



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Pre-Development

Zivilrechtliches Nachbarmanagement – besser vorher als nachher

Baumaßnahmen im Grenzbereich - Eigentumsschutz des Nachbarn



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

§ 903 BGB

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.

§ 1004 BGB

Wird das Eigentum ... beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen.

Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

Baumaßnahmen im Grenzbereich - Duldungspflichten des Nachbarn



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Hammerschlags- und Leiterrecht – z.B. § 24 NachbarG NW

„Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten müssen dulden, dass ihr Grundstück einschließlich der baulichen Anlagen zum Zwecke von Bau- und Instandhaltungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück vorübergehend betreten und benutzt wird, wenn ...“

Unterfangung einer Nachbarwand – § 15 Abs. 2 NachbarG NW

Nachbarrechtliches Gemeinschaftsverhältnis

[Zivilrechtliche Vereinbarungen / Dienstbarkeiten]



Hammerschlags- und Leiterrecht – z.B. § 24 NachbarG NW

... gestattet vorübergehend Nutzungen, wie z.B. das Betreten des Grundstücks, das Lagern von Material, Überschwenkungen durch Kranausleger mit Lasten u.s.w., wenn ...

- die Arbeiten anders nicht zweckmäßig oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können
- die Nachteile für den Nachbarn nicht unverhältnismäßig sind
- Vorkehrungen zur Minimierung der Beeinträchtigungen getroffen werden
- das BV öffentlich-rechtlich zulässig ist
- bei Nutzung von mehr als einem Monat eine Nutzungsentschädigung gezahlt wird
- einen Monat vorher eine schriftliche Anzeige erfolgt ist
- Sicherheit geleistet wird, soweit kein Haftpflicht-Versicherungsschutz besteht



Hammerschlags- und Leiterrecht – z.B. § 24 NachbarG NW

Schwierigkeit 1:

Erstattung einer vollständigen schriftlichen Anzeige.

Schwierigkeit 2:

Wie reagiert der Nachbar?

Schwierigkeit 3:

Was tun, wenn der Nachbar widerspricht? Gerichtsverfahren? Zeitschiene?




Mögliches Druckmittel des Bauherrn:

Schadensersatz wegen schuldhafter Verweigerung der Zustimmung?

Übersicht über weitere Fallkonstellationen



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Es wird nur bis zur Grenze gebaut und das (fremde) Nachbargrundstück wird nicht benötigt. 
- Es wird nur bis zur Grenze gebaut ABER Überbauungen vom (fremde) Nachbargrundstück sind im Weg. 
- Es wird nur bis zur Grenze gebaut ABER zur Durchführung der Arbeiten muss auf das (fremde) Nachbargrundstück zugegriffen werden
 - Abböschungen bei der Erstellung der Baugrube
 - Unterfangungsarbeiten
 - Rückverankerungen 

Überbauungen des Nachbarn stören das eigene Bauvorhaben



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

1. Der Überbau ist eine Eigentumsverletzung.
Deshalb kann grundsätzlich dessen Beseitigung verlangt werden.
2. Aber: § 912 BGB schützt den entschuldigten Überbau:

„Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.“

3. Frage also:
Liegt ein Fall des entschuldigten Überbaus vor?

>>>

Überbauungen des Nachbarn stören das eigene Bauvorhaben



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

4. Das Gesetz will die (sinnlose) Zerstörung von Werten verhindern.
Ein Überbau im Sinne des § 912 BGB ist deshalb nur die Grenzüberschreitung mit einem einheitlichen Gebäude.
5. Herüberragende Fundamente oder Bauteile, die für die Funktion/Bestand eines Gebäudes technisch nicht von Bedeutung sind, werden nicht durch § 912 BGB geschützt. Sie bleiben eine Eigentumsverletzung, die nicht geduldet werden muss!

Folge:

Es kann die Entfernung des „Überbaus“ beansprucht werden, wenn die grenzüberschreitenden Bauteile ohne Schaden für das Stammgebäude entfernt werden können!

Auch Selbstvornahme nach fruchtloser Fristsetzung?



Rechtsgrundlage für Abböschungen auf fremdem Grundstück ...

... nicht ersichtlich

Kann eine einvernehmliche Regelung (Vereinbarung) mit dem Nachbarn nicht getroffen werden, muss die technische Lösung für die Erstellung der Baugrube grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

Wie aber ist es mit (vorübergehenden) Hilfskonstruktionen im fremden Nachbargrundstück?

- Verbau + Rückverankerung
- Bohrpfahlwand + Rückverankerung
- Unterfangung

Unterfangungen / Rückverankerungen



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Das neue Bauvorhaben auf dem eigenen Grundstück liegt tiefer als der Bestand des Nachbarn.

Sobald die Baugrube auf dem eigenen Grundstück tiefer ausgeschachtet wird, als die Fundamente des Nachbarn liegen, wird dessen Bestandsgebäude gefährdet.

Die Sicherung des benachbarten Bestandes setzt eine Unterfangung der Fundamente des Nachbarn voraus.

= baulicher Eingriff in ein fremdes Grundstück.

Bohrpfahlwände, Verbau oder andere Baugrubensicherungen werden im Nachbargrundstück zur Absicherung befestigt „befestigt“ / rückverankert.

= baulicher Eingriff in ein fremdes Grundstück.



Rechtsgrundlagen für die Unterfangungen oder Rückverankerungen

- a) Unterfangung einer Nachbarwand – § 15 Abs. 2 NachbarG NW
„... Setzt die Erhöhung eine tiefere Gründung der Nachbarwand voraus, so darf diese unterfangen werden, wenn das nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst notwendig und öffentlich-rechtlich zulässig ist.“
- b) Unterfangung einer Grenzwall – § 15 Abs. 2 NachbarG NW analog (?)
- c) Sonstige Unterfangungen – Nachbarrechtliches Gemeinschaftsverhältnis (?)
- d) Rückverankerung – Nachbarrechtliches Gemeinschaftsverhältnis (?)
s.a. OLG Stuttgart 7 U 23/93 vom 02.12.1993



Zwischenergebnis:

Rechtsgrundlagen sind für Unterfangungen kaum und für Rückverankerungen gar nicht im Gesetz geregelt. Die Rechtssituation ist deshalb eher unscharf und damit unterschiedlichen Interpretationen zugänglich.

Also: Was tun, wenn der Nachbar widerspricht?

- Argumente ?
- Rechtsanspruch ?
- Drohung mit Schadensersatz ?
- Geld ?

Zeitschiene?



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Deshalb:

Besser vorher, als nachher!

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!