

Lehrgang für den gehobenen bautechnischen Dienst 2009

Baunebenrecht

Dozent: Dr. Sebastian Veelken

1. Einführung und privates Nachbarrecht

1.1. Einführung, Termine

Kurzvorstellung Dozent und Teilnehmer

Termine:

Di.	02. Februar 2010	Einführung; privates Nachbarrecht
Fr.	19. Februar 2010, 8:00 -	Natur- und Landschaftsschutz
Fr.	19. Februar 2010 11:15	Immissionsschutz
Fr.	26. Februar 2010, 11:45- 13:15	Bestattungsrecht; Straßenrecht
Di.	02. März 2010, 8:00 - 9:35	Denkmalrecht

Material auf der Webseite (www.veelken.com => Kursmaterial)

1.1.1. Was ist Baunebenrecht

Der Begriff des Baunebenrechts ist in seinen Abgrenzungen unklar und bisweilen irreführend. Er ist im Wesentlichen geprägt aus der Sicht von Architekten, die zwischen einem »Bau-Hauptrecht« und einem »Bau-Nebenrecht« trennen möchten. Zum Bauhauptrecht müsste man danach jedenfalls das Baugesetzbuch des Bundes sowie die Bauordnungen der Länder zählen.

Als Baunebenrecht werden alle Vorschriften bezeichnet, die sich unmittelbar auf die Zulässigkeit oder die Rechtmäßigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzung baulicher Anlagen auswirken.

Nicht dazu gehören verhaltensbezogene Regelungen und solche, die sich rein auf ein Grundstück, aber nicht auf bauliche Anlagen beziehen (Bodenschutz, Bodenverkehr, Flurbereinigung).

Diese Vorschriften sind typischerweise sehr verstreut und daher schwer auffindbar. Nicht selten beschäftigen sich die fraglichen Gesetze oder Verordnungen in erster Linie mit betrieblichen Anforderungen, um dann an verborgener Stelle noch eine vereinzelte Regelung zu enthalten, die einer Berücksichtigung bei der Gebäudeplanung bzw. Baugenehmigung bedarf (z. B. Apothekenbetriebsordnung des Bundes - § 4 Abs. 2 oder die Röntgenverordnung - § 20 Röntgenräume).

1.1.2. Warum Baunebenrecht?

Die Erteilung einer Baugenehmigung ist in § 75 BauO NRW nicht nur daran geknüpft, dass das Vorhaben dem Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht nicht widerspricht: Es heißt dort vielmehr

»Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.«

Der Kreis derartiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die für ein Vorhaben einschlägig sein können, ist kaum überschaubar (Thematische Übersicht »Beteiligungen im Baugenehmigungsverfahren«).

Die Vorschriften sind überdies nicht nur für (angehende) Mitarbeiter von Bauaufsichtsbehörden von Interesse, sondern auch für sonstige im Baubereich tätige Personen: Aufgrund der Freistellung zahlreicher kleinerer Baumaßnahmen – bis hin zum Wohngebäude – von der Baugenehmigungspflicht können viele Maßnahmen ohne eine präventive Kontrolle durch die untere Bauaufsichtsbehörde realisiert werden.

Dabei ist unbedingt zu beachten, dass der Wegfall der Baugenehmigungspflicht niemals bedeutet, dass auch die materiellen Anforderungen wegfallen. Vielmehr betonen die Freistellungsvorschriften gerade die Verantwortung des Bauherrn: So heißt es in § 65 Abs. 4 BauO: Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in diesem Gesetz, in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes oder in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestellt werden. Auf diese Vorschrift verweist auch § 67 Abs. 5 S. 8 BauO.

Das führt dazu, dass Sie bei einer Tätigkeit als sog. Bauherrenamt selbst dafür Sorge tragen müssen, dass Ihr Vorhaben den sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen entspricht.

*Links: Leitfaden zum Baunebenrecht (im Bundesland Berlin!):
<http://www.berlin.de/bauaufsicht/de/leitfaden.shtml>*

Vorschriften: Diverse, gemeinsame Sammlung

1.2. Privates Nachbarrecht

Wer ist eigentlich Nachbar?

Unter Nachbarrecht versteht man die Regeln über die Rechtsbeziehungen zwischen Nachbarn an der Grundstücksgrenze. Maßgeblich sind hierfür

- die für das gesamte Bundesgebiet geltenden Regeln im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB, §§ 903 – 924 und 1004) und
- das Nachbarrechtsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969.

Abweichende Begriffe in anderen Zusammenhängen:

- Angrenzer (§ 74 Abs. 1 BauO: Eigentümer und Erbbauberechtigte angrenzender Grundstücke)

- Nachbarschaft (s. § 5 BImSchG) Jeden, der durch die Anlage hinreichend betroffen ist.
 - nicht nur als Teil der Allgemeinheit, sondern persönlich in gesteigerten Maße
 - enge räumliche und zeitliche Beziehung zum Anlagegegenstand (Haus- und Grundstückseigentümer, deren Familien, auch Mieter, Arbeitnehmer)

1.2.1. Bürgerliches Gesetzbuch

1.2.1.1. Grundnormen und ihre Inhalte

Das BGB gibt in § 903 dem Eigentümer einer Sache das Recht, mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritte entgegenstehen.

Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich nach § 905, auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche, wobei der Eigentümer jedoch Einwirkungen nicht verbieten kann, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschließung kein Interesse hat (Überfliegen mit Verkehrsflugzeugen, Bergwerksstollen).

§ 1004 BGB gibt dem Eigentümer einen Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch, soweit sein Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt wird. Unter Beeinträchtigung ist dabei jede dem Inhalt des Eigentums widersprechende Eingriff in die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Eigentümers zu verstehen. Nach dieser Vorschrift kann sich der Eigentümer der tatsächlichen Benutzung seines Grundstückes durch Unbefugte erwehren und Immissionen abwehren. Gemäß § 906 BGB besteht dieser Anspruch nur insoweit, als die Einwirkung die Benutzung des Grundstückes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Letzteres ist in der Regel gegeben, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte nicht überschritten werden (beispielhaft: Bundesimmissionsschutzgesetz Landesimmissionsschutzgesetz, TA-Lärm etc.) oder die Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstückes herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die wirtschaftlich zumutbar sind. In diesem Falle kann allerdings der betroffene Eigentümer, soweit er die Einwirkung zu dulden hat, von dem Benutzer einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstückes oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.

Aus § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB wird auch ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (Privatrechtlicher Aufopferungsanspruch) hergeleitet für den Fall, dass ein Eigentümer einen Zustand willentlich veranlasst oder pflichtwidrig die Herbeiführung eines

rechtmäßigen Zustandes unterlassen hat, so dass er als Störer gemäß § 1004 BGB gelten muss. Ist in einem derartigen Falle dem Nachbarn verwehrt, die Herstellung eines rechtmäßigen Zustandes zu verlangen, weil etwa Verjährung eingetreten ist, so ist der Nachbar dafür zu entschädigen, dass er den rechtswidrigen Zustand weiter hinzunehmen hat. Relevant wird dies dann, wenn ein Nachbar beispielsweise einen großen Baum unter Missachtung der nachbarrechtlichen Vorschriften über die Einhaltung von Grenzabständen zu nahe an die Grenze gesetzt hat und der Laubfall beim Nachbarn zur regelmäßigen Verstopfung der Dachrinne führt. In diesem Falle kann der Nachbar die Beseitigung des Baumes wegen Verjährung nicht mehr verlangen. Er ist jedoch wegen der Dachrinnenreinigungskosten zu entschädigen. Zu beachten ist, dass der Anspruch kein Verschulden voraussetzt. Die Rechten und Pflichten von Nachbarn, die sich aus den §§ 1004, 906 BGB ergeben, sind regelmäßig Gegenstand höchst richterlicher Entscheidungen, die sich im Wesentlichen auf die Abwehr von Immissionen beziehen.

1.2.1.2. Typische Problembereiche

Schon die Grenzen des Eigentums werden im privaten Bereich gern übersehen. Typische Fälle:

- Identifikation des Eigentümers eines Grundstückes
Wo kann man herausfinden, wer Eigentümer ist?
 - Grundbuch, I. Abteilung, wird bei den Amtsgerichten (Grundbuchamt) geführt, nur das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben
 - immer besser, aber nicht maßgeblich sind die Angaben im automatisierten Liegenschaftsbuch ALB, das den Eigentümer nur nachrichtlich wiedergibt.
- Miteigentum (Ehemann und Ehefrau), Wohnungseigentum (alle Sonderrechtseigentümer als Miteigentümer, § 1 Abs. 2 WEG), sonstige Personenmehrheiten.
- Dachtraufe (schon im mittelalterlichen Sachsenspiegel ein Thema), Werbetafel o. ä. an einer grenzständigen Wand (befindet sich i. d. R. im Luftraum über dem Nachbargrundstück)
- Verpressanker zur Sicherung der grenzständigen Außenwand einer Baugrube (Einverständnis erforderlich)

1.2.2. Das Nachbarrechtsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Das in 13 Abschnitte gegliederte Gesetz befasst sich in den Abschnitten 1 – 8 in erster Linie mit den Rechtsverhältnissen an Gebäuden oder Teilen von Gebäuden.

Das Nachbarrechtsgesetz ist dem Zivilrecht zuzuordnen. es ist deshalb von der Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren nicht zu prüfen.

Überdies gehen abweichende öffentlich rechtliche Vorschriften (z. B. die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) dem Nachbarrechtsgesetz üblicherweise vor (siehe z. B. § 2 NachbG).

1.2.2.1. Grenzabstände für Gebäude, Fenster- und Lichtrecht

In den §§ 1 – 3 die Grenzabstände für Gebäude geregelt. Die §§ 4 – 6 beschreiben, welche Abstände für Fenster zum Nachbargrundstück eingehalten werden müssen.

Dieser Aspekt kann relevant werden, wenn sich in einer grenzständigen Wand Fenster befinden und nun auf dem Nachbargrundstück ebenfalls grenzständig gebaut werden soll: Der Abstand ist nur dann ausnahmsweise entbehrlich, wenn nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften angebaut werden muss (geschlossene Bauweise).

1.2.2.2. Nachbarwand und Grenzwall

In den §§ 7 – 18 ist geregelt, welche Rechtsverhältnisse durch eine Nachbarwand begründet werden. Dabei handelt es sich um eine auf der Grenze zweier Grundstücke errichtete Wand (früher *Kommunwand* genannt), die von der Grundstücksgrenze durchschnitten wird. Diese Wand dient dem Zweck, auf beiden Grundstücken den noch zu errichtenden baulichen Anlagen als Abschlusswand oder zur Unterstützung oder Aussteifung zu dienen.

Hiervon zu unterscheiden ist die Grenzwall. Die Regelungen hierfür befinden sich in den §§ 19 – 23. Die Grenzwall ist die unmittelbar an der Grenze zum Nachbargrundstück auf dem Grundstück des Erbauers errichtete Wand. An eine derartige Wand kann mit Einwilligung des Nachbarn angebaut werden. Der Erbauer kann dann u. a. Vergütungen für die Errichtung und den Unterhalt verlangen.

1.2.2.3. Hammerschlags- und Leiterrecht (§§ 24 und 25 NachbG)

Weiter räumt das Nachbarrecht dem Nachbarn die Befugnis ein, das Grundstück des Nachbarn zu betreten, um an der eigenen baulichen Anlage Bau-, Instandsetzungs- und Verschönerungsarbeiten vorzunehmen, wie auch Arbeiten zur Errichtung oder Beseitigung des Gebäudes. Zu diesem Zwecke dürfen auf dem Nachbargrundstück Leitern und Gerüste aufgestellt und Geräte und Materialien gelagert werden (sog. Hammerschlags- und Leiterrecht; §§ 24 und 25 des Nachbarrechtsgesetzes). Ohne diese Rechte könnten viele Bauvorhaben, namentlich in Innenstadtbereichen, kaum realisiert werden.

Das Gesetz regelt Inhalt und Umfang dieses Rechtes sowie die dem Nachbarn für die Ausübung des Rechtes zu gewährende Nutzungsentschädigung.

Sofern der Nachbar indes trotz der klaren Rechtslage nicht zur Duldung bereit ist, muss das Recht erst gerichtlich festgestellt werden, ansonsten handelt es sich um verbotene Eigenmacht (z.B. auch das Schwenken eines unbeladenen Kranarms im Luftraum über dem Nachargrundstück, auch bei Freilauf des Krans)

1.2.2.4. Höherführen von Schornsteinen, Dachtraufe, Abwässer

Das Nachbarrecht bestimmt auch (§ 26) unter welchen Umständen der Eigentümer eines angrenzenden höheren Gebäudes verpflichtet ist, an seinem Gebäude die Befestigung von Schornsteinen, Lüftungsleitungen und Antennenanlagen zu dulden (Höherführung von Schornsteinen, Lüftungsleitungen und Antennenanlagen). Eine Entschädigung hierfür sieht das Gesetz nicht vor.

Für Niederschlagswasser (§ 27) ist geregelt, dass bauliche Anlagen so einzurichten sind, dass Niederschlagswasser nicht auf das Nachbarschaftsgrundstück tropft oder auf dieses abgeleitet wird oder übertritt (Dachtraufe). Außerdem sind bauliche Anlagen auch so einzurichten, dass Abwässer und andere Flüssigkeiten nicht auf das Nachbargrundstück übertreten (§ 29).

1.2.2.5. Verfahren

Mit den vorstehenden klar gefassten Vorschriften wird ein Streit zwischen Nachbarn bei der Errichtung oder Unterhaltung ihrer Gebäude weitestgehend ausgeschlossen.

Streitigkeiten über das Nachbarrechtsgesetz, die zu grundlegenden gerichtlichen Entscheidungen geführt haben, treten kaum bis selten auf.

Für Streitigkeiten zwischen Nachbarn und für fast alle Streitigkeiten mit einem Streitwert bis zu 750 Euro beim Amtsgericht ist eine Klage häufig erst dann zulässig, wenn ein Schlichtungsverfahren bei einer Gütestelle stattgefunden hat (§ 15 a EGZPO i. V. m. § 10 GüSchIG NRW).

Gütestellen sind Schiedspersonen und andere Personen wie Anwälte und Fachschlichter, die sich bei der Justizverwaltung als Gütestellen haben anerkennen lassen.

Vorschriften: BGB (v. a. §§), Nachbarrechtsgesetz

Links: <http://www.callnrw.de/broschuerenservice/download/85/Garten-grenze.pdf>

Einzelheiten und Anschriften finden Sie unter www.streitschlichtung.nrw.de.