

## Pressemitteilung

### Beim Bauen an die Nachbarn denken

*Berlin, 20. Juni 2018.* Die Menschen zieht es weiter in die Stadt, obwohl der Platz dort begrenzt ist. Also müssen sie näher zusammenrücken, doch das birgt Konfliktpotenzial. Denn wo jede Baulücke gefüllt und Grundstücke bis zur äußersten Grenze bebaut werden, sind die Nachbarn schnell gestört. Um teure und lästige Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, rät Rechtsanwältin Dr. Petra Sterner, Mitglied im Vorstand der Arbeitsgemeinschaft Baurecht, privaten Bauherren im Vorfeld zu einer nachbarrechtlichen Vereinbarung. Sie erklärt, in welchen Situationen sie angebracht und worauf zu achten ist.

„Grundsätzlich darf jeder Grundstückseigentümer mit seinem Grundstück so verfahren, wie er möchte“, sagt die Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht und verweist auf § 903 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Eingeschränkt wird dieses Recht jedoch durch die Gesetze und Rechte Dritter. Bei privatbaulichen Angelegenheiten ist das in der Regel der Nachbar. „Eines der häufigsten Probleme verursachen die sogenannten Abstandsflächen, also jene Freiflächen zwischen zwei Gebäuden, die für Belüftung, Belichtung und Besonnung des jeweiligen Grundstücks erhalten bleiben müssen“, erklärt Sterner. Wenn die Bauweise städteplanerisch jedoch geschlossen sein soll, entfallen diese Freiflächen. In allen anderen Fällen gilt es zu berücksichtigen, dass jedes Gebäude, gebunden an seine Architektur, eine Abstandsfläche „wirft“. Will der Neuhaus-Bauer das Grundstück möglichst gut ausnutzen, kommt es manchmal dazu, dass die Abstandsflächen des Gebäudes auf das Nachbargrundstück fallen. Das ist nur möglich, wenn der Nachbar zustimmt. Dies sollte immer schriftlich geschehen, in Form einer nachbarrechtlichen Vereinbarung. Diese dient dazu, die gegenseitigen Interessen zu fixieren und sorgt dafür, dass diese eingehalten werden müssen. Im Regelfall wird dadurch der Gerichtsweg samt Kosten- und Zeitaufwand vermieden.

Der Platzmangel in den Städten führt zu mehr Tiefgaragen und Keller-Bauten. Da das bestehende Nachbargebäude oftmals beides nicht besitzt, liegt die Bodenplatte des Neubaus möglicherweise deutlich tiefer als das Fundament des älteren Nachbarhauses. Bei nun stattfindenden Eingriffen ins Erdreich kommt es zwangsläufig zu Bewegungen im Baugrund, wodurch die Substanz des Nachbarhauses gefährdet werden kann. Um dies zu verhindern werden häufig sogenannte „Unterfangungen“ des Nachbarfundaments geplant, bei denen meist im Hochdruckinjektionsverfahren (HDI) Zement unter die Fundamente gebracht

wird. Damit dringt der Bauherr in das Eigentum des Nachbarn ein. Dem muss der Nachbar zustimmen (oder dulden), was ebenfalls am besten in einer nachbarrechtlichen Vereinbarung geschieht.

Inwieweit der Nachbar zur Duldung der Unterfangung verpflichtet ist, hängt vom Einzelfall und der Gesetzeslage im jeweiligen Bundesland ab. In Berlin ist dieses Thema beispielsweise in § 6 bzw. § 16 des Nachbarrechtsgesetzes geregelt. Dort ist die Gestattung der Unterfangung dann vorgesehen, wenn der Anbau an die Nachbarwand (die Wand, an die beide Nachbarn anbauen können) oder die Herstellung einer neuen Grenz wand (die neue Wand steht an der Grundstücksgrenze, so wie die Wand des Nachbargebäudes auch) eine tiefere Gründung der Wand voraussetzt und die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst keine Alternative zulassen bzw. diese nur mit unzumutbar hohen Kosten verbunden wäre. „Weitere Voraussetzungen für eine Gestattung sind, wenn durch die Unterfangung nur geringfügige Beeinträchtigungen des Nachbarhauses zu befürchten sind und der Neubau öffentlich-rechtlich zulässig ist“, klärt Sterner auf. Kommt es jedoch zu keiner Einigung zwischen Bauherr und Nachbarn, weil dieser zum Beispiel eine Entschädigung fordert und der Bauherr trotzdem mit den Unterfangungsarbeiten beginnt, kann es zu einem Baustopp kommen, wenn der Nachbar eine einstweilige Verfügung beantragt. Das kann den Bauherrn wiederum viel Zeit und Geld kosten, weshalb Sterner auch hier zu einer nachbarrechtlichen Vereinbarung im Vorfeld des Baus rät.

Doch auch wenn diese Fragen geklärt sind, lauern beim eigentlichen Bau weitere Probleme. Beispielsweise darf der Kran grundsätzlich nicht über das Nachbargrundstück geschwenkt werden, da auch der Luftraum in das Eigentum des Grundstückseigentümers (§ 905 BGB) fällt. „Eine Ausnahme gilt hier, wenn die Baustelle nicht ohne überschwenkenden Kranarm zu bearbeiten ist. Dann hat der Bauherr einen Duldungsanspruch gegenüber dem Nachbarn auf die vorübergehende Nutzung“, sagt die Baurechts-Expertin. Dem voraus geht dann aber so manches Mal ein – oder mehrere – einstweilige Verfügungsverfahren durch oder gegen den Nachbarn. Um die zu vermeiden, empfiehlt Sterner dem Bauherrn auch hier, sich vorher mit dem Nachbarn in Form einer nachbarrechtlichen Vereinbarung zu einigen.

### **Über die ARGE Baurecht**

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert

berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer mehr als 2.500 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: [balke@dieprberater.de](mailto:balke@dieprberater.de)

[XING Profil](#)