

Nachbar muss Baugrube auf seinem Grundstück dulden

Grundstücksrecht. Ein Bauherr darf die Baugrube auf dem Nachbargrundstück ausheben, wenn es ihm ansonsten nicht möglich ist, sein Grundstück wirtschaftlich vertretbar zu nutzen.

*LG Düsseldorf, Urteil vom 6. Februar 2019,
Az. 23 O 367/17*

*Rechtsanwalt
Christian Wolicki
von GTW Rechtsanwälte*



Quelle: GTW

DER FALL

Eine Bauherrin fordert von ihrem Nachbarn gerichtlich ein, dass er im Rahmen des sogenannten Hammerschlags- und Leiterrechts Baumaßnahmen duldet, die sie auf seinem Grundstück geplant hat. Die Grundstücke der beiden liegen direkt nebeneinander und befinden sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der eine grenzständige Bebauung festsetzt. Die Bauherrin hat ihr Gebäude grenzstän-

dig errichtet und dabei die Baugrube auf dem Grundstück des Nachbarn – einer unbebauten Ackerfläche – ausgehoben. Nun will sie die Baugrube wieder verfüllen lassen. Dies untersagt der Nachbar. Er ist der Auffassung, dass bereits das Ausheben der Grube nicht vom Hammerschlags- und Leiterrecht umfasst war. Die Bauherrin erhebt Klage.

DIE FOLGEN

Das Landgericht Düsseldorf gibt der Klage statt: Die Bauherrin darf die Grube wieder verfüllen. Das Hammerschlags- und Leiterrecht umfasst auch Eingriffe in die Bodensubstanz, etwa durch das Ausheben einer Baugrube. Dies gilt gleichermaßen für die Verfüllung. Wenn ein Eigentümer – etwa wegen einer öffentlich-rechtlichen

Verpflichtung zur Grenzbebauung – sein Grundstück nicht wirtschaftlich vertretbar nutzen kann, ohne das Nachbargrundstück in Anspruch zu nehmen, dann kann aus dem Rechtsgrundsatz von Treu und Glauben hergeleitet werden, dass der Nachbar zur Duldung der Baumaßnahmen verpflichtet ist.

WAS IST ZU TUN?

Bauherren müssen vor Beginn der Bauarbeiten prüfen, ob ein Nachbargrundstück in Anspruch genommen werden muss. Soll ein grenzständiges Gebäude errichtet werden, kann das Ausheben und Verfüllen einer Baugrube auf dem Nachbargrundstück vom Hammerschlags- und Leiterrecht umfasst sein. In Nordrhein-Westfalen muss dem Nachbarn die geplante Baumaßnahme mindestens einen Monat vor Beginn angekündigt werden (§§ 24 Abs. 3, 16 NachbG NRW), andere Bundesländer haben mutmaßlich ähnliche Regelungen. Um Streit vorzubeugen, kann mit dem Nachbarn auch eine Nachbarschaftsvereinbarung getrof-

fen werden. Kommt jedoch keine Einigung zustande, sollte vor Beginn der Arbeiten eine Schutzschrift beim Zentralen Schutzschriftenregister des OLG Frankfurt hinterlegt werden. Dadurch kann der Erlass einer einstweiligen Verfügung und damit ein vorübergehender Baustopp verhindert werden: Sofern die Voraussetzungen des Hammerschlags- und Leiterrechts vorliegen und die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks ordnungsgemäß angekündigt wurde, wird das Gericht im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nicht gegen die Baumaßnahme einschreiten. **ahl**