung	72
3.19	Räum- und Streupflicht	72
	3.19.1 Wer muss räumen?	72
	3.19.2 Wann muss geräumt und gestreut werden?	72
	3.19.3 Übertragung der Räum- und Streupflichten	73
	3.19.4 Haftung bei Unfällen	74
3.20	Dachlawinen	75
3.21	Sturmschäden	76
	3.21.1 Alte Bäume	77
	3.21.2 Bäume an öffentlichen Straßen	77
	3.21.3 Schäden durch herabfallende Gebäudeteile	78
	3.21.4 Welche Versicherung zahlt?	78
4	Baunachbarrecht	81
4.1	Die Baugenehmigung	81
	4.1.1 Die Landesbauordnungen der Bundesländer	81
	4.1.2 Bauplanungsrecht und Nachbarschutz	82
	4.1.3 Der Bauvorbescheid	82
	4.1.4 Zustimmung heißt Verzicht	83
	4.1.5 Abstandsflächen	84
4.2	Das Widerspruchsrecht des Nachbarn	85
4.3	Nachbarschützende Vorschriften	85
	4.3.1 Wo der Nachbarschutz nicht gilt	86
	4.3.2 Schäden durch Nachbars Bauarbeit	88
4.4	Der Überbau	89
	4.4.1 Wann ist ein Überbau rechtswidrig?	90
	4.4.2 Das können Sie tun: Aufforderung zur Beseitigung eines Überbaus	90
	4.4.3 Der rechtmäßige Überbau	91
	4.4.4 Anspruch auf Entschädigung	92
4.5	Energiesparmaßnahmen	93
5	Pflanzenpracht in Nachbars Garten	97
5.1	Gehölze	97
	5.1.1 Messung des Grenzabstands	103
	5.1.2 Was gilt für Stauden, Einjahresblumen und Bambus?	105
5.2	Anspruch auf Rückschnitt und Beseitigung von Gehölzen	105
	5.2.1 Das können Sie tun: Fristsetzung bei Nichteinhaltung des Grenzabstands von Pflanzen	106
	5.2.2 Verjährung der Ansprüche	107

5.2.3	Zulässige Höhen im Blick	109
5.2.4	Beeinträchtigungen durch Schattenwurf	110
5.2.5	Baumschutz geht vor	112
5.3	Bäume, Sträucher und Hecken als Grenzbe­pflanzung	112
5.4	Überhängende Zweige	114
5.4.1	Selbsthilferecht und Fristsetzung	115
5.4.2	Anspruch auf Rückschnitt und Kostenerstattung	116
5.4.3	Verjährung der Ansprüche auf Rückschnitt	117
5.4.4	Das können Sie tun: Fristsetzung bei Zweigüberwuchs	118
5.5	Wild wuchernde Wurzeln	119
5.5.1	Selbsthilferecht	119
5.5.2	Anspruch auf Rückschnitt und Beseitigung von Schäden	120
5.6	Laub und Nadeln	120
5.7	Verwilderung und Unkrautsamen	123
5.8	Früchte	124
5.9	Rankende Pflanzen	125
6	Das (störende) Leben der anderen	127
6.1	Lärm und Schallschutz	127
6.1.1	Schallschutz in Mietshäusern	128
6.1.2	Schnarchgeräusche	129
6.1.3	Mietminderung wegen schlechter Schallisolierung	129
6.2	Kinder	130
6.3	Musik	132
6.4	Partys	135
6.5	Besuch	135
6.6	Vermietung an Touristen	136
6.7	Geräusche des alltäglichen Lebens	136
6.7.1	Rasenmähen	137
6.7.2	Toilettenspülung	137
6.7.3	Baden und Duschen	137
6.7.4	Streit und Sex	137
6.8	Das können Sie bei Lärm aus der Nachbarwohnung tun	138
6.8.1	Klärende Gespräche, Klage, Schadensersatz	138
6.8.2	Lärmprotokoll	140
6.9	Handwerker	141
6.10	Tierhaltung	142
6.10.1	Papageien, Tauben, Hühner und andere Vögel	143
6.10.2	Hunde	145
6.10.3	Das können Sie tun: Abmahnung bei Pflichtverletzungen durch den Mieter	146
6.10.4	Katzen	149

6.10.5	Kaninchen, Meerschweinchen	149
6.10.6	Bienen	149
6.10.7	Frösche	150
6.10.8	Igel	150
6.10.9	Kühe, Pferde und Schweine	150
6.11	Lärm aus der Umgebung	151
6.11.1	Gaststätten und Diskotheken	151
6.11.2	Gewerbelärm	152
6.11.3	Baulärm	152
6.11.4	Verkehrslärm	153
6.11.5	Bordell	154
6.11.6	Pflegeheim	154
6.11.7	Autistisches Kind	154
6.11.8	Windenergieanlagen	155
6.11.9	Sportlärm	155
6.11.10	Garagentor	156
6.11.11	Wärmepumpe	156
6.11.12	Das können Sie bei Lärm aus der Umgebung tun	157
6.12	Gerüche	161
6.12.1	Grillen	161
6.12.2	Kochen	162
6.12.3	Dunstabzugshaube	162
6.12.4	Wäschetrockner	163
6.12.5	Gestank	163
6.12.6	Zigarettenqualm	163
6.12.7	Tierhaltung	164
6.12.8	Kompost	164
6.12.9	Ab wann wird ein Geruch zur Störung?	164
6.13	Andere Störfaktoren	165
6.13.1	Ungeziefer	165
6.13.2	Frust- und Gartenzwerge	165
6.13.3	Weißer Fassade und andere Blendungen	166
6.13.4	Plakate	167
6.14	Parabolantenne	167
6.15	Störungen in Treppenhaus und Flur	169
6.16	Videoüberwachung	169
6.17	Mobilfunk	171
6.18	Balkon	172
6.18.1	Pflanzen und Markisen	172
6.18.2	Wäsche	173
6.18.3	Gesellige Runden auf dem Balkon	173

6.19	Weihnachtsdekoration	173
6.20	Rauchen	174
6.21	Gewerbliche Nutzung	175
6.22	Verkauf des Hauses	177
7	Was gilt in Wohnungseigentumsanlagen?	179
7.1	Mietrecht versus Wohnungseigentumsrecht	179
7.2	Das Wohnungseigentumsgesetz nach der Reform	179
7.3	Sondernutzungsrechte und Sondereigentum	181
7.4	Grenzabstandsregelungen für Bäume, Sträucher und Hecken	182
7.5	Stellplätze	183
7.6	Bauliche Veränderungen	183
7.7	Privilegierte Maßnahmen	184
	7.7.1 Barrierereduzierung	185
	7.7.2 Elektromobilität	186
	7.7.3 Einbruchschutz	186
	7.7.4 Glasfaserausbau	187
7.8	Gartennutzung	187
7.9	Schwimmbecken und Whirlpool	188
7.10	Grill- und Küchengerüche	188
7.11	Kinder	189
7.12	Gewerbliche Nutzung	189
7.13	Gemeinschaftliche Einrichtungen	190
7.14	Balkon	192
	7.14.1 Wäsche	192
	7.14.2 Begrünung	192
	7.14.3 Rauchen	193
7.15	Musik	193
7.16	Trittschall	194
7.17	Tierhaltung	195
7.18	Parabolantenne	196
7.19	Videoüberwachung	197
8	Ansprüche und Rechte bei Störungen des nachbarschaftlichen Miteinanders	199
8.1	Ansprüche des Mieters	199
8.2	Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft	200
8.3	Ansprüche einzelner Wohnungseigentümer	201
8.4	Ansprüche des Vermieters gegen einen Störer	202
8.5	Ansprüche unter Grundstücksnachbarn	203

9	Das Schlichtungsverfahren	205
9.1	Wie man einen Streit vermeidet	205
9.2	Wer ist Schlichter?	206
9.3	Durchführung des Verfahrens	206
10	Konfliktvermeidung durch Nachbarschaftspflege	209
	Abkürzungsverzeichnis	211
	Stichwortverzeichnis	213
	Die Autorinnen	219