

## Expertentipp

### **Bauen mit dem Nachbarn – nicht ohne nachbarrechtliche Vereinbarung**

Gerade in der jetzigen Zeit, in der die Wohnungsbaugesellschaften Wohnraum schaffen müssen und Investoren weiterhin versuchen, durch Immobilien ihr Vermögen zu mehren, werden in Städten Baulücken gefüllt und alte oder unrentable Gebäude abgerissen und die Grundstücke neu bebaut. Die Neubauten werden in der Regel auf Grundstücken errichtet, von denen aus die nächste Bebauung nicht nur in angemessener Ferne zu sehen ist, sondern oftmals stehen an oder auf der Grundstücksgrenze Gebäude. Dann kommt der Nachbar ins Spiel.

### **Mein Grundstück beginnt dort, wo deins endet**

Grundsätzlich darf jeder Grundstückseigentümer mit seinem Grundstück so verfahren, wie er möchte (§ 903 Abs. 1 BGB). Eingeschränkt wird dieses Recht durch die Gesetze und Rechte Dritter. So begrenzt bspw. ein vorhandener Bebauungsplan oder die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) die Bebauungsmöglichkeit in öffentlich-rechtlicher Hinsicht. Gleichmaßen dürfen die Abstandsflächen eines Gebäudes nicht auf die benachbarten Grundstücke fallen. Abstandsflächen sind die Freiflächen, die zwischen zwei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen erhalten bleiben müssen, um den sozialen Frieden zwischen den Nachbarn sicher zu stellen (Belüftung, Belichtung, Besonnung des jeweiligen Grundstücks). Diese Mittel für sozialen Frieden spielen bei der innerstädtischen Grenzbebauung, d.h. bei Häusern, die in einer Reihe lückenlos nebeneinanderstehen, keine Rolle. Werden Außenwände an der Nachbargrenze errichtet und ist städteplanerisch eine geschlossene Bauweise vorgegeben, muss sogar ohne Einhaltung von Abstandsflächen gebaut werden. Jedes Gebäude „wirft“ eine Abstandsfläche, die durch die Architektur des Gebäudes bestimmt wird (vergl. Z.B. § 6 BauO Bln). Will der Neuhaus-Bauer das Grundstück möglichst gut ausnutzen, kommt es manchmal dazu, dass das Gebäude die Abstandsflächen auf das

Nachbargrundstück werfen würde. Das ist nur möglich, wenn der Nachbar zustimmt. Dazu bedarf es dann einer nachbarrechtlichen Vereinbarung.

### **Wo gehobelt wird, fallen Späne**

Neue Gebäude werden oftmals so geplant, dass sie das Grundstück so optimal wie möglich ausnutzen. Das führt vor allem innerstädtisch dazu, dass Tiefgaragen errichtet werden oder der Neubau einen Keller erhält. Das bestehende Nachbargebäude hat beides nicht unbedingt, deshalb liegt die Bodenplatte des Neubaus manchmal viel tiefer als das Fundament des meistens älteren Nachbargebäudes. Der Eingriff in das Erdreich direkt neben dem alten Gebäude führt unvermeidbar zu Bewegungen im Baugrund. Da dies aber auch gleichzeitig eine Gefährdung für die Substanz eines grenzständig gebauten Nachbarhauses bedeuten kann, werden häufig sog. „Unterfangungen“ des Nachbarfundaments geplant. Dadurch sollen die Fundamente durch Zement, das meist im Hochdruckinjektionsverfahren (HDI) unter die Fundamente gebracht wird, unterstützt werden. Damit dringt der Bauherr in das Eigentum des Nachbarn ein und beeinträchtigt es durch die Zementsuspension. Dem muss der Nachbar zustimmen (oder er muss es dulden – hierzu gleich mehr). Auch das geschieht am besten in einer nachbarrechtlichen Vereinbarung.

Ob der Nachbar zur Duldung der Unterfangung verpflichtet ist, hängt vom Einzelfall ab. § 6 bzw. § 16 des Berliner Nachbarrechtsgesetzes sehen die Gestattung der Unterfangung für den Fall vor, dass der Anbau an die Nachbarwand (die Wand, an die beide Nachbarn anbauen können) oder die Herstellung einer neuen Grenzwand (die neue Wand steht an der Grundstücksgrenze, so wie die Wand des Nachbargebäudes auch) eine tiefere Gründung der Wand voraussetzt und es nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst unumgänglich ist oder nur mit unzumutbar hohen Kosten vermieden werden könnte, nur geringfügige Beeinträchtigungen des Nachbargebäudes zu befürchten sind und der Neubau öffentlich rechtlich zulässig ist. Einigt sich der Bauherr des Neubaus mit dem Nachbarn aber nicht – weil dieser z.B. meint, für die

Unterfangung eine hübsche Entschädigung erhalten zu wollen – und beginnt er mit den Unterfangungsarbeiten, kann es zu einem Baustopp kommen, wenn der Nachbar eine einstweilige Verfügung beantragt. Keine schöne Situation für den Bauherrn, der dadurch oftmals Zeit und Geld verliert. Am besten werden die möglichen Streitpunkte rechtzeitig vor Baubeginn in einer nachbarrechtlichen Vereinbarung geklärt.

### **Einigung spart Zeit und Geld**

Ist diese Frage geregelt und kann der Bauherr beginnen, dann stellt sich oft die Frage, ob mit dem Kran über das Nachbargrundstück geschwenkt werden darf, um die Baustelle mit Material zu bedienen. Grundsätzlich nicht – denn auch der Luftraum fällt (bis zu einer Höhe, bei der den Nachbarn noch interessiert, was dort geschieht) in das Eigentum des Grundstückseigentümers (§ 905 BGB); Einwirkungen hierauf darf er verbieten. Schwenkt also der Lastarm oder auch der Arm mit den Ausgleichsgewichten über das Nachbargrundstück, dringt dieser in den Luftraum des Nachbarn ein. Auch dem muss der Nachbar zustimmen. Ist die Baustelle nicht ohne überschwenkenden Kranarm anzudienen, hat der Bauherr einen Duldungsanspruch gegenüber dem Nachbarn auf die vorübergehende Nutzung (vergl. OLG Rostock, Beschluss vom 07.11.2017, 3 W 136/17). Dem voraus geht dann aber so manches Mal ein – oder mehrere – einstweilige Verfügungsverfahren durch oder gegen den Nachbarn. Daher empfiehlt es sich dringend, dass sich der Bauherr mit dem Nachbarn einigt – am besten mit ... Sie ahnen es schon.

Rechtsanwältin Dr. Petra Sterner, Berlin  
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht  
Mitglied im geschäftsführenden Ausschuss der ARGE Baurecht

### **Über die ARGE Baurecht**

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.800 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen

profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen. Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com)

**Pressekontakt**

**Deutscher Anwaltverein**

Rechtsanwalt Swen Walentowski  
Telefon: 030 726152-129  
Telefax: 030 726152-193  
E-Mail: [walentowski@anwaltverein.de](mailto:walentowski@anwaltverein.de)

**ARGE Baurecht**

Guido Balke  
Telefon: 0221 800 471-12  
Telefax: 0221 800 471-26  
E-Mail: [presse@arge-baurecht.com](mailto:presse@arge-baurecht.com)