

In diesem Kapitel erhalten Sie einen Überblick über die durch ein Bauvorhaben berührten Rechtsgebiete, die Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Recht und dem Privatrecht sowie eine Einführung in die Grundlagen und Rechtsquellen des Nachbarrechts.

2.1 Öffentliches Baurecht

Das öffentliche Baurecht regelt die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Verhältnis des Bauherrn zum Staat. Hierzu gehören alle Regelungen, die sich mit der Errichtung, Nutzung, Veränderung und Beseitigung baulicher Anlagen befassen.

Das öffentliche Baurecht gliedert sich grob in zwei Bereiche:

Das **Bauplanungsrecht** – auch Städtebaurecht oder Stadtplanungsrecht genannt – ist grundsätzlich flächenbezogener Natur und dient dazu, die rechtliche Qualität des Bodens und seiner Nutzbarkeit in den Gemeinden festzulegen. Zentrale Rechtsquelle ist das Baugesetzbuch (*BauGB*) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (*BauNVO*).

Das **Bauordnungsrecht** regelt technische Anforderungen an Bauvorhaben und dient der Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung und dem Betrieb von Bauwerken ausgehen. So sind z. B. die Regelungen zum Brandschutz ein wichtiger Teil des Bauordnungsrechts. Jedes Bundesland hat eigene Landesbauordnungen erlassen, da nach dem Grundgesetz für das Bauordnungsrecht die Länder zuständig sind. Die jeweilige Landesbauordnung regelt darüber hinaus das Verfahren zur Erlangung einer Baugenehmigung und gewährleistet so die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften.

Das öffentliche Baurecht regelt keine privatrechtlichen Belange und ist deshalb vom Privatrecht abzugrenzen. Eine Baugenehmigung ergeht stets unbeschadet

der Rechte Dritter. Die Behörde prüft, ob ein Bauvorhaben mit dem öffentlichen Recht vereinbar ist. Privatrechtliche Fragen bleiben grundsätzlich außen vor. Allerdings können die Belange des Nachbarn sowohl aus bauplanungs- als auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht eine erhebliche Rolle spielen, wenn das öffentliche Recht im konkreten Fall dazu dient, Rechte Dritter – insbesondere von Grundstücksnachbarn – zu schützen. Man spricht dann vom öffentlich-rechtlichen Baunachbarrecht.

2.2 Privates Baurecht

Das private Baurecht regelt die Rechtsverhältnisse der an einem Bauprojekt beteiligten Personen. Hierzu gehören im Regelfall der Bauherr, der Bauunternehmer und der Planer. Wichtige Rechtsquellen sind das *BGB*, die *VOB/B* und die *HOAI*. Sowohl Bauauftrag als auch Planungsauftrag sind regelmäßig Werkverträge nach §§ 631 ff. *BGB*, bei denen der Auftragnehmer einen Erfolg schuldet. Das private Baurecht enthält an sich keine unmittelbar geltenden nachbarrechtlichen Regelungen. Der Architekt schuldet aber regelmäßig eine genehmigungsfähige Planung. Es kann eine Haftung des Architekten begründen, wenn seine Planung die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks mit sich bringt, ohne dass eine notwendige Zustimmung vorliegt und die Genehmigung deshalb nicht erteilt wird oder das Bauvorhaben nicht durchgeführt werden kann. Darüber hinaus enthalten bestimmte DIN-Normen, die über die Einbeziehung der *VOB/B* und damit verbunden der *VOB/C* Vertragsbestandteil werden, Vorgaben für den Umgang mit dem Nachbargrundstück. Als Beispiel sei hier die DIN 18303 „Verbauarbeiten“ genannt, die als möglicherweise erforderlichen Inhalt der Leistungsbeschreibung unter anderem folgende Punkte benennt:

- 0.1.4 *Art, Umfang und Ausführungszeitpunkt von Beweissicherungsmaßnahmen*
- 0.1.5 *Zulässige Verformungen des Verbaus und benachbarter Bauwerke*
- 0.2.18 *Nutzung fremder Grundstücke durch den Verbau und die Verankerungen*

2.3 Grundstücksrecht

Das Grundstücksrecht gehört systematisch zum sogenannten Sachenrecht des *BGB* und konkretisiert für Grundstücke das Eigentumsrecht. Ausgangspunkt ist § 903 *BGB*, wonach der Eigentümer einer Sache mit dieser Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen kann. Einschränkungen

dieses Rechts in Bezug auf Grundstücke sind dann in den §§ 905 ff. BGB geregelt. Bestimmte Immissionen – unter anderem auch Lärm und Baustaub – sind in gewissen Ausmaßen hinzunehmen. Ein Grundstück darf aber – zum Beispiel durch eine Baugrube – nicht so vertieft werden, dass das Nachbargrundstück seine Stütze verliert.

Nachbarrechtliche Relevanz entfaltet im Grundstücksrecht darüber hinaus vor allem das Rechtsinstitut der Dienstbarkeit.

Begriff

Dienstbarkeit. Hierunter versteht man die Belastung eines Grundstücks zugunsten eines anderen Grundstücks oder einer Person mit der Pflicht, etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen.

Einer der häufigsten Anwendungsfälle für eine Dienstbarkeit sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Verfügt ein Grundstück nicht über einen eigenen Zugang zu einer öffentlichen Straße oder eine Anschlussmöglichkeit zum Beispiel an das Abwassernetz, kann es zur Sicherung der Erschließung und damit der Bebaubarkeit des Grundstücks erforderlich werden, hierfür angrenzende Grundstücke in Anspruch zu nehmen.

Um dieses Recht dauerhaft zu sichern, wird im Grundbuch des belasteten Grundstücks eine Dienstbarkeit eingetragen, die festlegt, in welchem Umfang das Befahren und Begehen des Grundstücks oder das Führen von Leitungen zu dulden ist. Aufgrund der Eintragung bleibt die Belastung auch bei einem Verkauf des Grundstücks erhalten.

Begünstigt ist bei einem Geh- und Fahrrecht regelmäßig ein anderes – häufig benachbartes – Grundstück. Es kann aber auch ein bestimmter Personenkreis begünstigt werden; dann handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

2.4 Nachbarrecht

Das Nachbarrecht in dem hier interessierenden Zusammenhang stellt die Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Baurecht und den privaten Grundstücksrechten Dritter – insbesondere der Grundstücksnachbarn – dar.

Zu unterscheiden ist auch hier zwischen öffentlich-rechtlich und privatrechtlich begründeten Abwehrrechten.

Das öffentliche Baurecht enthält Vorschriften, die den Nachbarn schützen sollen. Hierzu gehört z. B. das Abstandsflächenrecht. Auf die Einhaltung solcher,

sogenannter drittschützender Vorschriften kann sich der Nachbar berufen und hierauf gestützt Einwendungen gegen einen Bauantrag oder eine Baugenehmigung geltend machen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung bedeutet aber noch nicht, dass diese Baugenehmigung auch ausgeübt werden kann. Dem Nachbarn können gleichwohl Abwehrrechte zur Verfügung stehen. Die Behörde prüft im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich nicht, ob entgegenstehende private Rechte vorliegen. Diese ergeben sich – ebenso wie etwaige Ansprüche eines Bauherrn auf Duldung und Inanspruchnahme und damit Einschränkungen des Eigentums – aus dem besonderen Sachenrecht der §§ 905 ff. BGB sowie aus Nachbarrechtsgesetzen. Da für das reine Nachbarrecht die Gesetzgebungskompetenz bei den Ländern liegt, ist für jedes Bundesland gesondert zu prüfen, welches Nachbarrechtsgesetz gilt und ob es für den konkreten Fall Regelungen bereithält.

Hinweis

Anwendbares Landesrecht. Prüfen Sie stets, ob und welche konkreten nachbarrechtlichen Vorschriften in dem Bundesland gelten, in dem gebaut wird.

Zu den typischen Regelungsbereichen der Nachbarrechtsgesetze gehören:

- Anbau an Nachbar- und Grenzwall
- Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts
- Fenster- und Lichtrechte
- Bodenerhöhungen
- Leitungsrechte
- Entwässerungsfragen
- Einfriedung von Grundstücken
- Grenzabstände von Pflanzen.

Wenn Sie nicht frei auf der grünen Wiese bauen können, sondern auf bebaute Nachbargrundstücke Rücksicht nehmen müssen, sind insbesondere die Regelungen zu Nachbar- und Grenzwallen und das Hammerschlags- und Leiterrecht von Relevanz.



<http://www.springer.com/978-3-658-16479-9>

Nachbarrecht im Bauwesen
Schnelleinstieg für Architekten und Bauingenieure
Pfisterer, C.
2017, VIII, 54 S., Softcover
ISBN: 978-3-658-16479-9