

Dr. Otto N. Bretzinger

Auf gute Nachbarschaft

Was ich rechtlich
als Nachbar wissen muss



Dr. Otto N. Bretzinger

Auf gute Nachbarschaft

Was ich rechtlich
als Nachbar wissen muss





© 2020 by Akademische Arbeitsgemeinschaft
Verlagsgesellschaft mbH
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
info@akademische.de
www.akademische.de

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr. Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Inhaltsübersicht

1 Vorwort

2 Grundsätzliches vorab

- 2.1 Nachbarschaft
 - 2.1.1 Räumlicher Bereich der Nachbarschaft
 - 2.1.2 Persönlicher Bereich der Nachbarschaft
- 2.2 Grundeigentum – Umfang und Grenzen
 - 2.2.1 Befugnisse des Eigentümers
 - 2.2.2 Besitz
 - 2.2.3 Grundstück und Grenzen des Grundeigentums
- 2.3 Gesetzliche Grundlagen des Nachbarrechts
 - 2.3.1 Privates und öffentliches Nachbarrecht
 - 2.3.2 Bürgerlich-rechtliches Nachbarrecht
 - 2.3.3 Landesnachbarrecht
 - 2.3.4 Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis
- 2.4 Rechtsschutz gegenüber Nachbarn
 - 2.4.1 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch
 - 2.4.2 Nachbarlicher Ausgleichsanspruch
 - 2.4.3 Rolle der Polizei im Nachbarrecht

3 Grenzregelungen und -streitigkeiten

- 3.1 Grenzabmarkung
 - 3.1.1 Öffentlich-rechtliche Abmarkungspflicht
 - 3.1.2 Privatrechtlicher Abmarkungsanspruch
- 3.2 Grenzverwirrung
 - 3.2.1 Eigentumsklage
 - 3.2.2 Grenzscheidungsklage
 - 3.2.3 Grenzfeststellungsvertrag
- 3.3 Einfriedung des Grundstücks
 - 3.3.1 Keine Einfriedungspflicht nach bürgerlichem Recht
 - 3.3.2 Einfriedungspflicht nach Landesrecht
- 3.4 Grenzanlagen
 - 3.4.1 Errichtung und Eigentumsverhältnisse
 - 3.4.2 Berechtigung zur Benutzung
 - 3.4.3 Unterhaltungskosten

- 3.4.4 Beseitigung
- 3.5 Nachbarwand
 - 3.5.1 Begriff der Nachbarwand
 - 3.5.2 Errichtung und Beschaffenheit der Nachbarwand
 - 3.5.3 Anbau an die Nachbarwand
 - 3.5.4 Eigentumsverhältnisse an der Nachbarwand
 - 3.5.5 Unterhaltung der Nachbarwand
 - 3.5.6 Veränderung der Nachbarwand
 - 3.5.7 Nichtbenutzen der Nachbarwand
- 3.6 Grenzwand
 - 3.6.1 Begriff der Grenzwand
 - 3.6.2 Landesrechtliche Regelungen
- 3.7 Grenzbaum und Grenzstrauch als Grenzeinrichtung
 - 3.7.1 Begriff
 - 3.7.2 Eigentumslage
 - 3.7.3 Beseitigung
- 3.8 Abstandsflächen bei Gebäuden
 - 3.8.1 Bauordnungsrechtliche Regelungen
 - 3.8.2 Abstandsregelungen nach dem Landesnachbarrecht
- 3.9 Grenzabstände für Pflanzen
 - 3.9.1 Überblick
 - 3.9.2 Abstandsregelungen nach dem Landesnachbarrecht
- 3.10 Überbau
 - 3.10.1 Rechtmäßiger Überbau
 - 3.10.2 Rechtswidriger, nicht schuldhafter Überbau
 - 3.10.3 Rechtswidriger, schuldhafter Überbau
- 3.11 Überhängen von Zweigen, Eindringen von Wurzeln
 - 3.11.1 Voraussetzungen des Selbsthilferechts
 - 3.11.2 Selbsthilferecht
 - 3.11.3 Beseitigungsanspruch
- 3.12 Hinüberfallende Früchte
- 3.13 Höherführung von Schornsteinen, Lüftungsschächten und Antennenanlagen
 - 3.13.1 Voraussetzungen
 - 3.13.2 Anzeigepflicht
 - 3.13.3 Mitbenutzung einer Antennenanlage
 - 3.13.4 Betretungsrecht zur Unterhaltung
 - 3.13.5 Schadensersatz
- 3.14 Fenster- und Lichtrecht

3.14.1 Fensterrecht

3.14.2 Lichtrecht

4 Einwirkungen auf das Grundstück

4.1 Öffentlich-rechtlicher Schutz vor Immissionen

4.1.1 Gesetzliche Grundlagen

4.1.2 Wichtige Begriffe

4.1.3 Genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen

4.1.4 Genehmigungsvoraussetzungen

4.1.5 TA Lärm

4.1.6 TA Luft

4.1.7 Schutz des Nachbarn

4.2 Privatrechtlicher Schutz vor Immissionen

4.2.1 Duldungspflicht des Eigentümers

4.2.2 Ausgleichsanspruch bei duldungspflichtigen Einwirkungen

4.2.3 Kleines ABC der Immissionen

4.3 Einwirkungen durch Wasser

4.3.1 Traufwasser

4.3.2 Wild abfließendes Wasser

5 Gefahren durch Anlagen und Gebäude auf dem Nachbargrundstück

5.1 Gefahrdrohende Anlagen

5.1.1 Voraussetzungen

5.1.2 Inhalt des Anspruchs

5.1.3 Berechtigter und Verpflichteter

5.1.4 Durchsetzung des Anspruchs

5.1.5 Schadensersatz, Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche

5.2 Drohender Gebäudeeinsturz

5.2.1 Voraussetzungen

5.2.2 Inhalt des Anspruchs

5.2.3 Berechtigter und Verpflichteter

5.2.4 Durchsetzung des Anspruchs

5.2.5 Schadensersatz

6 Bodenveränderungen

6.1 Vertiefung des Nachbargrundstücks

6.1.1 Voraussetzungen für unzulässige Vertiefungen

6.1.2 Inhalt des Anspruchs

- 6.1.3 Berechtigter und Verpflichteter
- 6.1.4 Durchsetzung des Anspruchs
- 6.1.5 Schadensersatz, Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche
- 6.2 Bodenerhöhungen
 - 6.2.1 Bodenerhöhung
 - 6.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden
 - 6.2.3 Berechtigter und Verpflichteter
 - 6.2.4 Beseitigungsanspruch
 - 6.2.5 Schadensersatz- und Ausgleichsanspruch

7 Gesetzliche Mitbenutzungsrechte des Grundstücks

- 7.1 Notwegerecht
 - 7.1.1 Voraussetzungen
 - 7.1.2 Inhalt des Notwegerechts
 - 7.1.3 Ausschluss und Beschränkung des Notwegerechts
 - 7.1.4 Berechtigter und Verpflichteter
 - 7.1.5 Durchsetzung des Notwegerechts
 - 7.1.6 Herstellung und Unterhaltung des Notwegs
 - 7.1.7 Notwegerente
- 7.2 Notleitungsrecht
 - 7.2.1 Notleitungsrecht nach bürgerlichem Recht
 - 7.2.2 Landesrechtliche Notleitungsrechte
- 7.3 Hammerschlags- und Leiterrecht
 - 7.3.1 Umfang des Rechts
 - 7.3.2 Voraussetzungen
 - 7.3.3 Landesrechtliche Regelungen

8 Hilfen beim Nachbarstreit

- 8.1 Einvernehmliche Lösung anstreben
- 8.2 Mediator einschalten
- 8.3 Obligatorische Streitschlichtung
 - 8.3.1 Streitgegenstand
 - 8.3.2 Schlichtungsstellen und -personen
 - 8.3.3 Schlichtungsverfahren
- 8.4 Beratungshilfe
 - 8.4.1 Inhalt
 - 8.4.2 Voraussetzungen
 - 8.4.3 Verfahren
- 8.5 Prozesskostenhilfe

- 8.5.1 Inhalt
- 8.5.2 Voraussetzungen
- 8.5.3 Verfahren

Auf gute Nachbarschaft - Was ich rechtlich als Nachbar wissen muss

1 Vorwort

»Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt.« Ob sich allerdings Friedrich von Schiller beim Verfassen dieser berühmten Worte in seinem Drama Wilhelm Tell des Umfangs möglicher Konflikte zwischen Nachbarn bewusst war, darf mit Recht bezweifelt werden. Schließlich gab es zu seiner Zeit noch keine Grillpartys und lauten Rasenmäher oder Laubbläser. Und auch der Komposthaufen des Nachbarn oder vom Nachbargrundstück überhängende Äste dürften kaum Streit unter den Nachbarn ausgelöst haben.

Ruhestörender Lärm ist heute der häufigste Grund, warum unter Nachbarn die »Fetzen fliegen«. Und unter den »Top Ten« für Nachbarstreit finden sich Haustiere, Gerüche, lästiger Zigarettenrauch, Schmutz und Unfreundlichkeit, die für Ärger sorgen. Zwischen Nachbarn stoßen nicht nur die Grundstücks- oder Wohnungsgrenzen, sondern auch eine Reihe widerstreitender Interessen aufeinander. Zudem haben Nachbarn kaum die Möglichkeit, einander ohne größere Umstände aus dem Weg zu gehen – denn wegen der Immobilität von Grundstück oder Eigentumswohnung lässt sich diese Enge nicht so leicht lösen. Gesteigerter Egoismus und zunehmende Rücksichtslosigkeit sind

heutzutage das Grundproblem in unserer Gesellschaft. Hinzu kommt, dass immer mehr Menschen auf einem kleineren Raum leben. Die Zunahme von Ruhestörungen ist nicht zuletzt auch auf die wachsende Zahl elektrischer und motorgetriebener Geräte und die zunehmende Eventkultur zurückzuführen, wenn immer häufiger und immer länger bis spät in die Nacht gefeiert wird.

Eigentlich müsste es das oberste Ziel jedes Menschen sein, das Zusammenleben mit dem Nachbarn möglichst erträglich zu gestalten. Leider steht allerdings gegenseitige Rücksichtnahme nicht immer auf der Tagesordnung. Vielmehr werden bereits bei der geringsten Konfliktsituation Anwälte eingeschaltet. Dabei sollten sich doch eigentlich viele nachbarschaftliche Konflikte bereits durch ein einfaches Gespräch aus der Welt schaffen lassen. Soziale Ignoranz steht dem allerdings in vielen Fällen entgegen.

Nachbarrecht ist bundesrechtlich und in weiten Teilen durch Landesrecht geregelt. Die unübersichtliche Gesetzeslage bringt für die Beteiligten das Dilemma mit sich, ihre Rechte realistisch einzuschätzen. Aber nur, wer seine Rechte kennt, kann auch beurteilen, ob er von seinem Nachbarn verlangen kann, die eine oder andere Störung zu unterlassen, oder ob unter Umständen auch eine Störung hingenommen werden muss. Dieser Ratgeber möchte über die Rechtslage bei den verschiedenen nachbarlichen Streitigkeiten informieren.

Allen an einem Nachbarstreit Beteiligten sollte allerdings Folgendes bewusst sein: Juristisch gibt es zwar immer einen Gewinner und einen Verlierer, bei einem Nachbarstreit verlieren de facto jedoch beide Parteien. Schließlich müssen sie ja weiterhin nebeneinander wohnen.

2 Grundsätzliches vorab

In einer Nachbarschaft treffen häufig völlig unterschiedliche Interessen der Nachbarn aufeinander. Die verschiedenen Anliegen der Beteiligten sollen durch die gesetzlichen Regelungen des Nachbarrechts ausgeglichen und so das nachbarschaftliche Zusammenleben gewährleistet werden. Grundlage des Nachbarrechts ist § 903 BGB. Danach kann der Eigentümer einer Sache mit dieser nach seinem Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Diese Einschränkung des Eigentümerrechts ist die Grundlage für den Gesetzgeber, nachbarrechtliche Regelungen zu schaffen. In der Praxis werden die Eigentümerbefugnisse durch zahlreiche Vorschriften des privaten und des öffentlichen Rechts beschränkt. Und dort, wo der gerechte Ausgleich widerstreitender Interessen der Nachbarn über die gesetzlichen Regelungen hinausgeht, gilt das sogenannte nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis, aus dem die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme für Eigentümer und Nutzungsberechtigte folgt.

2.1 Nachbarschaft

Die Anwendung nachbarrechtlicher Regelungen setzt voraus, dass zwischen den Beteiligten Nachbarschaft besteht. In diesem Zusammenhang müssen sowohl

räumliche als auch persönliche Voraussetzungen erfüllt werden.

Eine allgemeingültige Definition des Nachbarn findet sich weder im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) noch im öffentlichen Nachbarrecht. Teilweise enthalten die Nachbarrechtsgesetze der Länder eine entsprechende Begriffsbestimmung. Danach wird als Nachbar der Eigentümer des an ein Grundstück angrenzenden Grundstücks definiert. Diese Begriffsbestimmung beschränkt sich allerdings auf den Anwendungsbereich des jeweiligen Landesnachbarrechts. Grundsätzlich ist für die Bestimmung des Begriffs »Nachbarschaft« letztlich maßgebend, welchen Zweck das jeweilige Gesetz verfolgt und in welchem Umfang Menschen damit geschützt werden sollen.

2.1.1 Räumlicher Bereich der Nachbarschaft

Der räumliche Schutzbereich des Nachbarrechts kann sich auf den unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer beschränken, er kann sich allerdings auch (insbesondere beim [öffentlichen Nachbarrecht](#)) auf alle Grundstückseigentümer erstrecken, die durch die Errichtung, den Betrieb oder die Nutzung einer baulichen oder sonstigen Einrichtung in ihren Rechten beeinträchtigt werden.

➤ **Beispiel:** Wird von einem Grundstückseigentümer der für eine Hecke vorgeschriebene Pflanzabstand nicht eingehalten, ist nur der unmittelbar angrenzende Eigentümer in seinen Rechten berührt. Gleiches gilt, wenn Äste von einem auf dem

Grundstück stehenden Baum auf das Nachbargrundstück überhängen. Bei von einem Grundstück ausgehenden Immissionen (z.B. Lärm, Schmutz, Strahlungen) können auch räumlich entferntere Grundstückseigentümer beeinträchtigt sein. So gehören alle Personen, die Eigentümer eines Grundstücks sind, das in der Einflugschneise eines Flughafens liegt, zur Nachbarschaft des Flughafens, dem der Lärm der anfliegenden Flugzeuge zuzurechnen ist.

2.1.2 Persönlicher Bereich der Nachbarschaft

Die Frage, welche Personen als Nachbar in Betracht kommen, kann nicht allgemeingültig beantwortet werden, weil dies unterschiedlich gesetzlich geregelt ist.

Nach dem [Landesnachbarrecht](#) ist Nachbar regelmäßig der Eigentümer des an ein Grundstück angrenzenden Grundstücks. Mit »Eigentümer« sind der Allein-, Mit- und der Wohnungseigentümer gemeint. Im Falle der Belastung des Grundstücks mit einem Erbbaurecht tritt der Erbbauberechtigte an die Stelle des Eigentümers.

Achtung: Soweit ausnahmsweise auch Nutzungsberechtigten wie Mietern oder Pächtern nachbarliche Rechte eingeräumt werden, ist dies in den Landesnachbarrechtsgesetzen ausdrücklich festgelegt. Dies gilt beispielsweise für das [Hammerschlags- und Leiterrecht](#) oder die Höherführung von Schornsteinen, Lüftungsleitungen und Antennenanlagen (vgl. dazu 2.13).

Im öffentlichen Baurecht ist Nachbar stets nur der Eigentümer, nicht auch der Mieter oder Pächter. Eine Klage gegen eine Baugenehmigung kann also nur vom im Grundbuch eingetragenen Grundstückseigentümer geführt werden. Nicht als Nachbar gelten Mieter oder Pächter. Diese müssen sich deshalb an den Eigentümer halten.

Zweck des Immissionsschutzrechts ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Der Begriff »Nachbarschaft« wird in diesem Zusammenhang weiter gefasst als im Baurecht. Geschützt werden nicht nur Eigentümer und eigentumsähnlich dinglich Berechtigte (z.B. Erbbauberechtigte, Nießbraucher), sondern alle Personen, die ihren dauernden Aufenthalt oder sonstigen Lebensschwerpunkt im Einwirkungsbereich der Anlage haben und sich daher deren Auswirkungen nicht nachhaltig entziehen können. Dazu zählen auch Mieter von Wohnraum mit ihren dort wohnenden Familienangehörigen oder Arbeitnehmer, nicht jedoch Kunden eines Betriebs.

2.2 Grundeigentum - Umfang und Grenzen

Im allgemeinen Sprachgebrauch wird regelmäßig nicht zwischen Eigentum und Besitz unterschieden. Gleichwohl ist diese Unterscheidung im Nachbarrecht von wesentlicher

Bedeutung, weil dem Eigentümer wesentlich umfangreichere Rechte zustehen.

2.2.1 Befugnisse des Eigentümers

Das Eigentum ist das umfassendste und grundsätzlich unbeschränkte Herrschaftsrecht über eine Sache. Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen (§ 903 BGB). Im Prinzip kann also der Eigentümer mit seinem Eigentum machen, was er will.

Positive Befugnisse

Das Eigentumsrecht erstreckt sich zunächst darauf, über das Eigentum rechtliche Verfügungen zu treffen. In diesem Zusammenhang darf der Grundeigentümer insbesondere das Grundstück veräußern, es belasten (z.B. mit einer Grundschuld) oder an ihm andere beschränkt dingliche Rechte bestellen (z.B. Nießbrauch, Dienstbarkeit).

Daneben erstreckt sich das Eigentumsrecht auch auf tatsächliche Handlungen. So ist der Grundeigentümer etwa befugt, das Grundstück zu nutzen oder nicht zu benutzen, zu bebauen oder zu bepflanzen.

Negative Befugnisse

Die negative Wirkung des Eigentums besteht darin, dass der Eigentümer andere von einer unerlaubten oder nicht durch besondere Vorschrift berechtigten Einwirkung auf seine Sache ausschließen darf. Dieses Ausschließungsrecht betrifft u.a. die Wegnahme der Sache, deren Zerstörung,

Beschädigung oder Benutzung durch einen Fremden. Die negative Wirkung des Eigentums umfasst auch alle verbotswidrigen Einwirkungen auf das Grundstück (z.B. Lärm, Rauch, Gase).

Folge der negativen Wirkung des Eigentums ist der gesetzliche Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch des Eigentümers (§ 903 BGB), dem im Nachbarrecht besondere Bedeutung zukommt. Danach kann der Eigentümer vom Störer die Beseitigung einer Beeinträchtigung verlangen, die nicht in einer Vorenthaltung oder einem Entzug der Sache besteht. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen. Beide Ansprüche des Eigentümers sind allerdings ausgeschlossen, wenn er zur Duldung verpflichtet ist; entsprechende Duldungspflichten können aufgrund gesetzlicher Regelungen, von Rechten Dritter oder öffentlich-rechtlicher Pflichten bestehen.

Ausdruck der negativen Wirkung des Eigentums ist auch der Herausgabeanspruch des Eigentümers gegenüber dem Besitzer der Sache.

2.2.2 Besitz

Vom Eigentum zu unterscheiden ist der Besitz, der sich nicht auf die rechtliche, sondern auf die tatsächliche Herrschaft über eine Sache bezieht. Regelmäßig fallen Eigentum und Besitz an einer Sache zusammen; der Eigentümer eines Grundstücks ist also auch dessen Besitzer. Besitz und Eigentum können aber auch auseinanderfallen. Wenn der Besitzer nicht durch einen Vertrag (z.B. Mietvertrag) geschützt ist, kann der Eigentümer die Herausgabe der Sache verlangen (§ 985 BGB).

» **Beispiel:** Durch den Mietvertrag wird der Mieter Besitzer der Sache (z.B. einer Wohnung), der Vermieter bleibt Eigentümer. Der Finder einer Sache ist Besitzer; der Eigentümer kann vom Finder die Herausgabe der Sache verlangen.

Achtung: Im Nachbarrecht wird in erster Linie der Grundstückseigentümer geschützt. Soweit allerdings Nachbarrechte nicht ausdrücklich dem Eigentümer vorbehalten sind, kann sich auch der Grundstücksbesitzer (z.B. der Pächter) auf diese Rechte berufen (z.B. bei [Geruchs- oder Lärmbelästigungen](#)). Unabhängig davon ist es rechtlich zulässig, dass der Grundstückseigentümer den Besitzer als Nutzungsberechtigten ermächtigt, seine Eigentümerrechte aus dem Nachbarrecht gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen. So kann etwa der Grundstückseigentümer seinen Pächter ermächtigen, über die Grundstücksgrenze wachsende Wurzeln oder Zweige abzuschneiden.

2.2.3 Grundstück und Grenzen des Grundeigentums

Im Mittelpunkt des Nachbarrechts stehen das Grundstück und das nachbarliche Verhältnis zu anderen Grundstücken. Über das Grundstück besitzt der Eigentümer die rechtliche und tatsächliche Herrschaft. Diese Befugnisse des Eigentümers werden allerdings durch Rechte Dritter und zahlreiche gesetzliche Vorschriften beschränkt.

Grundstück

Im Sinne des bürgerlichen Rechts ist unter einem Grundstück derjenige katastermäßig abgegrenzte Teil der Erdoberfläche zu verstehen, der im Grundbuch unter einer besonderen Nummer eingetragen ist. Sämtliche Grundstücke werden außerdem in einem amtlichen Verzeichnis, dem sogenannten Liegenschaftskataster, geführt. Vermessungstechnische Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters ist das Flurstück. Darin werden flächendeckend Gestalt, Größe, örtliche Lage, Nutzung sowie Eigentumsverhältnisse sämtlicher Liegenschaften (Grundstücke und Gebäude) beschrieben und dargestellt. Das Liegenschaftskataster dient zusammen mit dem Grundbuch zur Sicherung des Eigentums an den Liegenschaften und gewährleistet, dass die Flurstücksgrenzen in der Örtlichkeit jederzeit mit hoher Genauigkeit bestimmt werden können. Ausgewiesen sind insbesondere die Flurstücke mit ihren Flächen und Grenzen, die Gebäude, die Lagebezeichnungen, die Eigentümer und die Nutzungsarten. Das Kataster bzw. Liegenschaftskataster wird von den Vermessungsbehörden geführt.

Vom Grundeigentum erfasste Bereiche

Das Recht des Grundeigentümers beschränkt sich nicht nur auf die katastermäßig erfasste Bodenoberfläche, sondern auch auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche (§ 905 Satz 1 BGB). Das Grundstück ist also so gesehen keine Fläche, sondern hat eine Körpergestalt, deren Spitze theoretisch mit dem Erdmittelpunkt zusammenfällt. Der Grundeigentümer kann deshalb – vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Vorschriften vor allem des Baurechts – den Erdkörper unter der Grundstücksfläche (etwa durch den Bau von

Kellergeschossen oder Tiefgaragen) ebenso nutzen wie den Luftraum über der Grundstücksfläche (etwa durch Hochbauten oder Windenergieanlagen).

- **Tipp:** Soweit das Grundeigentum an der Körpergestalt des Grundstücks reicht, kann der Eigentümer Einwirkungen anderer verbieten (§ 903 BGB). Gegen seinen Willen darf deshalb weder sein Grundstück untergraben noch ein Balkon am Nachbargebäude angebracht werden, der in den Luftraum seines Grundstücks hineinragt.

Vom Grundeigentum nicht erfasste Bereiche

Das Eigentum am Luftraum wird durch öffentlich-rechtliche Regelungen beschränkt. So steht etwa nach dem Luftverkehrsgesetz der Luftraum allen Luftfahrzeugen (z.B. Flugzeuge, Hubschrauber, Segelflugzeuge, Frei- und Fesselballone, Rettungsfallschirme) offen. Der Eigentümer ist nicht berechtigt, das Überfliegen seines Grundstücks durch Luftfahrzeuge zu verbieten.

Auch vom Grundsatz, dass sich das Eigentum eines Grundstücks auch auf den Erdkörper unter der Erdoberfläche erstreckt, bestehen Ausnahmen.

Das Grundeigentum am Erdkörper unter der Grundstücksfläche erstreckt sich wegen dessen besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit nicht auf das Grundwasser. Dieses ist vielmehr, wie die Gewässer insgesamt, nach dem Wasserhaushaltsgesetz einer vom Grundeigentum losgelösten öffentlich-rechtlichen Benutzungsordnung unterstellt.

» **Beispiel:** Wer als Grundeigentümer für den Betrieb einer Wärmepumpe Grundwasser aus seinem Grundstück als Wärmequelle oder zur Abkühlung benutzen will, kann sich dazu nicht auf sein Eigentum berufen, sondern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Eigentum erstreckt sich nach dem Bundesberggesetz auch nicht auf sogenannte bergfreie Bodenschätze. Deren Abbau unterliegt der Bewilligung oder setzt das sogenannte Bergwerkseigentum voraus. Zu diesen Bodenschätzen zählen etwa Kohle- und Erdölvorkommen ebenso wie wertvolle Minerale (etwa Gold, Silber, Eisen, Kupfer, Nickel, Phosphor, Ziegelton). Wer bergfreie Bodenschätze aufsuchen will, kann sich dazu nicht auf sein Grundeigentum berufen, sondern bedarf einer bergrechtlichen Erlaubnis. Und wer solche Bodenschätze gewinnen will, benötigt eine bergrechtliche Bewilligung oder das Bergwerkseigentum. Das Bergwerkseigentum ist ein vom Grundeigentum abgespaltenes Nutzungsrecht und steht rechtlich einem Grundstück gleich (Eintragung auf besonderem Blatt des Grundbuchs).

Grenzabmarkung

Unter der »Abmarkung« ist die rechtswirksame [Kennzeichnung einer Flurstücksgrenze](#) mithilfe von dauerhaften Grenzzeichen zu verstehen. Den beteiligten Nachbarn steht ein privatrechtlicher Abmarkungsanspruch zu, wenn die Grundstücksgrenze unstreitig ist und es nur darum geht, ihren Verlauf durch Grenzzeichen zu sichern. Deshalb kann der Nachbar eines Grundstücks vom

Eigentümer eines Nachbargrundstücks verlangen, dass dieser zur Errichtung fester Grenzzeichen und, wenn ein Grenzzeichen verrückt oder unkenntlich geworden ist, zur Wiederherstellung mitwirkt (§ 919 Abs. 1 BGB).

Achtung: Die Abmarkung ändert nicht den Grenzverlauf, also nicht die Eigentumsverhältnisse. Allerdings stellt sie bei einem Grenzstreit ein Indiz für den wahren Grenzverlauf dar.

Grenzverwirrung

Eine Grenzverwirrung liegt vor, wenn sich der korrekte Verlauf einer Grenze zwischen zwei Grundstücken nicht ermitteln lässt. In diesem Fall ist für die Abgrenzung in erster Linie der Besitzstand maßgebend. Sind die Eigentums- und Besitzverhältnisse an der streitigen Fläche nicht aufzuklären, wird jedem Grundstück ein gleich großes Stück der Fläche zugeteilt (§ 920 Abs. 1 BGB). Die Eigentümer der aneinander angrenzenden Grundstücke haben gegen den jeweils anderen Eigentümer einen dinglichen [Grenzscheidungsanspruch](#). Die Grenzfeststellungsklage kann nur vom Eigentümer eines Grundstücks erhoben werden.

Rechte Dritter

Beschränkt dingliche Rechte beschränken, so weit sie reichen, das Herrschaftsrecht des Grundeigentümers.

Erbbaurecht

Als Erbbaurecht bezeichnet man eine Belastung des Grundstücks des Inhalts, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt (Erbbauberechtigter), das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Normalerweise erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück auch auf dessen wesentliche Bestandteile, also die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Dazu gehören insbesondere Gebäude. Der Eigentümer des Grundstücks ist in diesem Fall kraft Gesetzes auch Eigentümer des Gebäudes, und zwar auch dann, wenn das Gebäude durch eine andere Person gebaut wurde.

Beim Erbbaurecht wird das Eigentum am Grundstück vom Eigentum am Gebäude getrennt. Der Eigentümer des Grundstücks räumt dem Erbbauberechtigten für eine bestimmte Dauer (im Regelfall zwischen 75 und 99 Jahren) das Recht ein, sein Grundstück mit einem Gebäude zu bebauen, was auch im Grundbuch eingetragen wird. Der Erbbauberechtigte ist dann alleiniger Eigentümer des Gebäudes. Während der Laufzeit des Vertrags kann der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht weiterverkaufen, beleihen, vererben oder verschenken. Gleiches gilt auch für den Grundstückseigentümer. Für die Nutzung des Grundstücks zahlt der Erbbauberechtigte jährlich einen sogenannten Erbbauzins. Dieser beträgt in der Regel einen bestimmten Prozentsatz des Grundstückswerts. Nach Ablauf der Laufzeit fällt das Grundstück – inklusive des Hauses, das auf dem Grundstück gebaut wurde – an den Grundstückseigentümer zurück, sofern der Vertrag nicht verlängert wird. Für eine vorhandene Immobilie muss der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zahlen, die

mindestens zwei Drittel des dann aktuellen Gebäudewerts betragen muss. Gesetzliche Regelungen über das Erbbaurecht enthält das Erbbaurechtsgesetz vom 15.1.1919.

- ! **Tipp:** Das Verständnis für die Rechtsnatur des Erbbaurechts wird erleichtert, wenn man sich das Erbbaurecht als eigenes Grundstück vorstellt, das gewissermaßen über dem eigentlichen Grundstück »schwebt«. Das Erbbaurecht ist ein künstliches Grundstück. Auf diesem fiktiven Grundstück als Grundlage steht das Gebäude des Eigentümers des Erbbaurechts.

Grunddienstbarkeit

Eine Grunddienstbarkeit ist ein dingliches Nutzungsrecht an einem Grundstück (dienendes Grundstück) zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen (herrschenden) Grundstücks. Die Belastung erfolgt also nicht zugunsten einer bestimmten Person, sondern zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks. Bei der Veräußerung des herrschenden Grundstücks geht also die Berechtigung aus der Grunddienstbarkeit auf den Erwerber über. Die Grunddienstbarkeit entsteht durch Einigung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks und Eintragung im Grundbuch.

Zwingende Voraussetzung für den Inhalt der Grunddienstbarkeit ist, dass sie in einer Belastung eines Grundstücks besteht, die für das herrschende Grundstück und nicht nur für dessen Eigentümer einen Vorteil bietet. Im

Übrigen kann eine Grunddienstbarkeit recht unterschiedliche Inhalte haben:

- Das Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen darf, die der Eigentümer aufgrund seines Eigentumsrechts sonst verbieten könnte.

➤ **Beispiel:** Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks kann berechtigt werden, ein Gebäude auf die Grenze zu bauen, das belastete Grundstück zu befahren und/oder zu begehen, Leitungen (z.B. Wasser-, Stromleitungen) über das belastete Grundstück zu verlegen oder dem belasteten Grundstück Wasser zu entnehmen.

- Die Belastung des Grundstücks kann in der Weise erfolgen, dass der Eigentümer bestimmte Handlungen nicht vornehmen darf, die er sonst kraft seines Eigentumsrechts vornehmen dürfte.

➤ **Beispiel:** Verbot einer bestimmten Bebauung, Verbot, eine Einfriedigung zu entfernen, Verbot des Anbaus ohne Benutzung der Nachbarwand, Verbot zur Sicherung der Aussicht, ein Gebäude über eine bestimmte Höhe hinaus zu errichten.

- Schließlich kann eine Grunddienstbarkeit auch in der Weise bestellt werden, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks Rechte, die ihm an sich zustehen, nicht ausüben darf.

» **Beispiel:** Durch eine Grunddienstbarkeit kann ausgeschlossen werden, dass der Eigentümer die Beseitigung von Beeinträchtigungen verlangen darf, die seinem Grundstück durch übermäßige Gerüche, Geräusche oder Erschütterungen zugeführt werden.

Das dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks eingeräumte Recht darf von diesem nur in der Weise ausgeübt werden, wie es vereinbart und im Grundbuch eingetragen wurde. Das Recht darf stets nur so ausgeübt werden, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks und das Grundstück nicht über das Vereinbarte hinaus beeinträchtigt werden. Die Interessen des Eigentümers sind zu wahren, nur das unbedingt Notwendige ist gestattet. Schäden, die durch die Ausübung entstehen, sind zu beseitigen.

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist eine Dienstbarkeit, die nicht wie die Grunddienstbarkeit dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks zusteht, sondern nur zugunsten einer bestimmten Person bestellt ist. Die persönlich beschränkte Dienstbarkeit ist nicht übertragbar und nicht vererblich. Die Ausübung dieser

Dienstbarkeit kann nur dann einem Dritten überlassen werden, wenn dies ausdrücklich gestattet ist.

Wie die Grunddienstbarkeit kann die beschränkt persönliche Dienstbarkeit darauf ausgerichtet sein, dass der Berechtigte das belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen darf (z.B. Fahr- und/oder Wegerecht), der Eigentümer des belasteten Grundstücks einzelne Handlungen nicht vornehmen darf (z.B. Beschränkung der Bebaubarkeit) oder dass dem Eigentümer des belasteten Grundstücks einzelne Abwehrrechte nicht zustehen (z.B. Duldung übermäßiger Immissionen). Wegen der Einzelheiten vgl. die obigen Ausführungen über die Grunddienstbarkeit.

Dingliches Wohnungsrecht

Das dingliche Wohnungsrecht ist eine besondere Form der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit. Es gewährt dem Berechtigten das Recht, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu nutzen. Ist das Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, darf der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen; dazu gehören z.B. der Hof, die Kellerräume, die Waschküche und die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen. Die durch die Benutzung verursachten Nebenkosten muss der Berechtigte tragen.

Achtung: Hauptzweck der Benutzung muss das Wohnen in genau festgelegten Räumlichkeiten eines Gebäudes sein, sofern sich das Wohnrecht nicht erkennbar auf alle Räume bezieht. Die Auswahl der Räume darf nicht dem Eigentümer überlassen bleiben.

» **Beispiel:** Die Eltern übergeben ihr Anwesen an ihre Kinder und behalten sich das lebenslange und unentgeltliche Wohnungsrecht an den von ihnen bewohnten Räumen vor.

Der Wohnungsberechtigte ist befugt, Familienangehörige, Hauspersonal und Pflegepersonen in die Wohnung aufzunehmen. Anderen Personen darf der Berechtigte die Wohnung nur überlassen, wenn ihm dies ausdrücklich gestattet ist.

Der Wohnungsberechtigte trägt nach dem Gesetz die gewöhnlichen Erhaltungs-, Reparatur- und privaten Kosten sowie die laufenden öffentlichen Kosten (Wasser, Müll, Licht, Heizung etc.). Der Eigentümer trägt die Kosten für außergewöhnliche Ausbesserungen, ist aber nicht verpflichtet, außergewöhnliche Ausbesserungen vorzunehmen (z.B. Neueindeckung des Dachs).

Achtung: Vom dinglichen Wohnungsrecht ist die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) zu unterscheiden. Eine solche liegt vor, wenn dem Berechtigten lediglich ein Mitbenutzungsrecht eingeräumt wird. Im Unterschied zum dinglichen Wohnungsrecht darf die Wohnung im Falle einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vom Berechtigten nur in eigener Person genutzt werden. Die Aufnahme von Familienangehörigen oder sonstigen Personen ist nicht zulässig.

Nießbrauch

Der Eigentümer einer Sache hat das Recht, über die Sache zu verfügen, sie zu nutzen und die Früchte daraus (z.B. Mieteinnahmen) zu ziehen. Durch den Nießbrauch kann der Eigentümer das Recht zur Nutzung der Sache und zur Fruchtziehung auf eine andere Person übertragen. Das Recht, über die Sache rechtlich zu verfügen, bleibt damit beim Eigentümer; er kann deshalb die Sache auch jederzeit veräußern. Dem Nießbraucher steht dagegen das Recht auf die Nutzung und die Fruchtziehung zu. Als Nießbraucher muss allerdings immer eine bestimmte Person bestellt werden. Ein Nießbrauch für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks kann nicht bestellt werden. Zulässig ist es auch, mehrere Personen als Nießbraucher zu bestellen.

Der Nießbraucher ist zum Besitz der Sache und zur Nutzung des Grundstücks berechtigt. Allerdings kann der Nießbrauch in der Weise beschränkt werden, dass einzelne Nutzungen ausgeschlossen sind. So kann etwa der Nießbraucher berechtigt sein, ein Haus, nicht aber den dazugehörigen Garten zu nutzen. Das Nutzungsrecht des Nießbrauchers erstreckt sich auch darauf, die Sache zu vermieten oder zu verpachten. Dem Nießbraucher stehen auch die Früchte des Grundstücks zu. Bei einem Nießbrauch an einem Gartengrundstück darf er die Obstbäume abernten. Im Falle der Vermietung oder Verpachtung stehen ihm die Miet- bzw. Pachteinnahmen zu.

Der Nießbraucher hat für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen. Er hat auf seine Kosten die notwendigen Maßnahmen (z.B. Ausbesserungen, Erneuerungen) vorzunehmen, sofern diese zur gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehören. Außergewöhnliche Ausbesserungs- und

Erneuerungsmaßnahmen muss er nur vornehmen, wenn er dazu kraft ausdrücklicher Vereinbarung verpflichtet ist. Der Nießbraucher ist nicht berechtigt, das Grundstück umzugestalten oder wesentlich zu verändern.

Reallast

Die Reallast ist die Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind. Die Reallast entsteht durch Einigung des Grundstückseigentümers und des Berechtigten und Eintragung im Grundbuch. Für die Eintragung ist die Erteilung einer Eintragungsbewilligung des Eigentümers des belasteten Grundstücks erforderlich.

Anders als bei der Rentenschuld (vgl. oben) müssen die Leistungen bei der Reallast nicht in Geld bestehen; sie müssen auch nicht regelmäßig erbracht werden. Die Leistungen können zeitlich unbegrenzt oder für eine bestimmte Zeit zu entrichten sein. Bei den geschuldeten Leistungen muss es sich um aktive Handlungen handeln. Die Verpflichtung zu einer Unterlassung kann nicht Gegenstand einer Reallast sein.

➤➤ **Beispiel:** Inhalt der Reallast kann die Zahlung einer Rente, die Übernahme von Pflegeleistungen, die Lieferung von Nahrung und Energie oder die Aufrechterhaltung eines bestimmten Gebäudezustands (z.B. Unterhaltung von Einrichtungen auf dem Grundstück) sein. In der Praxis wird die Reallast häufig im Zusammenhang mit dem Altenteilsrecht eingesetzt. Der bisherige