Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Nachbarrecht und nachbarrechtliche Vereinbarungen - an der Schnittstelle zwischen öffentlichem und zivilem Baurecht

RAe Thorsten Scheuren und Thomas Elsner

Baugrube

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Bei Vertiefungen für ein Bauvorhaben stellen sich zwei technische Herausforderungen, wenn eine Bestandsbebauung angrenzt und / oder keine abgeböschte Baugrube erstellt werden kann:

1. Sicherung der Baugrube …
2. Sicherung der Nachbarbebauung …

gegen Abrutschen / Einsturz.

Baugrubensicherung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Baugrubensicherung mit Rückverankerung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Bestandssicherung / Unterfangung

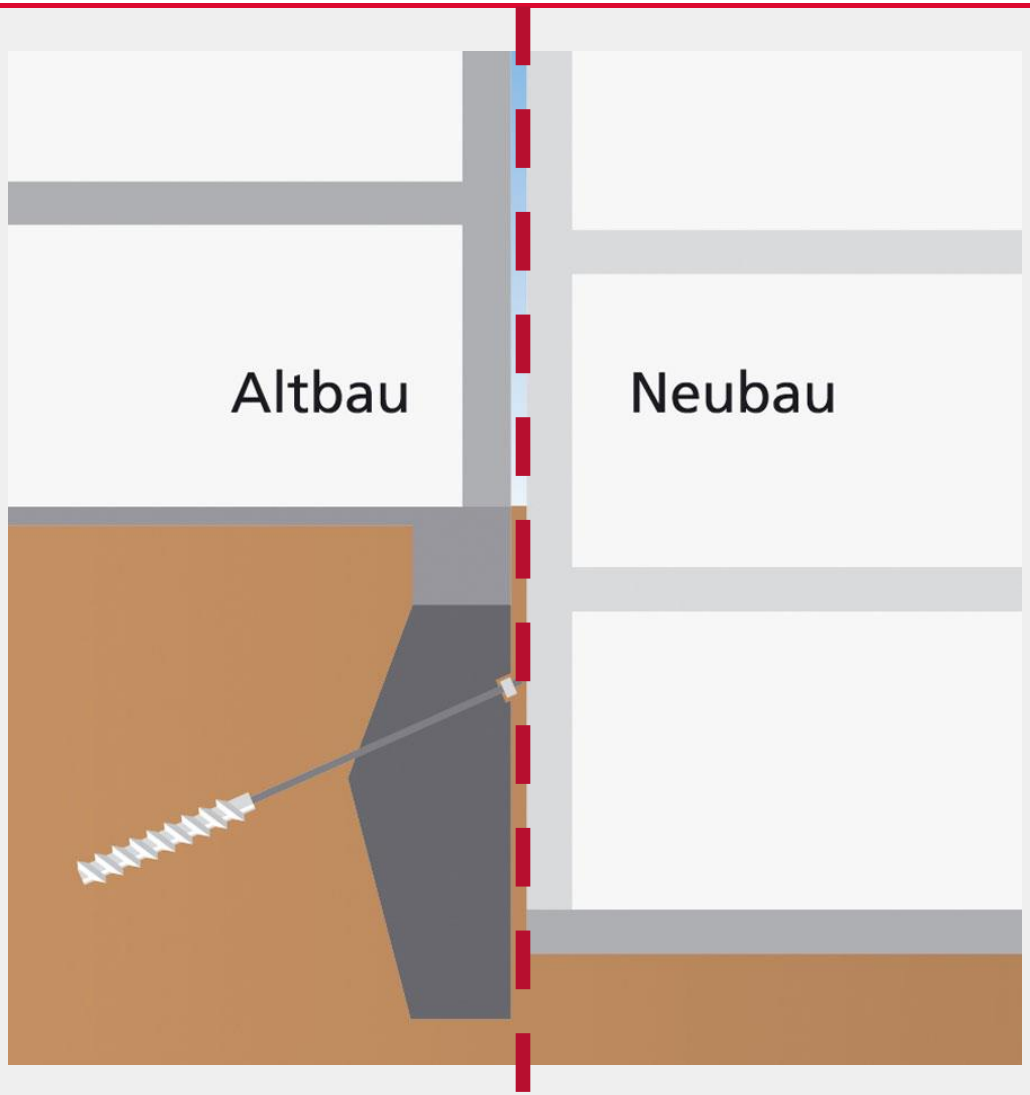
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Bestandssicherung / HDI-Unterfangung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Sicherung mit Rückverankerung
= Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Was sagt das Gesetz?

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

§ 903 BGB Befugnisse des Eigentümers

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.

§ 905 BGB Begrenzung des Eigentums

Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche.
Der Eigentümer kann jedoch Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschließung kein Interesse hat.

Was sagt das Gesetz?

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

§ 909 BGB Vertiefung

Ein Grundstück darf nicht in der Weise vertieft werden, dass der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, dass für eine genügende anderweitige Befestigung gesorgt ist.

Was sagt das Gesetz?

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

§ 24 NachbarG NW Hammerschlags- und Leiterrecht

(1) Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten müssen dulden, dass ihr Grundstück einschließlich der baulichen Anlagen zum Zwecke von Bau- oder Instandsetzungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück vorübergehend betreten und benutzt wird, wenn und soweit

1. die Arbeiten anders nicht zweckmäßig oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können,
2. die mit der Duldung verbundenen Nachteile oder Belästigungen nicht außer Verhältnis zu dem von dem Berechtigten erstrebten Vorteil stehen,
3. ausreichende Vorkehrungen zur Minderung der Nachteile und Belästigungen getroffen werden und
4. das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht.

Was sagt das Gesetz?

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

§ 24 NachbarG NW Hammerschlags- und Leiterrecht

(2) Das Recht ist so schonend wie möglich auszuüben. Es darf nicht zur Unzeit geltend gemacht werden.

(3) Für die Anzeige und die Verpflichtung zum Schadensersatz gelten die §§ 16 und 17 entsprechend.

[Schriftliche, <u>begründete</u> Anzeige + verschuldensunabhängiger Schadensersatz]

Was sagt das Gesetz?

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

§ 15 NachbG NW Erhöhen der Nachbarwand

(1) Jeder Grundstückseigentümer darf die Nachbarwand in voller Dicke auf seine Kosten nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst erhöhen, wenn dadurch keine oder nur geringfügige Beeinträchtigungen für den anderen Grundstückseigentümer zu erwarten sind. …

(2) Setzt die Erhöhung eine tiefere Gründung der Nachbarwand voraus, so darf diese unterfangen werden, wenn das

1. nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst notwendig und
2. öffentlich-rechtlich zulässig ist.

Was sagt das Gesetz?

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

§ 22 NachbG NW Errichten einer zweiten Grenzwand

(1) Steht auf einem Grundstück eine bauliche Anlage unmittelbar an der Grenze und wird später auf dem Nachbargrundstück an dieser Grenze eine bauliche Anlage errichtet, ...

(3) Muss der Nachbar zur Ausführung seines Bauvorhabens seine Grenzwand tiefer als die zuerst errichtete Grenzwand gründen, so darf er diese unterfangen, wenn

1. dies nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst notwendig und
2. das Bauvorhaben öffentlich-rechtlich zulässig ist.

Was sagt das Gesetz?

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Ausdrücklich verhält sich das Gesetz nur zu …

- Arbeiten in größerer Tiefe
- Hammerschlags- und Leiterrecht
- Arbeiten bei einer Grenzwand
- Arbeiten bei einer Nachbarwand

Und sonst?

Nachbarrechtliches Gemeinschaftsverhältnis

Was sagt die Rechtsprechung?

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

OLG Stuttgart, Urt. v. 2.12.1993 – 7 U 23/93
= NJW 1994, 739

OLG Köln, Urt. v. 13.1.2017 – 19 U 77/16
= BeckRS 2017, 131317

Duldungsanspruch (+)

- Sozialbindung des Eigentums
- Nachbarrechtliches Gemeinschaftsverhältnis
- Interessenabwägung
- Ausgleichszahlung

Zwischenfazit

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Zwischenfazit:

- Kein kodifiziertes „Recht der Baustelle“
- Rückgriff auf allgemeine Bestimmungen Bundes- u. Landesrecht
- Für Bauherrn/Vorhabenträger ist z. B. zu bedenken:
  - Benötige ich weitere Rechte an fremden Grundstücken (GFL; Baulasten (Abstand/Erschließung) etc.)
  - Werden Duldungen/Inanspruchnahmen fremder Grundstücke benötigt
  - Beeinträchtigt die Baumaßnahme Dritte (Lärm/Schmutz/Erschütterung)

Praxisbeispiel

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Zeitweilig gefangenes Nachbargrundstück

Praxisbeispiel

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Zeitweilig gefangenes Nachbargrundstück

Praxisbeispiel

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

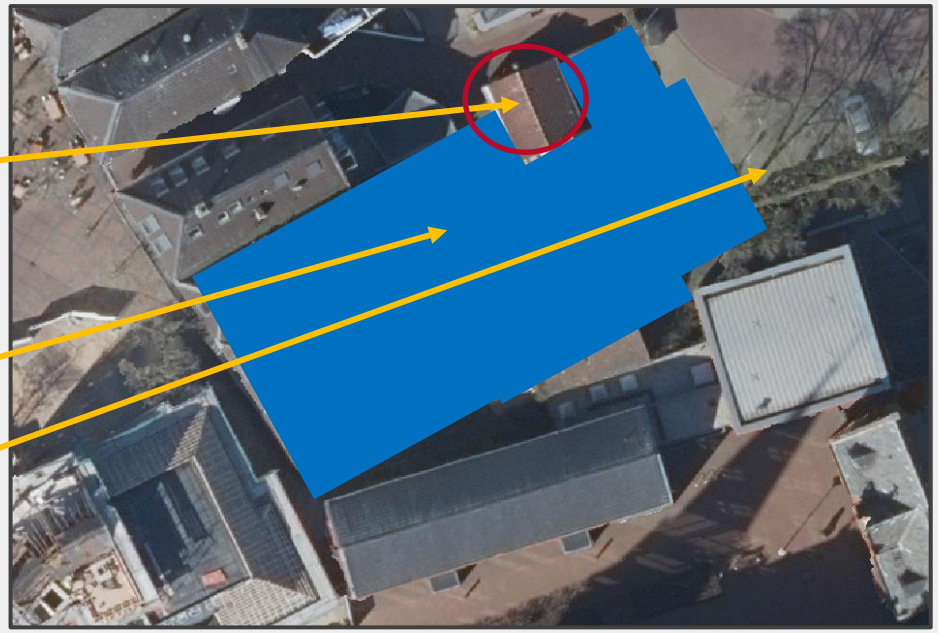
Zeitweilig gefangenes Nachbargrundstück

<u>Nachbar</u>

- Bestehen GFL (GDBK)
- Erschließungsbaulast

<u>Bauherr</u>

<u>Stadt</u>



Dringender Regelungsbedarf!

Praxisbeispiel

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Zeitweilig gefangenes Nachbargrundstück

<u>Nachbar</u>

- Eigentum
- Besitz (Mieter)

<u>Bauherr = Eigentum</u>

<u>Stadt = Unbeteiligt</u>

Dringender Regelungsbedarf in

- Sachlicher Hinsicht
- personeller Hinsicht

Vorüberlegung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Beachtung der 3G-Reglung

Verhandlungsführung (freiwillig)
Kein Anspruch auf Abschluss

- Geld — Position erkaufen
  Durchsetzung d. Anspruchs beschleunigen
- Geduld — Frühzeitig Überlegung starten (mit Planung)
  Zeit für Verhandlung u. „Genehmigung“
- Gegenseitigkeit — Einbeziehung der bekannten o. zu erwartenden Positionen des Anderen
  „Bauvorhaben des Nachbarn“

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Aufbau

- Parteien (A)
- Präambel/Anlass der Vereinbarung
- Inhaltliche Regelungen (B)
- Kosten
- Sonstiges

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

A. Personell

Parteien der Vereinbarung

- Bauherr (i. d. R. ist/wird Eigentümer)
- Nachbar
  - Eigentümer (P: Mehrheit (GbR, WEG; Gesellschaft/jur. Person)
    - P: Vertretungsbefugnis; Unterzeichner benennen
  - Sonstige dinglich Berechtigte (z. B. aus Grunddienstbarkeit)
  - Schuldrechtlich Berechtigte (Mieter/Untermieter; Pächter)
    - P: Besitzschutzansprüche

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

- Gerade bei größeren Vorhaben:
  - Erstellung eines Bestandsverzeichnisses
    - Eigene Grundstücke
    - Nachbargrundstücke

- Bewertung

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Gegenstand der Vereinbarung

- „Legalisierung“ der Bebauung

B. Sachlich

Regelung

- Zustimmung zum Bauvorhaben
  - Hinreichende Konkretisierung erforderlich (i.d.R Baugenehm.)
  - Erfasst u.U. künftige Änderungen („unwesentlich“)
  - Erfasst auch Befreiungen
  - Abgabe Zustimmungserklärung ggü. Behörde, falls erforderlich
- Rechtsmittelverzicht (BG, Planaufstellung)
- Rücknahme unerledigter Rechtsmittel

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Gegenstand der Vereinbarung

- „Legalisierung“ der Bebauung

B. Sachlich

Dogmatisch

- Öffentlich-rechtlich
  - Verletzung nachbarschützender öffentlich-rechtlicher Vorschriften steht der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht entgegen
  - Grenze: Verzicht auf nicht disponible Vorschriften möglich (bspw. Immissionsschutzrecht)

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Gegenstand der Vereinbarung

- „Legalisierung“ der Bebauung

B. Sachlich

Dogmatisch

- Zivilrechtlich
  - Verzicht auf privatrechtliche Nachbarrechte im Rahmen eines Bauvorhabens führt zu Einwendungen des Bauherrn gegen Ansprüche des Nachbarn aus §§ 906, 1004 BGB

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Gegenstand der Vereinbarung

- Inanspruchnahme fremder Grundstücke (zB § 24 NachbG)

B. Sachlich

Regelung

- Betretungsrechte (Personen u. Maschinen; Baustelleneinrichtung)
- Erweiterung Baugrube
- Überschwenken mit/ohne Last

⇒ Rücksichtnahmepflicht
⇒ Räumlich u. zeitlich limitieren
⇒ Verkehrssicherung
⇒ Sondierung (Kampfmittel/Altlasten, Kostentragung); Wasserhaltung

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Gegenstand der Vereinbarung

- Inanspruchnahme fremder Grundstücke (z.B. § 24 NachbG)

B. Sachlich

Regelung

- Ausführung von Verbaumaßnahmen (Rückverankerung, Unterfangung)

⇒ Konzept erforderlich/Statik/Prüfst.
⇒ Erschütterungs-/Rissmonitoring
⇒ Keine Garantie des Nachbarn hinsichtlich Tauglichkeit seines Grundstücks

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Inhalt der Vereinbarung

- Erweiterung Rechte über das eigene Grundstück hinaus
  - Dauerhafte Inanspruchnahme über die Bauzeit hinaus

B. Sachlich

Regelung

- Gestattungen/Duldung

Sicherung möglich, aber nicht zwingend:

- Grunddienstbarkeiten
- Beschränkte persönl. Dienstbark. (zug. Versorger)
- Baulasten

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Inhalt der Vereinbarung

- Themenkreis „Einwirkung“ auf das Nachbargrundstück

B. Sachlich

Regelung

- Duldung von Lärm, Erschütterung (ggf. Zeitkorridore, Ruhepausen); Maximalwerte
- Beweissicherung

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Inhalt der Vereinbarung

- Themenkreis „Einwirkung“ auf das Nachbargrundstück

B. Sachlich

Regelung

- „Haftung“ Bauherr für Mietminderung (BGH Urt. v. 29.4.2020 – VIII ZR 31/18)
  - Kein Mietmangel § 536 I 1 BGG, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss
  - Kein typischer Baustellenlärm
  - Beweislast: Mieter (Beeinträchtigung + wesentlich iSd § 906 BGB)

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Inhalt der Vereinbarung

- Haftung des Bauherrn

B. Sachlich

Regelung

- Verschuldensunabhängige Haftung für die o. g. Maßnahmen
- Nachweis Versicherungsschutz; Sicherheit (Compliance)

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Inhalt der Vereinbarung

- Entschädigung/Gegenleistungen

B. Sachlich

Regelung

- Keine festen Richtgrößen, Verhandlungssache
  - Für jedes Entgegenkommen denkbar Beträge (Gestattung/Duldung/ Benutzung/ Einbringung + Verbleib)
- Gegenleistungen?
  - Ausführung/Kostenübernahme Dämmung (freiliegender Giebel)
  - Wiederherstellungsverpflichtung; Grundstückseinfassung/Tore

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Inhalt der Vereinbarung

- Entschädigung/Gegenleistungen

B. Sachlich

Regelung

- Umsatzsteuer?
  - Verbleibende Rückverankerung kein Schaden, sondern Gegenstand Leistungsaustausch
  - RF: Umsatzsteuer (§ 3 Abs. 9 S. 2 UStG; BHF, Urt. 11.11.2004 – V R 30/04

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Inhalt der Vereinbarung

- Rechtsnachfolge

B. Sachlich

Regelung

- Regelungen inter partes
- Weitergabeverpflichtung erforderlich
  - außer vollstd. Erledigung
  - außer Fortbestehen eigene Einstandspflicht
  - bei Verstoß nur SE
- Ausnahme: dingliche Sicherungen aufgrund/im Zusammenhang mit der NA-Vereinbarung

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Inhalt der Vereinbarung

- Bauvorhaben des Nachbarn

B. Sachlich

Regelung

- P: Zustimmung zu BV nur soweit Planung bereits bekannt
- Einräumung aller oder eines Teils der Rechte/Gestattungen etc. in umgekehrter Richtung
- Ggf. Pauschalierung von Ansprüchen

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Inhalt der Vereinbarung

- Formvorschriften

B. Sachlich

Regelung

- Privatschriftliche Vereinbarung i. d. R. ausreichend
- Ausnahme: § 311b BGB, notarielle Beurkundung erforderlich

Typischer Inhalt einer Nachbarschaftsvereinbarung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

B. Sachlich

Inhalt der Vereinbarung

- Kosten der Vereinbarung
- Vertraulichkeit
- Schriftform
- Gerichtsstand
- Anlagen

B. Sachlich

Regelung

- i.d.R. trägt jede Partei die ihr entstehenden Kosten selber, Alternativen im Einzelfall denkbar

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!