

### **Das Hammerschlags- und Leiterrecht im Berliner Nachbarrecht**

Wer Arbeiten an seinem Grundstück bzw. daraufstehenden Haus durchführen will und dazu zwingend ein Nachbargrundstück betreten muß, kann auf das sogenannte Hammerschlags- und Leiterrecht zurückgreifen. Dieses Recht ist im Berliner Nachbarrechtsgesetz (§ 17) geregelt und verleiht einen Anspruch auf Duldung des Betretens fremder Grundstücke zum Zwecke der Vorbereitung und Durchführung von Bau-, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten auf dem eigenen Grundstück. Da in die Eigentumsfreiheit des Nachbarn eingegriffen wird, gelten enge Voraussetzungen.

Das Betreten und Benutzen des Nachbargrundstückes ist nur für die Vorbereitung und Durchführung von Arbeiten möglich. Gemeint sind Bauarbeiten, aber auch Abrißarbeiten am Gebäude, Instandsetzung bzw. Erneuerung schadhafter Bauwerksteile und Unterhaltungsarbeiten (z.B. Neuanstrich einer Außenwand, Entfernen von Schmierereien, Bearbeitung des Mauerwerks mit Konservierungsmitteln, jedwede Schönheitsreparaturen, u. U. auch das Fensterputzen). Auch die Bauvorbereitung ist unter Ausnutzung dieses Rechtes möglich (z.B. Einrichten der Baustelle, Besichtigung bei der Planung).

Neben dem Betreten kann das Nachbargrundstück auch benutzt werden, insbesondere durch Aufstellen von Leitern und Gerüsten, Baumaschinen, das Lagern von Geräten und Material, ggf. auch Befahren, sogar u. U. durch vorübergehenden Aushub von Erdreich.

Das Recht ist immer nur vorübergehend, d. h. auf einen beschränkten Zeitraum auszuüben. Es setzt kumulativ folgendes voraus:

1.  
Die Arbeiten können aus objektiver Sicht nicht anders oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden.
2.  
Die Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes ist erst und nur insoweit zulässig, als mildere Mittel zumutbarerweise nicht eingesetzt werden können, wobei es hierfür keinen festen Maßstab gibt.
3.  
Das Vorhaben muß öffentlich-rechtlich zulässig, d. h. bei Erfordernis einer Baugenehmigung muß diese erlangbar sein.

Das Hammerschlags- und Leiterrecht darf nicht zur Unzeit geltend gemacht werden und ist so zügig und schonend wie möglich auszuüben. Bei Inanspruchnahme des Rechtes sind insbesondere Feiertage, Wochenenden, Vegetationsperiode der Bepflanzung zu berücksichtigen.

Bei der Geltendmachung und Ausübung des Rechtes ist folgendes zu beachten:

- a) Erfolgt nicht nur eine Benutzung unbebauter Grundstücksteile für eine stark begrenzte Dauer von bis zu zwei Wochen, kann eine Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete für die benutzten Grundstücks- bzw. Bauwerksteile vom Nachbarn verlangt werden (§ 18 NachbG).
- b) Eine verschuldensunabhängige Verpflichtung zum Schadensersatz besteht, wenn in Ausübung des Rechtes ein Schaden am anderen Grundstück entsteht. Auf Verlangen ist Sicherheit in Höhe eines voraussichtlichen Schadens zu leisten, erst nach Leistung der Sicherheit darf das Recht ausgeübt werden (§ 13 NachbG).
- c) Einzuhalten ist die Mindestankündigungsfrist von 2 Monaten gegenüber dem Nachbarn vor Beginn der Wahrnehmung der Rechte, und zwar durch schriftliche Anzeige (§ 7 NachbG). Erst nach Fristablauf kann - soweit man sich nicht anders mit dem Nachbarn einigt - mit den Arbeiten begonnen werden.

Gibt es dennoch Kummer mit dem Nachbarn, der sich weigert, daß sein Grundstück oder Bauwerk betreten werden, so berechtigt das Hammerschlags- und Leiterrecht nicht zur Selbsthilfe. Der Eigentümer muß dann im Zivilprozeß seine Rechte durchsetzen.

Frank Auerbach  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **Oktober 2005**

#### Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.