



Auf gute Nachbarschaft!

Foto: adobestock.com, Rainer Fuhrmann, K.-U. Häßler, Scheer Sieglinde

Rechtsanwältin Dr. Petra Sterner ist Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht und Mitglied in der ARGE Baurecht.



Die Finanzierung steht, die Baugenehmigung ist erteilt und alle Zeichen stehen auf Baubeginn. „Doch bevor es richtig losgeht, sollten Bauherren mit den Nachbarn sprechen“, sagt Rechtsanwältin Dr. Petra Sterner. Am Beispiel ihres eigenen Hausbaus, erläutert sie die Besonderheiten des Nachbarrechts.

Gemäß Bauplan wollten wir unser neues Haus auf unserem Grundstück südwestlich von dem der Nachbarn positionieren“, erinnert sich die Rechtsanwältin Dr. Petra Sterner an die Anfangszeit ihrer Bauplanung. In der Folge hätte das neue Gebäude dem Nachbarn am Nachmittag Sonnenstrahlen „gestohlen“, eine Hauswand den vormals freien Blick gestört und die direkt gegenüberliegende Eingangstür die bisherige Ruhe. „Was nach eher schlechten Voraussetzungen für eine gute Nachbarschaft klingt, ist häufig durch kommunale Bebauungspläne vorgegeben“, so die Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht.

Denn auf Grundlage des Bebauungsplans wird entschieden, wo der Neubau auf dem Grundstück stehen darf. Falls es einen solchen Plan nicht gibt, so entscheidet, ob sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 BauGB). „Danach musste unser Haus auf gleicher Höhe mit dem des Nachbarn stehen. Um das großzügige Grundstück voll auszunutzen, beauftragten wir unseren Architekten damit, das Gebäude so groß wie zulässig zu planen. Zulässig sind nämlich auch hier nur die Maße, die im Bebauungsplan angegeben sind – und durch die Abstandsflächen, die in der Bauordnung vorgegeben sind, bestimmt

werden“, so die Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht.

So viel Abstand muss sein

Flächen, die auf einem Grundstück zur Grenze des Nachbarn hin unbebaut bleiben müssen, bezeichnet man als Abstandsflächen. Licht, Belüftung und Besonnung des Nachbargrundstückes werden durch diese Flächen garantiert. Außerdem dienen sie dem „Sozialabstand“, sollen also den sozialen Frieden zwischen Nachbarn gewährleisten. Die Größen der Abstandsflächen und deren Berechnung variieren von Bauordnung zu Bauordnung in den unterschiedlichen Bundesländern. In Brandenburg berechnen sie sich nach dem lotrechten Maß von entweder dem oberen Abschluss der Wand oder der Dachhaut bis zur Geländeobergrenze (§ 6 Abs. 4 Brandenburgische BauO). Dies ergibt die Außenwandhöhe, auch 1H genannt. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt in Brandenburg 0,4 H, mindestens aber drei Meter (§ 6 Abs. 5 Satz 1 Brandenburgische BauO). Bei der Berechnung der Abstandsflächen werden Gesimse nicht, Wintergärten und Balkone nur unter bestimmten Maßgaben eingerechnet. Soweit Abstandsflächen auf öffentliche Verkehrswege fallen, dürfen sie maximal bis zur Mitte der Wege verlaufen. Städteplanerisch vorgegeben kann darüber hinaus auch sein, dass ein Gebäude direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss, so ist es etwa u.a. in Schleswig-Holstein und Berlin.

„Die Wand mit Blickrichtung zum Nachbarn wollten wir durch schmale Fenster schmücken“, erinnert sich Sterner. „Da solche Fenster die Privatsphäre des Nachbarn erheblich beeinträchtigen können, gibt es auch hier eine Regelung – in unserem Fall § 20 Abs. 1 Brdg. Nachbarrechtsgesetz, auch als „Licht-“ oder „Fensterrecht“ bekannt.“ Hiernach dürfen in oder an der Außenwand eines Gebäudes, die parallel

oder in einem Winkel bis zu 60 Grad zur Grenze des Nachbargrundstückes verläuft, Fenster, Türen oder zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstückes angebracht werden. Dies gilt nur, wenn ein geringerer Abstand als drei Meter eingehalten wird.

Nicht in allen Bundesländern ist das „Lichtrecht“ normiert. So greift in Berlin, Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Sachsen-Anhalt das Bürgerliche Gesetzbuch § 1004, nach dem Nachbarn sich gegen Fenster zur Wehr setzen können, wenn sie ihre Intimsphäre beeinträchtigt sehen.

Krach, den man nicht braucht

„Auch unsere Nachbarn waren so gar nicht erfreut. Sie fürchteten um ihre bisher so genossene Sonneneinstrahlung. Außerdem hatten sie nur wenig Lust auf Lärm und Dreck, die unser Bauvorhaben mitbringt. Doch ihr Einverständnis brauchten wir nicht, da wir alle Auflagen eingehalten hatten“, so Sterner. „Dennoch haben wir das Gespräch gesucht, um von Anfang an eine dialogorientierte Beziehung zu etablieren.“

Eine nachbarrechtliche Vereinbarung wäre zum Beispiel notwendig, wenn bei einer vorgegebenen Grenzbebauung an ein bereits stehendes Gebäude angebaut wird und dieses als Vorbereitung hätte unterfangen werden müssen. Bei der Unterfangung wird meistens Zementsuspension unter das Fundament des bestehenden Gebäudes gespritzt – und zwar mit Hochdruck. Das kann auch das Grundstück des Nachbarn in Bewegung bringen und den Nachbarbau beeinträchtigen. Was viele nicht wissen: Auch ein Kran, dessen Ausleger über das Nachbargrundstück hinwegschwenkt, braucht die Genehmigung des Nachbarn. Denn auch der Luftraum oberhalb des Grundstückes gehört dem Nachbarn. ▶

Bebauungsplan

Mithilfe des Bebauungsplans wird das Baurecht geschaffen und gilt als „verbindlicher Bauleitplan“ und muss mit dem Baugesetzbuch konform sein. Er setzt unmittelbar rechtsverbindlich fest, ob, wo, was und wie viel gebaut werden darf – und was nicht. Aber auch wenn Ihr geplantes Gebäude den geltenden Vorschriften entspricht, dürfen Ihre künftigen Nachbarn Kritik äußern: Denn das Baugenehmigungsverfahren sieht fest vor, dass die sogenannten Angrenzer frühzeitig über das Bauvorhaben informiert werden – und zwar von Seiten der Baubehörde. Das betrifft in jedem Fall die direkten Nachbarn, manchmal auch weiter entfernte Anwohner, wenn die Behörde den Eindruck hat, dass sie von dem Projekt betroffen sind. Bei dieser Nachbarbeteiligung haben Betroffene das Recht, sämtliche Pläne einzusehen und ihre Bedenken einzubringen.





Wenn es zum Streit kommt

Unterschreiben Ihre neuen Nachbarn Ihre Bauantragsunterlagen, können sie im Nachhinein nicht gegen Ihre Baugenehmigung vorgehen. Anfechten können Ihre Nachbarn die erteilte Baugenehmigung aber nur unter engen Voraussetzungen. Auch wenn einer Ihrer Nachbarn Ihrer Baugenehmigung widerspricht, können Sie zwar mit dem Bau beginnen – tragen aber die Risiken, falls zugunsten Ihres Nachbarn entschieden wird. Ausführlichere Informationen zu diesem Thema gibt's online über diesen QR-Code



sowie unter www.arge-baurecht.com, wo Sie auch viele weitere hilfreiche Expertentipps, Ratgeber und Urteilsbesprechungen rund ums Thema Bauen finden.

Wenn ohne diese Genehmigung geschwenkt oder unterfangen wird, kann es böse enden: Der Nachbar kann mit einem einstweiligen Verfügungsverfahren dafür sorgen, dass die Bauarbeiten eingestellt werden.

„Zum Glück brauchten wir das Grundstück des Nachbarn nicht – nicht einmal, um unsere Baugrube auszuheben“, so Sterner. Wer hingegen einen Teil des Nachbargrundstücks benötigt, um z.B. einen Verbau für die Baugrube herzustellen, dem hilft das „Hammerschlags- und Leiterrecht“. Auch dies ist je nach Bundesland unterschiedlich. In unserem Fall gilt § 23 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (Brdb. NRG). Der Nachbar muss es dulden, dass der Grundstückseigentümer sein Grundstück für Bau-, Instandsetzung- und Unterhaltungsarbeiten vorübergehend betritt und benutzt. Die Duldungspflicht besteht nur,

- wenn die Arbeiten anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können,
- wenn die mit der Duldung verbundenen Nachteile oder Belästigungen außer Verhältnis zu den von den Berechtigten erstrebten Vorteilen stehen und
- wenn das Vorhaben öffentlich-rechtlich zulässig oder zugelassen worden ist.

Sofern diese Voraussetzungen eingehalten sind, kann der Eigentümer Gerüste oder Geräte aufstellen und über das Grundstück des Nachbarn transportieren. Dieses Recht muss

zügig ausgeübt und frühzeitig angekündigt werden – in Brandenburg zwei Monate im Voraus (§ 8 Brdb NRG). Für die Nutzung steht dem Nachbarn eine Entschädigung zu.

Friede, Freude, Bauglück

„Unsere Bauarbeiten verliefen ohne große Störungen. Keine zu hohen Geräuschemissionen, keine unmäßige Dreck- oder Staubentwicklung und somit kein Grund für die Nachbarn, einen Unterlassungsanspruch nach § 1004 BGB geltend zu machen“, erläutert die Anwältin. Erst wenn öffentlich-rechtliche Vorgaben z.B. zu Lärmimmissionen nicht eingehalten werden oder zwischen 20 Uhr abends und sieben Uhr morgens gewerkelt wird, wird dies möglich. So sind wir nicht nur dem Baustopp entkommen, sondern mussten auch keine Entschädigung nach § 906 Abs. 2 BGB zahlen.

„Als das Haus fertig war, wollten wir noch eine Garage mit Carport anbauen. Auch die Nachbarn hatten dies vor und wir einigten uns, die Bauvorhaben direkt nebeneinander zu platzieren“, so Sterner. Auch ohne eine Abstimmung sind diese beiden Bauteile zulässig – wenn sie innerhalb der Abstandsflächen sind, dürfen sie keine Aufenthaltsräume oder Feuerstätten aufweisen, eine mittlere Wandhöhe bis zu drei Metern darf nicht überschritten werden, eine Gesamtgebäuelänge von neun Metern und eine Dachneigung von 45 Grad müssen eingehalten werden (§ 6 Abs. 8 Nr. 1 Bdbg BauO). Dr. Petra Sterner •

