**Pressemitteilung**

**Vor Baubeginn besser mit den Nachbarn reden**

*Berlin, 30. März 2022.* **Wohnraum ist knapp in Deutschland, Miet- und Kaufpreise entsprechend hoch. Nachverdichtung und Aufstockung bestimmen vor allem in den Ballungsräumen das Baugeschehen. Doch wenn jede Baulücke gefüllt und Grundstücke bis zur äußersten Grenze bebaut werden, sind die Nachbarn schnell gestört. Wie sich Konflikte vermeiden und gute Nachbarschaft organisieren lassen, erläutert Rechtsanwältin Dr. Petra Sterner von der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein.**

„Nachbarn können einen Bau im städtischen Raum in der Regel nicht verhindern“, sagt Sterner. Sofern der Bauherr seine Baumaßnahme im Rahmen der Baugenehmigung umsetzt, hat ein Nachbar grundsätzlich keine Handhabe, um den Bau zu stoppen. Baugenehmigungen werden allerdings unbeschadet der Rechte Dritter – also auch des Nachbarn – erteilt. Auch wenn der Nachbar seine Baumaßnahme im Rahmen der Baugenehmigung umsetzen darf, muss er sich ggf. noch mit seinem Nachbarn auseinandersetzen, etwa dann, wenn er das Grundstück des Nachbarn zur Umsetzung seiner Maßnahme nutzen möchte. „Diese Inanspruchnahme seines Grundstücks muss ein Nachbar oftmals dulden, auch wenn ihm das nicht gefällt“, sagt Sterner.

„Ein Bauherr ist per Gesetz nicht verpflichtet, eine Vereinbarung mit seinem Nachbarn zu treffen – er ist aber gut beraten, es dennoch zu tun“, so die Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht. Denn bestehende Gebäude können von den Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Dazu gehören Erschütterungen durch Abbruch- oder Erdarbeiten, die nicht nur stören, sondern auch zu Beschädigungen an bestehenden Gebäuden führen können. Häufig gibt es Giebelwände, die direkt miteinander verbunden sind, manchmal überschreitet das alte Fundament unterirdisch die Grenze zum Nachbargrundstück oder das neue Gebäude soll tiefer gegründet werden als der benachbarte Baubestand.

Um nachweisen zu können, dass mögliche Beschädigungen ursächlich mit den Baumaßnahmen zusammenhängen, sollte der Bauherr ein Gutachten über den Zustand des bestehenden Gebäudes erstellen lassen. Wenn es dann zu Schäden am Nachbarhaus kommt, kann anhand des Gutachtens festgestellt werden, welche Schäden auf die benachbarte Baumaßnahme zurückzuführen ist. „Um ein solches Gutachten zu erstellen, muss der Bauherr natürlich mit dem Nachbarn reden. Das wäre dann der erste Schritt zu einer nachbarrechtlichen Vereinbarung. Denn üblicher Weise wird in einer solchen Vereinbarung auch dokumentiert, dass der Nachbar mit der Baumaßnahme einverstanden ist“, erläutert Sterner.

Die meist erforderliche Nutzung des nachbarlichen Luftraums ist im Hammerschlag- und Leiterrecht geregelt. Ein Flugzeug, das über ein Grundstück fliegt, ist völlig irrelevant. Ein Baukran, der über ein Grundstück schwenkt, ist etwas ganz anders. Der Einsatz des Arbeitsgeräts muss nach der Rechtsprechung im innerstädtischen Bereich geduldet werden. Allerdings darf der Nachbar das Überschwenken des Kranarms mit Lasten über sein Grundstück verbieten, wenn dies nicht per Vereinbarung ausdrücklich erlaubt ist. Ob der der Nachbar verpflichtet ist, Einwirkungen auf sein Grundstück unterhalb der Geländeoberkante zu dulden, ist umstritten; nur dann, wenn eine andere wirkliche Alternative nicht zur Verfügung steht, kann hiervon ausgegangen werden. Besonders relevant wird dies in den Fällen, in denen der Neubau so nahe an der Grenze gegründet wird, dass eine Unterfangung des Nachbargrundstücks erforderlich ist. „In solchen Fällen kommt der Bauherr um eine nachbarrechtliche Vereinbarung mit dem Nachbarn nicht herum“, meint Sterner.

Eine nachbarrechtliche Vereinbarung sollte immer so detailliert wie möglich formuliert werden. Alles, was nicht klar formuliert ist, führt hinterher zu Diskussionen und Streitigkeiten. Es sollte kein Raum für Interpretationen darüber gelassen werden, was gestattet ist und was nicht. „Wenn der Bauherr einen Teil das Nachbargrundstücks für die Errichtung des geplanten Objekts benötigt, sollte das auf den Zentimeter genau fixiert sein. Im Gegenzug erhält der Nachbar für die Nutzung seines Grundstücks ein genau festgelegtes Nutzungsentgelt“, erläutert Sterner. Auch der Verkaufsfall sollte geregelt werden, damit die sich daraus ergebenen Rechte und Pflichten an den neuen Eigentümer übergehen.

Häufig ist Wärmedämmung Thema einer nachbarrechtlichen Vereinbarung. Das Gebäudeenergiegesetz verpflichtet Eigentümer dazu, bestimmte Auflagen zu erfüllen. Wenn ein Hauseigentümer eine zehn Zentimeter starke Wärmedämmung auf eine Wand aufbringen möchte, die genau auf der Grenze zum Nachbarn steht, führt das zwangsläufig dazu, dass das Nachbargrundstück genutzt werden muss. In Berlin ist so eine Situation im § 16a Nachbarrechtsgesetz geregelt: Nachbarn müssen eine solche Maßnahmen dulden, sind aber im Gegenzug berechtig, eine angemessene Rente als Nutzungsentschädigung zu vereinbaren.

**Unser Angebot an die Redaktion:**  
Interview, Hintergrundgespräch oder ausführlicher Fachbeitrag - wir liefern gerne weitere Inhalte "schlüsselfertig" zu. Sprechen Sie uns an.

**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 2 600 Mitglieder. 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) sowie [www.sobau.de](http://www.sobau.de).

**Pressekontakt**

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)

Deutscher Anwaltverein

Pressestelle

Telefon: 030 726152-129

Telefax: 030 726152-193

E-Mail: [presse@anwaltverein.de](mailto:presse@anwaltverein.de)