

Beck-Rechtsberater im dtv 50697

## Ratgeber Nachbarrecht

Meine Rechte und Pflichten als Nachbar

von

Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Roland Saller

1. Auflage

[Ratgeber Nachbarrecht – Grziwotz / Saller](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Nachbarrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2011

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 59307 9

Beck-Rechtsberater

Ratgeber Nachbarrecht

dtv



Beck-Rechtsberater

**Ratgeber**

# Nachbarrecht

Meine Rechte und Pflichten  
als Nachbar

Von Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Notar,  
und Roland Saller, Richter am Landgericht

1. Auflage

Deutscher Taschenbuch Verlag

[www.dtv.de](http://www.dtv.de)  
[www.beck.de](http://www.beck.de)

## Originalausgabe

Deutscher Taschenbuch Verlag GmbH & Co. KG,  
Friedrichstraße 1a, 80801 München  
© 2012. Redaktionelle Verantwortung: Verlag C.H. Beck oHG  
Druck und Bindung: Druckerei C.H. Beck, Nördlingen  
(Adresse der Druckerei: Wilhelmstraße 9, 80801 München)  
Satz: Fa. ottomedien, Darmstadt  
Umschlaggestaltung: Design Concept Krön, Puchheim  
unter Verwendung eines Fotos von Gettyimages  
ISBN 978-3-423-50697-7 (dtv)  
ISBN 978-3-406-59307-9 (C. H. Beck)

9  783406 593079

## Vorwort

Der Philosoph Rousseau hat einmal geschrieben: „Ein Philosoph liebt die Tartaren, um davon entbunden zu sein, seine Nachbarn zu lieben.“ Dass dies nicht immer leicht fällt, zeigen manche Gerichtsstreitigkeiten. Bekannt wurde ein Fall, bei dem es um sogenannte **Frustzwerge** ging. Ein aus der Pfalz stammender Grundstückseigentümer litt unter seinem neuen Nachbarn, der aus Wuppertal stammte. Um seinen Frust loszuwerden, stellte er im Garten selbst entworfene Tonfiguren auf. Es handelt sich um ca. 30–35 Zentimeter große Gebilde, die Gartenzwerge ähnelten. Gartenzwerge sind üblicherweise eher Ausdruck einer mehr biedereren Denkweise. Teilweise werden sie sogar als Symbole der Engstirnigkeit und Dummheit angesehen. Meist haben sie Gartengeräte oder Blumen in ihren Händen. Allerdings sind in Wohnungseigentumsanlagen bereits andere Arten vorgekommen. Dort hausen mitunter sogenannte unanständige Gartenzwerge, die durch obszöne Gesten und Betätigungen bei manchen Betrachtern Ärger erregen. Möglicherweise hat sich der Pfälzer Hauseigentümer an diesen obszönen Gartenzwerge orientiert. Jedenfalls nahmen seine selbst gefertigten Gebilde, wie es in den Entscheidungsgründen des Urteils heißt, atypische Posen und Gesten ein. So zeigte ein Gartenzweig dem Beobachter mit herausgestreckter Zunge den erhobenen Mittelfinger (sogenanntes Fuck-You-Zeichen). Ein anderer beugte sich mit heruntergelassenen Hosen nach vorne und präsentierte sein entblößtes Hinterteil. Ein weiterer hielt sich die Nase zu und schloss dabei die Augen. Andere Zwerge entsprachen ihren Kollegen in Gestik und Mimik. Sie streckten die Zunge heraus, zeigten einen Vogel und bildeten schließlich mit Daumen und Zeigefinger einen Kreis. Ein Zwerg trug eine Kapuze und verkörperte einen auf ein Beil gestützten Scharfrichter. Ein Zwerg war an einem Baum im Garten erhängt. Einige Zwerge hielten Schilder mit Parolen wie z. B. „Pfälzer in die Pfalz, Wuppertaler in die Wupper! Zieht doch endlich aus, wir wollen Frieden!“

Der betroffene Nachbar verlangte vom „Störer“ Beseitigung der vorhandenen Gartenzwerge und Unterlassung des Aufstellens künftiger neuer Werke. Er stützte seinen Beseitigungsanspruch auf die Verletzung seines Eigentums. Ästhetische Störungen sind jedoch grundsätzlich keine Beeinträchtigung in diesem Sinne. Der hässliche Anblick auf dem Nachbargrundstück kann ebenso wie andere Beeinträchtigungen z. B. des Lichteinfalls und des Fernsehempfangs nicht abgewehrt werden. Allerdings verletzen die beanstandeten Gartenzwerge auch das Persönlichkeitsrecht des Klägers. Die Aufstellung der in der vorgenannten Art gestalteten Zwerge ging weit über das hinaus, was man als Frustration und im Rahmen einer ästhetischen Beeinträchtigung liegend auffassen kann. Auch der Einwand des „Gartenzweig-Eigentümers“, es handelte sich um Kunst, die man wegen der grundrechtlich geschützten Freiheit der Kunst mit den der Kunst eigenen Maßstäben messen müsse, ließ das Gericht nicht gelten. Trotz ihres zweifellos künstlerischen Wertes stellten die Zwerge eine grobe **Beleidigung des Nachbarn** dar. Der Eigentümer habe seine vorhandene künstlerische Begabung dazu missbraucht, um seiner Absicht, den Nachbarn zu kränken und zu beleidigen, eine feste Form zu geben. Grundsätzlich habe nichts anderes zu gelten, als wenn sich der Eigentümer selbst hingestellt und die entsprechenden beleidigenden Gesten vollführt hätte. Die Zwerge stellten gleichsam tönernen Stellvertreter dar. Da es dem Eigentümer nicht permanent möglich gewesen wäre, sich selbst vor sein Haus zu stellen und die entsprechenden Gesten zu machen, habe er die streitgegenständlichen Zwerge geschaffen und gleichsam für sich handeln lassen. Das Gericht weist den Schöpfer der Gartenzwerge auf eine Möglichkeit des legalen Nachbarfrustabbaus hin. Er könne die Zwerge am besten dann sehen, wenn er sie in seinem eigenen Aufenthaltsbereich aufstellen würde. Er hätte dabei zusätzlich ausreichend Gelegenheit, sich an ihnen zu erfreuen. Gleichzeitig würde der Nachbar nicht durch die Konfrontation mit ihrem Anblick gestört.

Dass sich Nachbarstreitigkeiten auch **friedlich lösen** lassen, zeigt ein ähnlicher Fall. Auch hier hatte ein „Künstler“ in seinem Garten einen Zwerg aufgestellt. Es handelte sich um einen sogenannten Hartbrandwichtel. Dieser zeigte den sogenannten Stinkefinger und im

linken Mundwinkel einen Teil seiner Zunge. Allerdings war in dieser Geste keine Beleidigung zu sehen. Auf das Verlangen dessen Nachbarn, die Figur zu entfernen, wickelte nämlich deren Schöpfer Stoff um den Mittelfinger und band mittels einer Schleife eine Blume dran. Die Verbindung des beleidigenden Symbols mit der freundlichen Blume ließ den beleidigenden Effekt entfallen. Vielleicht hätte dies auch in einem anderen Nachbarstreit geholfen, in dem es wiederum um einen Gartenzwerg ging. Die ca. 50 Zentimeter große Figur trug einen Mantel, den sie in exhibitionistischer Pose mit beiden Händen nach links und rechts öffnete. Im Bereich des Schritts waren männliche Genitalien in nicht erigiertem Zustand zu sehen. Auch hier verlangte der Nachbar Beseitigung des ihn störenden Zwerges. Vielleicht hätte auch bei diesem exhibitionistischen Gartenzwerg, jedenfalls an der richtigen Stelle angebracht, eine Blume geholfen.

Dass ein Nachbarkonflikt im Gegensatz dazu auch **eskalieren** kann, bestätigt ein Fall, der sogar das Bundesverfassungsgericht beschäftigte. Weil sich jemand von seinen Nachbarn belästigt fühlte, bestellte er bei 35 Firmen unter dem Namen des Nachbarn Waren und Dienstleistungen an dessen Adresse. Der Nachbar erhielt daraufhin wiederholt Lieferungen z. B. von örtlichen Apotheken, Pizzadiensten und Getränkemärkten. Außerdem wurde mehrfach Heizöl geliefert und eine Lkw-Ladung Kies wurde auf dem Grundstück ausgekippt. Mitarbeiter des Recyclinghofs wollten einmal seine Couch zur Entsorgung abholen und am frühen Abend klingelte der Sanitätsnotdienst wegen angeblich verstopfter Toiletten. Diese Aktionen hatten für den betroffenen Nachbarn Schlafstörungen und die Notwendigkeit einer psychotherapeutischen Behandlung zur Folge. Der Verursacher hielt die vom Gericht verhängte Strafe für unangemessen und legte dagegen Verfassungsbeschwerde ein. Dies zeigt deutlich, warum es bei Nachbarstreitigkeiten im Kern geht: Nicht um das Recht, sondern um das Rechthaben. Jeder Nachbar glaubt, im Recht zu sein und dies nahezu bis zum Letzten durchsetzen zu müssen. Schlimmstenfalls führt der Nachbarkrieg dazu, dass ein Eigentümer zum **Wegzug** gezwungen ist und hierzu seine Immobilie weit unter Wert veräußern muss, wenn er den Streit nicht mehr aushält.

Der vorliegende Leitfaden kann nicht die anwaltliche Beratung im konkreten Einzelfall ersetzen. Der Anwalt kann auch auf die landesrechtlichen Besonderheiten eingehen. Soll ein Konflikt dauerhaft mit Wirkung für Rechtsnachfolger im Eigentum der benachbarten Grundstücke gelöst werden, muss für die hierzu erforderlichen Grundbucheintragungen ohnehin ein Notar oder eine Notarin hinzugezogen werden. Der Leser soll nicht unter Zuhilfenahme dieses Buches und des Internets versuchen, eine Nachbarklage beim Amtsgericht selbst einzureichen. Vielmehr soll die Lektüre dieses Taschenbuchs ihn dazu veranlassen, den eigenen Standpunkt anhand der gesetzlichen Vorschriften und der Rechtsprechung zu überprüfen. Vertiefte Hinweise und Nachweise zur Rechtsprechung finden sich bei Grziwotz/Lüke/Saller, Praxishandbuch Nachbarrecht, 2005, erschienen im Verlag C. H. Beck, dessen Aufbau der vorliegende Leitfaden zur leichteren Handhabung folgt. Sinnvoll kann es auch sein, sich vor dem Hintergrund dieser **Informationen** in die Position des Nachbarn zu versetzen. Möglicherweise lässt sich dann der Konflikt leichter, billiger und vor allem dauerhaft lösen. Keinesfalls soll der vorliegende Ratgeber Munition für die Kriegsführung liefern. Schon die alten Römer wussten nämlich: „Brennt des Nachbarn Wand, so bist du selber gefährdet.“

Regen/Deggendorf, im Herbst 2011

*Herbert Grziwotz  
Roland Saller*

## Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
<b>1. Kapitel</b>	
Eigentum und Nachbarrecht .....	1
<b>2. Kapitel</b>	
Das Grundstück und seine Grenzen .....	9
<b>3. Kapitel</b>	
Einwirkungen auf das Nachbargrundstück .....	49
<b>4. Kapitel</b>	
Das Grundstück und seine Nutzung durch Dritte .....	97
<b>5. Kapitel</b>	
Der Nachbarstreit vor den Gerichten und die außergerichtliche Streitbeilegung .....	157
<b>Anhang</b> .....	211
Sachverzeichnis .....	225



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX

### 1. Kapitel

<b>Eigentum und Nachbarrecht</b> .....	1
--	---

<b>I. Eigentümerrechte und Nachbarbefugnisse</b> .....	1
--	---

1. Welche Rechte hat der Grundeigentümer? Was muss er dulden? .....	1
2. Wer ist mein Nachbar? .....	3

<b>II. Privates und öffentliches Nachbarrecht – Rechtsquellen</b> ...	4
---	---

1. Wo finde ich das für mich einschlägige Nachbarrechtsgesetz?	4
2. Gibt es eine „Goldene Regel“ („Was du nicht willst ...“) im Nachbarrecht? .....	6

### 2. Kapitel

<b>Das Grundstück und seine Grenzen</b> .....	9
---	---

<b>I. Grenzstreitigkeiten</b> .....	9
-------------------------------------	---

1. Die Grenzabmarkung – Was muss zur Sicherung der Grenze getan werden? .....	9
2. Die Grenzverwirrung – Was geschieht bei unklarem Grenzverlauf? .....	11
3. Der Grenzfeststellungsvertrag – die einvernehmliche Lösung	13

<b>II. Grenzeinrichtungen und ihre Nutzung</b> .....	15
--	----

1. Gemeinschaftliche Benutzung von Grenzanlagen – Wer trägt die Kosten gemeinsam genutzter Einrichtungen auf der Grenze? .....	15
2. Nachbar- und Grenzwall – Wem gehört die Wall auf der Grenze und wer muss ihre Kosten tragen? .....	18
3. Der Grenzbaum – Darf man auf der Grenze stehende Bäume fällen? .....	21

4. Abstandsflächen – Wie weit müssen Gebäude von der Grenze entfernt sein? .....	23
5. Der Überbau .....	28
<b>III. Bäume und Sträucher</b> .....	35
1. Grenzabstand von Pflanzen .....	35
a) Regelungsbereich – Welche Pflanzen müssen einen Grenzabstand einhalten? .....	35
b) Grenzabstand – Welcher Abstand ist einzuhalten? .....	37
c) Inhalt des Anspruchs – Welche Rechte bestehen bei Grenzabstandsverstößen? .....	39
d) Ausschluss und Beschränkung des Anspruchs – Was kann der Nachbar einwenden? .....	40
e) Verjährung, Ausschlussfrist – Wann verjähren/erlöschen Ansprüche aus Grenzabstandsverstößen? .....	41
f) Konkurrierende Ansprüche – Welche sonstigen Ansprüche bestehen bei Grenzabstandsverletzungen? ....	42
2. Überhang .....	43
a) Selbsthilfe – Wann ist sie zulässig? .....	44
b) Rechtsfolgen – Wozu ermächtigt das Selbsthilferecht? ...	45
c) Kostenaufwand und Schäden – Wer zahlt die Beseitigung des Überhangs und entstehende Schäden? .....	46
d) Beseitigungsanspruch – Welche sonstigen Ansprüche bestehen bei Überhang? .....	47
3. Überfall .....	47
<b>3. Kapitel</b>	
<b>Einwirkungen auf das Nachbargrundstück</b> .....	49
<b>I. Einwirkungen und Immissionen</b> .....	49
<b>II. Immissionsschutz vor den Zivilgerichten</b> .....	54
1. Abwehransprüche gegen Beeinträchtigungen .....	54
2. Duldungspflichten und Ausgleichsansprüche – Was muss ein Nachbar hinnehmen? .....	55
a) Duldungspflicht hinsichtlich einer unwesentlichen Beeinträchtigung .....	55

b) Wesentliche Beeinträchtigung und Ausgleichsanspruch – Was muss der Nachbar als ortsüblich dulden? .....	62
3. Zuführung durch eine besondere Leitung .....	69
4. Typische Beeinträchtigungen durch Immissionen nach der Rechtsprechung .....	70
<b>III. Gefahren durch Anlagen und Gebäude am Nachbar- grundstück .....</b>	<b>80</b>
1. Gefahrdrohende Anlagen .....	80
a) Voraussetzungen – Was ist eine gefahrdrohende Anlage? ..	80
b) Rechtsfolgen – Welche Ansprüche bestehen gegen gefahr- drohende Anlagen? .....	82
2. Drohender Gebäudeeinsturz .....	83
a) Voraussetzungen – Wann droht ein Gebäudeeinsturz? ...	83
b) Rechtsfolgen – Welche Ansprüche bestehen bei drohendem Gebäudeeinsturz? .....	84
<b>IV. Vertiefung des Nachbargrundstücks .....</b>	<b>86</b>
1. Voraussetzungen .....	86
a) Grundstücksvertiefung .....	86
b) Unzulässigkeit der Vertiefung .....	87
c) Nachbarschaft .....	88
2. Abwehransprüche .....	88
3. Ersatzansprüche .....	89
4. Weitere Vorschriften .....	90
5. Grundstückserhöhung .....	90
<b>V. Einwirkungen auf/durch Wasser .....</b>	<b>91</b>
1. Einwirkungen auf das Grundwasser .....	91
2. Einwirkungen durch Wasser .....	92
a) Traufwasser .....	92
b) Wild abfließendes Wasser .....	93
<b>4. Kapitel</b>	
<b>Das Grundstück und seine Nutzung durch Dritte .....</b>	<b>97</b>
<b>I. Notwegrecht .....</b>	<b>97</b>
1. Voraussetzungen eines Notwegrechts .....	97
a) Wann fehlt eine Verbindung mit einem öffentlichen Weg? ..	97

b) Wann ist eine Verbindung zur ordnungsmäßigen Benutzung eines Grundstücks notwendig? .....	99
c) Verlangen – Muss der Notweg erst eingefordert werden? .....	101
2. Inhalt .....	102
a) Zugang – Was ist auf dem Notweg erlaubt? .....	102
b) Richtung – Welchen Verlauf hat der Notweg? .....	103
c) Herstellung, Unterhaltung, Kosten – Wer ist für den Notweg verantwortlich? .....	104
d) Grundbuch – Kann ein Notwegrecht im Grundbuch eingetragen werden? .....	104
3. Beteiligte .....	105
4. Ausschluss des Notwegrechts .....	105
5. Notwegrente .....	106
6. Rechtsschutz des Notwegrechts .....	107
<b>II. Notleitungsrecht .....</b>	<b>108</b>
1. Landesrechtliche Leitungsrechte .....	109
2. Notleitungsrecht nach BGB .....	110
3. Öffentlich-rechtliche Durchleitung .....	111
4. Besondere Leitungsrechte .....	111
a) Telekommunikation .....	111
b) Allgemeine Versorgungsbedingungen, Netzanschlussverordnungen .....	112
<b>III. Betretungsrechte .....</b>	<b>113</b>
1. Landesrechtliche Betretungsrechte .....	113
a) Hammerschlags- und Leiterrecht .....	113
b) Besonderheiten bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken .....	115
2. Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis .....	116
<b>IV. Schuldrechtliche Nutzungsgestattung .....</b>	<b>117</b>
1. Zustandekommen .....	117
2. Beendigung .....	118
<b>V. Die Grunddienstbarkeiten als vereinbartes Nachbarrecht ..</b>	<b>119</b>
1. Begriff und Abgrenzung – Wer darf eine Grunddienstbarkeit ausüben? .....	119

2. Inhalt und Vorteil .....	122
a) Arten der Grunddienstbarkeit – Was kann in einer Grunddienstbarkeit geregelt werden? .....	122
b) Grundstücksbezogener Vorteil – Wem muss die Dienstbarkeit nützen? .....	128
c) Schonende Ausübung – Was darf der Eigentümer des herrschenden Grundstücks? .....	131
d) Halten von Anlagen und Unterhaltungspflichten – Wer hat die Kosten einer Anlage zu tragen? .....	133
e) Die Verlegung der Ausübungsstelle – Kann ein Bauvorhaben trotz einer Dienstbarkeit durchgeführt werden? ...	136
f) Grundstücksteilung – Was passiert mit einer Grunddienstbarkeit, wenn das herrschende oder das dienende Grundstück geteilt wird? .....	139
g) Nutzungskollision und Beeinträchtigung – Was kann der Berechtigte bei Behinderungen seiner Rechtsausübung tun? .....	141
3. Erwerb und Erlöschen .....	143
a) Begründung und Übertragung .....	143
b) Änderungen .....	148
c) Erlöschen .....	150
4. Altrechtliche Dienstbarkeiten .....	153
<b>5. Kapitel</b>	
<b>Der Nachbarstreit vor den Gerichten und die außergerichtliche Streitbeilegung .....</b>	<b>157</b>
<b>I. Zivilprozess .....</b>	<b>158</b>
1. Zulässigkeit einer Klage .....	158
a) Welcher Rechtsweg ist zu beschreiten? .....	158
b) Welches Gericht ist zuständig? .....	159
c) Wie ist der Klageantrag zu fassen? .....	160
d) Wer ist beweispflichtig? .....	161
e) Ist ein Schlichtungsverfahren nötig? .....	161
2. Eigentumsfreiheitsklage .....	162
a) Anspruchsvoraussetzungen – Welche Störungen kann man abwehren? .....	162

b) Anspruchsinhalt – Welchen Inhalt hat der Abwehranspruch? .....	163
c) Beteiligte – Wer hat einen Anspruch gegen wen? .....	165
d) Ausschluss des Abwehranspruchs – Wann muss eine Störung geduldet werden? .....	167
3. Besitzschutzklage .....	169
a) Anspruchsvoraussetzungen – Welche Störungen kann man abwehren? .....	169
b) Anspruchsinhalt – Welchen Inhalt hat der Abwehranspruch? .....	170
c) Beteiligte – Wer hat einen Anspruch gegen wen? .....	171
d) Einwendungen, Ausschluss, Erlöschen – Was kann einem Besitzschutzanspruch entgegenstehen? .....	172
4. Schadensersatz- und Entschädigungsklagen .....	173
a) Schadensersatzansprüche aus unerlaubter Handlung ....	173
b) Entschädigungsansprüche .....	175
c) Gefährdungshaftung .....	177
d) Landesrechtliche Ersatzpflichten .....	177
5. Vorläufiger Rechtsschutz .....	177
a) Welche Voraussetzungen hat der vorläufige Rechtsschutz?	178
b) Welchen Inhalt hat eine einstweilige Verfügung? .....	179
c) Besteht ein finanzielles Risiko? .....	179
6. Selbsthilfe .....	179
a) Unter welchen Voraussetzungen ist Selbsthilfe zulässig? .	180
b) Welchen Inhalt hat das Selbsthilferecht? .....	180
c) Besteht ein finanzielles Risiko? .....	180
<b>II. Verwaltungsprozess .....</b>	<b>181</b>
1. Baurecht .....	181
a) Der Nachbar im öffentlichen Baurecht – Wer fällt darunter? .....	181
b) Genehmigungsabwehr – Wie kann der Nachbar gegen eine Baugenehmigung vorgehen? .....	183
c) Behördliches Einschreiten – Wann kann der Nachbar ein Einschreiten der Behörde verlangen? .....	186

d) Materiell-rechtlicher Nachbarschutz im Baurecht – Wann kann der Nachbar erfolgreich gegen ein Bauvorhaben vorgehen? .....	188
2. Immissionsschutzrechtliche Nachbarklage .....	192
a) Genehmigungspflichtige Anlagen .....	193
b) Nicht genehmigungspflichtige Anlagen .....	195
<b>III. Obligatorische Streitschlichtung .....</b>	<b>196</b>
1. Die Notwendigkeit einer Schlichtung vor Klageerhebung – Darf man im Nachbarstreit sofort zum Gericht? .....	196
2. Die Schlichtungsstelle und die Verjährung – Müssen die zerstrittenen Nachbarn zu einer anerkannten Gütestelle oder einem teuren Mediator? .....	200
3. Die Durchführung des Schlichtungsverfahrens .....	204
4. Die „Eskalationsleiter“ – Von der Bagatelle zum totalen Nachbarkrieg .....	208
<b>Anhang .....</b>	<b>211</b>
<b>I. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (Auszug) .....</b>	<b>211</b>
<b>II. Gesetz, betreffend die Einführung der Zivilprozeß-         ordnung (EGZPO) (Auszug) .....</b>	<b>222</b>
Sachverzeichnis .....	225