

Rechtslage: Was ist eigentlich das Hammerschlagsrecht?

Ein Teil des Nachbarrechts ist das Hammerschlags- und Leiterrecht, welches einem Grundstückseigentümer auf benachbarten Grundstücken einige Rechte einräumt und sich aus den jeweiligen landesrechtlichen Regelungen ergibt. In Sachsen-Anhalt ist dieses in den §§ 18 ff. des Nachbarschaftsgesetzes geregelt.

Das Hammerschlagsrecht gestattet einem Grundstücksbesitzer, ein Nachbargrundstück zu betreten und von diesem aus bauliche Maßnahmen an seinem eigenen Bauwerk durchzuführen. Hierzu gehören:

- Verputzarbeiten (OLG Hamm in NJW 1966, 599)
- Anbringen einer Wärmedämmung
- Arbeiten an Ver- und Entsorgungsarbeiten
- Reinigungsarbeiten
- nicht Gartenarbeiten

Reine Verschönerungsmaßnahmen, bei denen lediglich das Aussehen der Baulichkeit verändert wird, ohne dass dafür eine objektive Notwendigkeit besteht, sind keine Instandhaltungsarbeiten im Sinne der Vorschrift). Der bloße Wunsch des Eigentümers nach einer solchen Veränderung rechtfertigt nicht den Eingriff in das von der Rechtsordnung besonders geschützte Eigentums- bzw. Besitzrecht (§ 862 Abs. 1, § 1004 Abs. 1 BGB) des Grundstücksnachbarn.

BGH, Urteil vom 14. 12. 2012 – V ZR 49/12

Das Hammerschlags- und Leiterrecht findet über seinen Wortlaut hinaus („betreten“ des Nachbargrundstückes) zumindest entsprechend auch auf das Eindringen in den Luftraum über einem Grundstück Anwendung. Insoweit liegt eine durch die fortschreitende Technik entstandene Gesetzeslücke vor. Bei Bauvorhaben in erheblicher Höhe, die nur mittels eines Kranes ausgeführt werden können, kann daher bei beengten Grundstücksverhältnissen auch der Luftraum über Nachbargrundstücken mitbenutzt werden.

Dem Eigentümer eines Grundstücks kann in entsprechender Anwendung der Vorschriften über das Hammerschlags- und Leiterrecht ein Benutzungsrecht am Nachbargrundstück des Inhalts zustehen, dass der Anleger eines auf seinem Grundstück stehenden Baukrans über dem Luftraum des Nachbargrundstücks schwenken darf.

OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 11.01.2011 - 4 W 43/10

Das Recht hängt nicht davon ab, ob die beabsichtigte Maßnahme sinnvoll ist, es sei denn, es handelt sich um Rechtsmissbrauch. Allerdings muss die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten rechtmäßig sein.

Die Ausübung von Hammerschlags- und Leiterrechten steht dem Nachbarn nur zur Durchführung solcher Arbeiten zu, zu deren Vornahme er gegenüber dem Eigentümer berechtigt ist (OLG Hamm, MDR 1984, 847). Daran fehlt es, wenn der Eigentümer die auf Grund eines unberechtigten Überbaus auf dem Grundstück des Nachbarn stehenden und dieser gehörenden Teile des Bauwerks in stand setzen wollten, die dieser auf ihrem Grundstück weder hinzunehmen verpflichtet noch bereit ist.

BGH, Urteil vom 28. 1. 2011 – V ZR 147/10

Das Leiterrecht hingegen gestattet einem Grundstücksbesitzer das Aufstellen eines Gerüsts auf dem Nachbargrundstück sowie die vorübergehende Lagerung von Werkzeugen und Materialien, welche für die baulichen Maßnahmen notwendig sind.

Voraussetzung ist generell, dass der Nachbar, welcher die baulichen Maßnahmen durchführen möchte, dies vorher dem betreffenden Nachbarn anzeigt, dessen Grundstück er mitbenutzen möchte.

Die Anzeige der beabsichtigten Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts muss Angaben zu dem voraussichtlichen Umfang der geplanten Arbeiten, zu deren Beginn und Dauer sowie zu Art und Umfang der Benutzung des Nachbargrundstücks enthalten.

BGH, Urteil vom 14. 12. 2012 – V ZR 49/12

Tut er dies nicht, so hat er kein Recht dazu, dessen Grundstück zu betreten! Dasselbe gilt in jenen Fällen, in denen sich der betreffende Grundstücksbesitzer nicht mit der Nutzung seines Grundstückes einverstanden erklärt: auch dann ist es dem Bauherren nicht gestattet, das Nachbargrundstück zu betreten. Er hat aber das Recht, seinen Nachbarn auf Duldung zu verklagen und somit seine Interessen durchzusetzen.

Sollten aufgrund der Mitbenutzung des Nachbargrundstücks an diesem Schäden jeglicher Art aufgetreten sein, so hat der Bauherr diese seinem Nachbarn zu ersetzen. Des Weiteren kann der betreffende Grundstücksbesitzer seinen Nachbarn auf die Zahlung einer Entschädigungssumme („Geldrente“) verklagen, wenn die betreffenden baulichen Arbeiten einen zu langen Zeitraum in Anspruch nehmen. Dabei ist aber zu beachten, dass diese Möglichkeit nicht in jedem Landesgesetz gegeben ist (also vorher das betreffende Landesgesetz prüfen, bevor eine Klageerhebung erfolgt!).

Anzustreben ist eine Vereinbarung, die zwischen den Nachbarn vor Inanspruchnahme des Hammerschlagsrechtes abgeschlossen werden sollte. Dies könnte z.B. so aussehen:

Vereinbarung

zwischen

1. Der X GbR,

Eigentümer

und

2. der Fa. Y Immobilienmanagement GmbH,

Nachbar

Präambel

Der Nachbar plant auf dem neben dem Grundstück _____ befindlichen Grundstück Baumaßnahmen. Hierzu benötigt er den Zutritt auf dem Grundstück des Eigentümers.

§ 1 Baumaßnahmen

Die Giebelseite des Seitenhauses _____ wird durch die Fa. Abdichtung & Ausbau Systeme verputzt. Diese Baumaßnahme wird von dem Eigentümer geduldet, soweit dadurch die Grundstücksgrenze nicht überbaut wird.

§ 2 Bauzeit

Die Bauzeit beginnt am _____ und endet am _____.

§ 3 Gestattung

Der Eigentümer gestattet die Betretung und die Aufstellung eines Gerüsts für die unter § 1 genannten Baumaßnahmen in der unter § 2 genannten Bauzeit auf einer Fläche an der Grundstücksgrenze bis max. _____ qm. Das Gerüst darf max. eine Fläche von _____ qm in Anspruch nehmen. Darüber hinausgehend darf die Nutzung des Grundstücks des Eigentümers nicht eingeschränkt werden.

§ 4 Widerruf

Die Gestattung kann widerrufen werden, wenn:

- Nicht bis zum _____ ein verantwortlicher Bauleiter benannt wird.
- Die Verschlussicherheit des Grundstücks nicht gewährleistet wird.
- Die o.g. Flächen überschritten werden.

§ 5 Kautio

Die Gestattung wird erst wirksam, wenn der Nachbar einen Kautionsbetrag im Sinne des § 20 Satz 2 des NbG-LSA in Höhe von 4.000,00 Euro an den Eigentümer gezahlt hat. Nach Beendigung der Baumaßnahme erfolgt ein

gemeinsamer Ortstermin. In diesem Termin sind die Schäden aufzunehmen. Der Eigentümer hat in diesem Fall über die Kautionsanhand von Kostenvoranschlägen von Fachfirmen innerhalb von 30 Kalendertagen nach dem Ortstermin abzurechnen.

§ 6 Haftung

Der Nachbar haftet entsprechend § 20 Satz 1 NBG-LSA verschuldensunabhängig.

§ 7 Nutzungsentschädigung

In der o.g. Bauzeit ist eine Nutzungsentschädigung nicht zu zahlen. Für jeden darüber hinaus gehenden Tag der Inanspruchnahme des Grundstücks des Eigentümers zahlt der Nachbar einen Betrag in Höhe von 50,00 Euro.

Magdeburg, den _____

Eigentümer

Nachbar