

Detlef Stollenwerk

Meine Rechte als Nachbar

verbraucherzentrale

Inhalt



1 Allgemeines zum Nachbarrecht

- 8 Das Nachbarrecht im Überblick
- 8 Öffentliches und privates Nachbarrecht
- 10 Die Polizei im Nachbarschaftsstreit
- 12 Eigentum – Umfang und Grenzen

2 Was regelt das bürgerlich-rechtliche Nachbarrecht?

- 16 Störende Einwirkungen vom Nachbargrundstück
- 84 Gefährdende Anlagen auf dem Nachbargrundstück
- 87 Drohender Gebäudeeinsturz
- 88 Vertiefung von Grundstücken/ Bodenerhöhungen
- 94 Überhängende Äste und Wurzeln des Nachbarbaums
- 99 Früchte des Nachbarn
- 100 Der Nachbar baut über die Grenze
- 106 Notwegerecht und sonstige Betretungsrechte
- 113 Grenzabmarkung und Grenzverwirrung
- 116 Grenzeinrichtung
- 118 Grenzbaum
- 120 Verjährung bürgerlich-rechtlicher Ansprüche



3 Was Sie über das Nachbarrecht der Bundesländer wissen sollten

- 124 Allgemeines
- 125 Nachbarrechtliche Anzeige
- 127 Hammerschlags- und Leiterrecht
- 131 Fenster- und Lichtrecht
- 132 Anpflanzungen auf dem Nachbargrundstück
- 137 Höherführung von Schornsteinen und Antennenanlagen
- 138 Einfriedung und Nachbarwand

4 Rechtsfragen des öffentlichen Nachbarrechts

- 146 Allgemeines
- 147 Baunachbarrecht
- 154 Immissionsschutzrecht



5 Wie Sie im Nachbarschaftsstreit vorgehen

- 160 Streben Sie einen Kompromiss an

- 166 Anhang
- 167 Adressen
- 170 Stichwortverzeichnis
- 174 Impressum

Störende Einwirkungen vom Nachbargrundstück

In § 906 Abs. 1 BGB wird eine Reihe von Immissionen (so zum Beispiel Rauch, Geruch, Lärm, Gase usw.) genannt, die die Benutzung des Nachbargrundstücks beeinträchtigen können. Die Bestimmung enthält daher unter Umständen einen Beseitigungs- beziehungsweise Unterlassungsanspruch bei entsprechenden Störungen. Bevor jedoch auf Beispielsfälle für verschiedene Beeinträchtigungen eingegangen wird, soll zunächst die Systematik der Vorschrift erläutert werden.

Die Systematik des § 906 Abs. 1 BGB

Nach § 906 Abs. 1 BGB kann ein Grundstückseigentümer bestimmte Einwirkungen vom Nachbargrundstück verbieten, wenn sie zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Grundstücksbenutzung führen. Im Umkehrschluss folgt daraus, dass er unwesentliche Beeinträchtigungen grundsätzlich dulden muss.

Ist die Beeinträchtigung nach § 906 Abs. 1 BGB wesentlich, so kann der Nachbar sie nicht verbieten, wenn die Benutzung des einwirkenden Grundstücks ortsüblich ist und die Beeinträchtigung nicht durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen verhindert werden kann (§ 906 Abs. 2 BGB). Für die Beurteilung des Begriffes „ortsübliche Nutzung“ kommt es auf die Umgebung an. Im Zweifel wird ein Gericht den Begriff auslegen müssen.

 **BEISPIEL:** Der Laub- und Nadel- fall vom Baum eines Nachbarn wird in einer durchgrünten ländlichen Gegend eher zu dulden sein als in einem dicht besiedelten Stadtviertel.

Liegt eine wesentliche, aber ortsübliche Beeinträchtigung vor, so muss sie nur dann geduldet werden, wenn sie nicht durch wirtschaftlich zumutbare Abwehrmaßnahmen verhindert werden kann. Für den „Störer“ muss die Abwehrmaßnahme unzumutbar sein. Hierbei wird an die Leistungsfähigkeit einer „Durchschnittsperson“ angeknüpft. Es spielt also keine Rolle, ob die konkret betroffene Person wegen finanzieller Engpässe zurzeit die Maßnahme nicht finanzieren kann. In diesem Falle wird sie möglicherweise durch Drittfiananzierung (so etwa durch einen Kredit) zum Handeln gezwungen sein.

Ist die Abwehrmaßnahme generell wirtschaftlich unzumutbar, so ist die Beeinträchtigung vonseiten des Nachbarn zu dulden. In diesem Falle hat er jedoch eine Art finanziellen „Entschädigungsanspruch“ (siehe § 906 Abs. 2 BGB), wenn die Einwirkung eine ortsübliche Nutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. Die Höhe richtet sich nach dem Wertverlust des Grundstücks durch die bestehende Beeinträchtigung. In diesem Zusammenhang wird auf die Fallbeispiele verwiesen.

Nach § 906 BGB kann der Grundstückseigentümer verschiedene Einwirkungen vom Nachbargrundstück verbieten, wenn sie wesentlicher Art sind und keine Duldungspflicht besteht. Die Duldungspflicht orientiert sich an

der Ortsüblichkeit der Einwirkung beziehungsweise an der allgemeinen Zumutbarkeit, die Störung abstellen zu können. Für eine zu dulden- de wesentliche Beeinträchtigung besteht gegebenenfalls ein geldmäßiger Ausgleichsanspruch (siehe § 906 Abs. 2 letzter Satz BGB).

Die Beweislast für das Vorliegen einer „Immission“ liegt beim Kläger. Die beklagte Person kann natürlich im Gegenbeweis feststellen, dass es sich bei der Einwirkung lediglich um eine solche unwesentlicher Art handelt.

Mit dem Sachenrechtsänderungsgesetz (BGBl. 1994 I, 2489) ist mit Wirkung vom 1.10.1994 eine Änderung des § 906 BGB in Kraft getreten, die die Zivilgerichte beachten müssen.

Vor dem genannten Zeitpunkt stellte die Rechtsprechung im Zivilrechtsstreit bei der Beurteilung einer Immission immer auf das „Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen“ ab. Bei der Durchsetzung nachbarrechtlicher Ansprüche kam es daher in der Vergangenheit immer wieder dazu, dass zwei an sich gleich gelagerte Fälle durch die Verwaltungsgerichte und Zivilgerichte unterschiedlich beurteilt wurden, weil das öffentliche Recht (insbesondere das Immissionschutzrecht) schon immer an die durch Verwaltungsvorschrift festgelegten Grenz- und Richtwerte gebunden war. Die Änderung der Vorschrift des § 906 Abs. 1 BGB sollte daher zu einer Rechtsangleichung zwischen zivilrechtlicher und verwaltungsrechtlicher Immissionsbeurteilung führen. Auch die Zivilrechtsprechung orientiert sich seither an amtlichen Richt- und Grenzwerten mit der Folge, dass bei Einhaltung dieser Werte eine

Immission grundsätzlich keine wesentliche Beeinträchtigung auslöst. Allerdings soll ein starrer Rückgriff auf die vorhandenen Richt- und Grenzwerte vermieden werden. So hat der BGH (Az. ZR 89/919), die Feststellungen eines Oberlandesgerichtes in einem Verfahren zur Beurteilung einer Lärmbelästigung gerügt, weil die Richter sich keinen persönlichen Eindruck vor Ort verschafften, sondern ihre Entscheidung nur auf Messwerte abstellten. Die Lästigkeit eines Geräusches, so die Bundesrichter, hänge nicht allein von Messwerten ab, sondern von einer Reihe anderer Umstände, für die es auf das eigene Empfinden des Richters ankomme.

WISSEN KOMPAKT Aus § 906 Abs. 1 BGB:

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten oder bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.“

Die Aufzählung der Einwirkungen in § 906 Abs. 1 BGB ist allerdings nicht abschließend.

In den nachfolgenden Einzelausführungen sollen nachbarrechtliche Abwehransprüche dargestellt werden, die sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch ergeben. Im Bereich der Abwehr von sogenannten Immissionen (Lärmbeeinträchtigung, Luftverunreinigung, Staubbelästigung von gewerblichen Anlagen) gibt es neben dem Zivilrechtsweg gegebenenfalls auch einen öffentlich-rechtlichen Abwehranspruch, der über das Bundes-Immissionsschutzgesetz beziehungsweise die Immissionsschutzgesetze der Länder gewährleistet wird (siehe hierzu Ausführungen auf Seite 154 ff.).



WISSEN KOMPAKT

Welchen Schutz gewährt das Umwelthaftungsgesetz?

Das Umwelthaftungsgesetz vom 10.12.1990 (BGBl. I S. 2634 ff.), das zum 1.1.1991 in Kraft getreten ist, möchte den Privatrechtsschutz gegenüber Anlagen verbessern. Es ist eine Anspruchsgrundlage zur Erhebung eines Schadensersatzes, wenn durch eine Anlage (in der gewerblichen Anlage, siehe Anhang I zum Gesetz) eine schädliche Umwelteinwirkung entsteht. Ein solcher Umstand kann sich unmittelbar beim Anlagebetrieb oder auch bei einem sogenannten „Störfall“ ergeben. Ansprüche sind dann ausgeschlossen, wenn die Umwelteinwirkung als unwesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 BGB angesehen wird.

Grillrauch und Kaminqualm

Gerade in den Sommermonaten geht Omar Özkan gern seiner Leidenschaft des Gartengrillens nach. Für seine Grillspezialitäten ist er in der Nachbarschaft bestens bekannt. Nicht erfreut von diesem Hobby ist Özkans unmittelbarer Nachbar, der ständig die Bratengerüche in der Nase hat. Er will gänzlich erzwingen, dass sein Nachbar das Grillen im Freien unterlässt.

Bei der Beantwortung der Frage wird es auf den Umfang der Grilltätigkeit ankommen. Wird der Nachbar auf einem üblichen Hausgrill in den Sommermonaten gelegentlich grillen, so wird man eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des Gesetzes nicht annehmen können. Auch kann Özkans Nachbar ihm nicht generell das Gartengrillen verbieten, es sei denn, es würden sonstige Vorschriften verletzt werden (zum Beispiel durch eine erhöhte Brandgefahr).



DAS IST WICHTIG: Bei Rauchbelästigungen in der Nachbarschaft wird es in erster Linie darauf ankommen, ob eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, und bei Feuerungsanlagen, ob diese gegebenenfalls baurechtlich genehmigt sind und keine technischen Mängel aufweisen.

Bei Rauchbelästigungen durch gewerbliche Anlagen (zum Beispiel durch eine Räucher- oder Erzkammer) sollten die zuständigen Umweltbehörden eingeschaltet werden, die dann

§ SO ENTSCIEDEN DIE GERICHTE:

Die Belästigung der Nachbarschaft durch Grillrauch im Garten ist überwiegend ziviles Nachbarrecht. Nur in Ausnahmefällen kann das öffentliche Recht (Immissionsschutzrecht) betroffen sein: wenn der beim Grillen im Freien entstehende Qualm in konzentrierter Form in die Wohn- und Schlafräume unbeteiligter Nachbarn eindringt und hierdurch eine erhebliche Belästigung entsteht (OLG Düsseldorf, Az. 5 Ss 149/95).

Anders ist dagegen die Situation im zivilen Nachbar-, Miet- oder Wohnungseigentumsrecht. Hier kann beispielsweise das Grillen mit einem Gartengrillgerät auf dem Balkon in einer Miet- oder Eigentumswohnung untersagt werden. Durch das Grillen auf dem offenen Holzkohlefeuer erfolgt eine Rauch- und Geruchsbelästigung, die unter den genannten Umständen von den sonstigen Mitbewohnern nicht hingenommen werden muss (siehe AG Wuppertal, Beschluss vom 25.10. 1976, Az. 47 Ur II 7/76).

Das Amtsgericht Bonn (Az. 6 C 545/96) war beispielsweise der Ansicht, dass das Grillen auf Balkonen und Terrassen nur einmal monatlich zulässig ist. Im Übrigen sei die Absicht des Grillens dem unvermeidlich belästigten Mieter 48 Stunden vorher anzukündigen.

Das OLG Oldenburg (Az. 13 U 53/02) untersagte einem Nachbarn generell Grillaktivitäten zwischen 22.00 und 7.00 Uhr und beschränkte das Grillen aufgrund beengter Nachbarschaftsverhältnisse auf viermal jährlich.

Zum Grillen im Bereich des Gartens einer Wohnungseigentumsanlage hatte das Bayerische Oberste Landesgericht (Beschluss vom 18.3.1999, Az. 2 Z BR 6/99) nach Ortsbesichtigung entschieden, dass einem Grillfreund das Grillen mit einem Holzkohlegrill öfter als fünfmal im Jahr und in einem Bereich, der weniger als ca. 25 Meter von der Wohnung des Nachbarn entfernt ist, untersagt wird.

die notwendigen Feststellungen anhand von Luftmessungen vornehmen werden. Entsprechend einzuhaltende Richtwerte enthalten Verordnungen und Verwaltungsvorschriften zum Bundes-Immissionsschutzgesetz beziehungsweise das jeweilige Landes-Immissionsschutzrecht (zum Beispiel TA Luft, VO über

Großfeuerungsanlagen usw.). Bei einer privatrechtlichen Klage wird der Nachweis einer Beeinträchtigung durch ein Sachverständigen-gutachten zu führen sein. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung können sich aber auch aus örtlichen Gegebenheiten ableiten lassen (zum Beispiel durch die Feststellung, dass

wegen der Rauchbelästigung zu bestimmten Zeiten keine Fenster geöffnet werden können oder aber dass innerhalb des Wohngebäudes Rußablagerungen vorhanden sind).

Kein Abwehranspruch besteht gegen Osterfeuer, das nur einmal jährlich stattfindet (VG Braunschweig, Urteil vom 30.9.2008, Az. 2 A 50/08). Das Immissionsschutzrecht verlangt nicht, sämtliche Einwirkungen durch Lärm, Staub, Gerüche etc. zu vermeiden, sondern nur „erhebliche“ Nachteile und Belästigungen.

§ SO ENTSCIEDEN DIE GERICHTE:

Zum Thema Rauch und Rußbelästigung siehe OLG Nürnberg (Urteil vom 25.1.1990, Az. 8 U 341/86) und OLG Oldenburg (NJW-RR 1991, 653) zu den notwendigen Feststellungen bei der Prüfung eines Abwehranspruchs bei einer Holzfeuerungsanlage.

Häufig kommt es jedoch auch zwischen zwei Nachbarn zu Auseinandersetzungen wegen auftretender Rauchbelästigungen. Diese haben entweder ihre Ursache darin, dass ein Kamin zu tief errichtet wurde beziehungsweise wegen Hangbebauung nicht die gewünschte Wirkung entfaltet oder aber, dass neben der Heizfeuerung auch Kachelöfen oder offene Kamine betrieben werden.

Bei häuslichen Kaminanlagen und ähnlichen Einrichtungen sind die Bestimmungen der Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen (1. Bundes-Immissionsschutzverordnung) anzuwenden.

Die Nachbarn Müller und Nguyen wohnen in einer Reihenhaussiedlung direkt nebeneinander. Die zuständige Behörde hat Müller den Einbau eines Notkamins genehmigt mit der Auflage „Der Kamin darf nur bei Ausfall der Primärenergie als Notkamin verwendet werden“. Im Laufe der Zeit betreibt Müller nach Belieben den Notkamin, wodurch für die Familie Nguyen eine erhebliche Rauchbelästigung entsteht. Kann die Familie die Unterlassung der Feuerung verlangen?

Ja. Der Bundesgerichtshof (MDR 1996, 1236) stellte in seiner Entscheidung eindeutig fest, dass eine Beschränkung der Befuerung des Notkamins allein zum Schutz der Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen erfolgte. Ein Verstoß gegen die baurechtliche Auflage kann auch zivilrechtlich durchgesetzt werden. Der betroffene Grundstückseigentümer ist an die Einhaltung der Auflage auch dann gebunden, wenn sein Nachbar hierdurch nicht konkret gestört wird. Der beklagte Grundstücksnachbar kann sich nicht darauf berufen, dass andere Personen im Umkreis auch eine ähnliche Befuerung durchführen.

➔ DAS IST WICHTIG: Streitigkeiten wegen einer zu geringen Kaminhöhe können häufig durch die einvernehmliche (gemeinsame) Anschaffung eines Kamin-aufsatzes verhindert werden.

Mit der Frage der Rauchbelästigung durch eine Hausfeuerungsanlage (Holz, Kohle) hat sich auch der VGH Mannheim (NJW 1990, 1930 ff.) befasst. Geklagt hatte ein Nachbar, dessen Terrasse 2 Meter tiefer als die Mündungen der

zwei im Abstand von 7 bis 8 Metern entfernten Schornsteine lag. Mit der Klage verfolgte er gegen das Land den Erlass einer immissionschutzrechtlichen Anordnung zur Erhöhung der Schornsteine um 1,50 m bis 2 m. Die Klage wurde im Berufungsverfahren abgewiesen, weil aufgrund der erfolgten Messungen keine wesentliche Beeinträchtigung gegeben war. Die Entscheidung ist auch deshalb interessant, weil der VGH Mannheim untersucht hat, unter welchen Voraussetzungen Einzelne ein Tätigwerden der Behörde verlangen können.

 **BEISPIEL:** Philipp Petrovic fühlt sich durch den Betrieb eines offenen Kamins in der Nachbarschaft belästigt. Er verlangt von seinem Nachbarn eine Einschränkung der Benutzungszeiten. Als der seinen Wunsch ablehnt, kommt es zur Klage. Besteht die Möglichkeit, die Benutzungszeiten für einen offenen Kamin einzuschränken?

Ja, so die Ansicht des OVG Koblenz (Az. 7 B 10342/91). Es bestätigte damit eine immissionsschutzrechtliche Anordnung der zuständigen Behörde, wonach der offene Kamin nur gelegentlich, das heißt ab und zu, bei besonderen Anlässen betrieben werden darf, wobei der Betrieb auf acht Tage im Monat für fünf Stunden beschränkt wurde. Die Richter begründeten ihre Auffassung mit dem Hinweis, dass sogenannte Kaminöfen wegen der unvollkommenen Verbrennung und der unzureichenden Primärenergienutzung Emissionen verursachen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Das Bundesverwaltungsgericht (Beschluss vom 16.11.2010, Az. 7 B 41.10) hat jedoch zwischenzeitlich klargestellt, dass ein eingebauter Kaminofen, bei dem sich die Ofentüren automatisch schließen, kein offener Kamin im Sinne der ersten Bundesimmissionschutzverordnung (1. BImSchV) ist. Dieser kann so oft beheizt werden, wie es von seinen technischen Bedingungen her möglich ist. Probleme entstehen jedoch durch das falsche Anheizen beziehungsweise die Verwendung von falschen Brennstoffen. Nach der 1. BImSchV müssen alte Kaminöfen überprüft werden, ob sie den Emissionsanforderungen von heute noch genügen. Werden Grenzwerte überschritten, muss nachgerüstet (Filtereinbau) oder das Gerät ausgetauscht werden. Für Altgeräte läuft eine Übergangsfrist bis 2024.

Lärm

Durch die erfolgte Änderung des § 906 BGB wird nunmehr im Gesetz festgeschrieben, dass eine unwesentliche Beeinträchtigung vorliegt, wenn die in Gesetzen und Rechtsvorschriften festgelegten Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden. Damit wird der Versuch unternommen, eine Art „Rechtsgleichung“ zwischen öffentlichem und privatem Recht durchzusetzen.

 **DAS IST WICHTIG:** Im Privatrecht gilt also jetzt die „Regelvermutung“ einer unwesentlichen Beeinträchtigung, wenn eine Störung die vorgegebenen Richtwerte unterschreitet.

Im Bereich der Lärmbeeinträchtigung gibt es eine breite Spannweite unterschiedlicher Auswirkungen. In den nachfolgenden Ausführungen kann daher nur vereinzelt auf verschiedene Lärmschutzklagen eingegangen werden. Die Zahl der Klagen in diesem Spektrum ist steigend, was zum einen mit der erhöhten Empfindlichkeit der Bürger begründet werden kann, aber auch Ausfluss dessen ist, dass die Besiedlung immer dichter wird und die unterschiedlichen Lärmquellen weiter zunehmen.

Im Privatrecht wird auch nach der Neuregelung des § 906 BGB eine Einzelfallprüfung erhalten bleiben, die auch die Berücksichtigung besonderer örtlicher Umstände erfasst. Zur Ermittlung des Erheblichkeitsgrads der Störung kann jedoch auf die im öffentlichen Recht entwickelten Richt- und Grenzwerte zurückgegriffen werden.

Die Regelwerte im Immissionsschutzbereich sind sehr umfassend, sodass stellvertretend für alle übrigen Regelungen auf zwei wichtige Vorschriften (TA Lärm) eingegangen werden soll. Auf im Einzelfall zu berücksichtigende Sonderregelungen wird beim jeweiligen Thema hingewiesen.

Bei der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 11.8.1998 handelt es sich um eine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz. Sie enthält ebenso wie die VDI-Richtlinie Nr. 2058 (Richtlinie zur Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) sogenannte Immissionsrichtwerte. Geräusche aller Art sind in Dezibel (Abkürzung dB/A) messbar. Nur zur Orientierung sei gesagt, dass Immissionswerte bis zu 20 dB (A) für das menschliche Ohr kaum wahrnehm-

bar sind und erst ab ca. 90 dB (A) zu Schäden am menschlichen Gehör führen können. Die jeweiligen Regelwerke schreiben dann genau vor, wie die Messung zu erfolgen hat (zum Beispiel 0,50 Meter vor dem vom Lärm am stärksten betroffenen geöffneten Fenster). Es werden auch Immissionsrichtwerte für Tag und Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) unterschieden, ebenso für verschiedene Planbereiche (so etwa für Gewerbegebiet, Wohngebiet und andere). Weiterhin wird zwischen Innenraum- und Außenmessungen differenziert.

Immissionsrichtwerte

	tagsüber	nachts
„innen“	35 dB(A)	25 dB (A)
„außen“		
Industriegebiete	70 dB(A)	70 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	35 dB(A)
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)

Wer führt die Messung durch? Die Messung wird durch einen Sachverständigen durchgeführt, der vom Gericht bestimmt wird. Diese Messung kann auch durch die Gewerbeaufsichtsämter beziehungsweise von den technischen Überwachungsvereinen (TÜV) vorgenommen werden. Natürlich hat jeder Kläger

Stichwortverzeichnis

A

Ableitung; Wasser 61
 Alarmanlage 39
 Altglasbehälter 38
 Anlagen
 gefährdendrohende 84
 Anlagen, § 22 BImSchG 26
 Anpflanzungen, Grenzabstände 132 ff.
 Antennen, Höherführung 137
 Antennenanlage, Höherführung 137
 Anzeige, nachbarrechtliche 125
 Arbeitslärm 30
 Astwerk, überhängendes 95
 Auspuffgase 53

B

Ballflug 71
 baubehördliches Einschreiten
 Rechtsanspruch 151
 Baugenehmigung 147 ff.
 Baulärm 30
 Bäume 65, 73, 133
 Baumschutzsatzung 98
 Baunachbarrecht 147
 Baupolizei 147 ff.
 Baurechtsvorschrift 148
 Beratungshilfe 163
 Beseitigungsanspruch 72 ff., 79
 Beseitigungsklage 72, 75
 Betretungsrechte 106, 111
 Bienen 58, 81
 Bodenerhöhungen 88
 Bodenverunreinigung 77

Bolzplatz 140
 Brandschutz 72, 148
 Bundes-Immissionsschutzgesetz 154 f.

D

Dämpfe 53, 54, 154
 Drogenhilfezentrum 77
 Drohnenflug 69
 Duldung 16, 57
 Duldungspflicht 57
 Duldungsrecht 110
 Dunstabzugshaube 50

E

Eigentum 12
 Eigentumsstörung 16 ff., 74, 79
 Eigentumsverletzung 72 f.
 Eindringen 80
 Einfriedung 138
 Einfriedungspflicht 138 ff.
 Erschütterungen 55

F

Fallobst 99
 Feinstaub 55
 Fensterrecht 131
 Fernsehempfang
 Störung 137
 Feuchtigkeitssschäden 62
 Feuerwehirsirene 39
 Fluglärm 31

Freizeitlärm 26 ff.
 Froschquaken 46
 Früchte 95, 99

G

Gartenteich 139
 Gartenzwerge 69
 Gase 53
 Gaststättenlärm 34
 Gebäudeeinsturz 87
 Gebäudeeinsturz, drohender 87
 gefahrendrohende Anlagen 84
 gefahrendrohender Zustand 84
 Gemeinschaftsverhältnis, nachbarrechtliches 80
 Geräte- und Maschinenlärm 26
 Geruchsbelästigung 51
 Gewerbelärm 37
 gewerbliche Wärmebelastungen 53
 Grenzabmarkung 113
 Grenzabstandsregelungen 132
 Grenzbaum 118
 Grenzeinrichtung 116
 Grenzüberbau 100 ff.
 notarieller Vertrag 102 f.
 Grenzverwirrung 113, 115
 Grenzwand 141
 Grillrauch 18
 Grundstücksbeeinträchtigung 77, 95, 88
 Grundstücksvertiefung 88
 Gülle 54

H

Hammerschlagsrecht 127
 Hammerschlags- und Leiterrecht 127
 Hecke 135
 Höherführung
 Antennen 137

Schornsteine 137
 Holzstapel 151
 Hundegebell 44

I

ideelle Einwirkungen 68
 Immissionen, pflanzliche 16
 Immissionsrichtwerte 22
 Immissionsschutzrecht 155
 Ingewahrsamnahme 28
 Inline-Skater 29
 Isolierungspflicht 141

K

Kaminqualm 18
 Katzen 57 ff.
 Kinderlärm 23
 Kirchenglocken 38
 Kläranlage 52
 Klopfgeräusche 38
 Kompostierung 48
 Kuhglocken 46

L

Lärm 21 ff., 42
 Lärmmessung 22 ff.
 Laubfall 16, 66 ff.
 Leiterrecht 127
 Leitungsnotweg 109, 124
 Lichtzug 67
 Lichtrecht 131

M

Magnetfelder 71

Menschen mit Behinderung 40, 150
Messie 68
Mobilfunkseendeanlage 71
Müll 68
Musik 26, 28

N

Nachbar, Definition 8
nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis 80
Nachbarrecht
 Anzeige 125
 Landesrecht 124
 Überblick 8
nachbarschützende Vorschriften 148
Nachbarunterschrift 153
Nachbarwand 138 ff.
Nadelfall 16
Naturalrestitution 92
Niederschlagswasser 62
Notwegerecht 106 ff.

O

öffentliches Nachbarrecht 8, 146
Ordnungswidrigkeit 42

P

Partylärm 26
Pfau 46
Pferdehaltung 47
Pflanzenschutzmittel 53, 60
pflanzlichen Immissionen 65
Polizei 10, 44
privates Nachbarrecht 8, 146
Prostitution 68
Prozesskostenhilfe 163

R

Rasenmäher 27
Ratten 68
Rauch 18
Rauchen 54
Rechtsnachfolger 106, 132
Rußbelästigung 19

S

Schienenlärm 33
Schikaneverbot 82
Schlichter 164
Schornstein 137
Schweinemästerei 51
Schwimmbecken 138 f.
Selbsthilferecht 10, 96 f.
Skateboard 29
Sondereigentum 60
Sportanlage 28
Standheizung 27
Staubbelästigung 53
Störer 74
Straßenbahn 33, 56
Straßenlärm 33
Straßenlaterne 156
Streitschlichtung 164

T

TA Lärm 22 f.
TA Luft 53
Tauben 63

U

Überbau 100 ff.
Überhang 94 ff.

Umwelthaftungsgesetz 18
Unkrautflug 66
Unterlassungsanspruch 72 ff.
Unterlassungsklage 75
unvordenkliche Verjährung 112
Urinieren, öffentliches 52

V

Vereinbarung 160 f.
Vergleich 161
Verjährung 98, 120, 132
Verjährungsfrist 120
Verkehrslärm 33
Vertiefung 88
Verwirkung 152
Verwurzelung des Abwasserkanals 98
Videoüberwachung 76
Volksfestlärm 37

W

Wärmedämmung 142
Wärmeeinwirkung 53
Wärmepumpe 47
Warnsignale 33
Wasser 60
Widerspruch Grenzübergang 105
Windenergieanlagen 34
Wohnungseigentumsrecht 60
Wurzeln 94

Z

Zimmerlautstärke 42

Lexikon Eigentumswohnung

- Welche Rechte hat der Eigentümer bei der Gestaltung seiner Wohnung?
- Welche Aufgaben haben Hausverwaltung und Verwaltungsbeirat?
- Wie werden die Jahresabrechnung und der Wirtschaftsplan für das kommende Jahr geprüft?
- Wie muss eine Abstimmung in der Eigentümerversammlung ablaufen?
- Auf dem aktuellen Stand des reformierten Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

Die Regelungen zur Eigentumswohnung – ein Buch mit sieben Siegeln.

In rund 70 Themenkreisen geht es in diesem Lexikon um die wichtigsten Begriffe aus dem Wohneigentumsrecht. Beschrieben werden die Konfliktsituationen und die Rechtslage aus der Sicht des Eigentümers. Die Beiträge zeigen, wie Wohnungsbesitzer handeln können, um ihre Interessen zu wahren, und dabei dennoch für ein harmonisches, faires Miteinander der Eigentümerschaft sorgen.



3. Auflage
384 Seiten
ISBN 978-3-86336-649-0
19,90 Euro (als E-Book 15,99 Euro)

verbraucherzentrale

Erhältlich im Shop der Verbraucherzentrale
www.ratgeber-verbraucherzentrale.de
sowie in den Beratungsstellen und im Buchhandel.

Mietkosten im Griff

- Wann darf die Miete erhöht werden?
- Wissenswertes zu Nachmieter, Abstand und Wohnungsübergabe
- Fallstricke bei der Betriebskostenabrechnung
- Miete mindern bei Wohnungsmängeln
- Heizungs- und Warmwasserkosten entschlüsseln
- Teure Vertragsklauseln bei Klein- und Schönheitsreparaturen

Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel

Bezahlbare Wohnungen – längst nicht nur in Ballungsräumen knapp. Mehr als ein Drittel des Einkommens geht vielfach für Miete und Mietnebenkosten drauf. Mieter erfahren, wo sie die Kostenbremse ansetzen können – von der Wohnungssuche bis zum Check von Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Fallbeispiele zeigen, wie finanziell günstige Regelungen aussehen. Dazu aktuelle Informationen zur Mietpreisbremse oder zur Kündigung bei Umwandlung in Eigentumswohnungen. In Kooperation mit dem DMB Deutscher Mieterbund.



1. Auflage
192 Seiten
ISBN 978-3-86336-163-1
16,90 Euro (als E-Book 12,99 Euro)

verbraucherzentrale

Erhältlich im Shop der Verbraucherzentrale
www.ratgeber-verbraucherzentrale.de
sowie in den Beratungsstellen und im Buchhandel.