

Nachbarliche Anzeigepflichten vor Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts

Das in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer geregelte Hammerschlags- und Leiterrecht gibt einem Berechtigten die Befugnis, bestimmte erforderliche Arbeiten an den auf seinem Grundstück stehenden Baulichkeiten vom Nachbargrundstück aus durchzuführen. Die Nachbarrechtsgesetze der Bundesländer enthalten hierzu jeweils detaillierte Regelungen zu einer Anzeigepflicht desjenigen, der die Maßnahme plant, der Duldungspflicht des Nachbarn sowie zur Ausübung des Rechts und Ansprüchen auf Nutzungsentschädigung und ggf. Schadensersatz. Da sich insbesondere der Umfang der Arbeiten, für die das Hammerschlags- und Leiterrecht eingeräumt wird, aber auch die Fristen zur Anzeige der Arbeiten in den einzelnen Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer unterscheiden, ist unbedingt das jeweilige Landesgesetz zu prüfen.

Ein Fall aus Nordrhein-Westfalen war kürzlich Anlass für den Bundesgerichtshof, sich allgemein zum Umfang der Anzeigepflichten vor Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts zu äußern, wobei der BGH (bundes)länderübergreifende Aussagen in diesem Zusammenhang getroffen hat (**BGH-Urteil vom 14.12.2012, Az. V ZR 49/12**).

In dem vom BGH entschiedenen Fall wollte eine Grundstückseigentümerin Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an der Giebelwand ihres Gebäudes, die an das Nachbargrundstück angrenzt, durchführen. Sie hatte in einem Schreiben im einzelnen näher bezeichnete Arbeiten angekündigt, des weiteren einen Anfangstermin und die voraussichtliche Dauer der beabsichtigten Grundstücksnutzung benannt. Sie wollte das Grundstück des Nachbarn in einem Zeitraum von zwei bis drei Wochen durch Aufstellung eines Gerüsts nutzen, wobei sich der Zeitraum später auf vier Wochen verlängerte. Der Nachbar hatte der Nutzung seines Grundstücks nicht zugestimmt.

Der BGH hob die vorinstanzlichen Entscheidungen auf. Ihm genügte die erfolgte Anzeige nicht, um den von der bauwilligen Grundstückseigentümerin geltend gemachten Duldungsanspruch gegenüber dem Nachbarn zu bejahen.

Laut BGH muss die Anzeige der beabsichtigten Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts Angaben zum voraussichtlichen Umfang der geplanten Arbeiten, zu deren Beginn und Dauer sowie zu Art und Umfang der Benutzung des Nachbargrundstücks enthalten. Diesen Voraussetzungen genügte die Anzeige hier nicht.

Die meisten Bundesländer haben die Möglichkeit der Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts auf notwendige Bau- und Instandsetzungsarbeiten beschränkt. Instandsetzungsarbeiten setzen eine Reparaturbedürftigkeit voraus, sie müssen zur Beseitigung von Schäden notwendig sein. Reine Verschönerungsmaßnahmen, bei denen lediglich das Aussehen der Baulichkeit verändert wird, ohne das eine objektive Notwendigkeit besteht, sind keine Instandhaltungsarbeiten.

Da nur bei bestimmten Arbeiten eine Duldungspflicht nach dem (jeweiligen) Nachbarrechtsgesetz besteht, muss die Maßnahme so konkret bezeichnet werden, insbesondere der voraussichtliche Umfang der Arbeiten, dass der betroffene Nachbar

sich zum einen auf die geplanten Arbeiten einstellen kann, andererseits aber auch die Gelegenheit erhält zu prüfen, ob er überhaupt zur Duldung des Betretens und Nutzens seines Grundstücks verpflichtet ist.

Der **voraussichtliche Umfang der Arbeiten** ist so genau wie möglich zu umreißen, also die **Maßnahme konkret** zu bezeichnen, auch der **räumliche Umfang der gewünschten Inanspruchnahme des (Nachbar-)Grundstücks** und die **Art der beabsichtigten Grundstücksnutzung**.

Die **Fristen** in den Nachbarrechtsgesetzen zur Anzeige vor Beginn der Baumaßnahmen sind als Mindestfristen **einzuhalten**, im konkreten Falle 1 Monat. Die Regelungen der Bundesländer schwanken zwischen einer Mindestfrist von nur zwei Wochen bis zu 2 Monaten.

Schließlich ist erforderlich, dass der **Beginn der Arbeiten nach Tag und Uhrzeit** angegeben wird sowie auch Angaben zur **voraussichtlichen Dauer der Arbeiten** gemacht werden.

Diejenigen, die duldungspflichtig nach den Regelungen der Nachbarrechtsgesetze sind, häufig der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks, sind auch diejenigen, gegenüber denen die Anzeige zu erfolgen hat.

Ist die gegenüber dem Nachbarn gemachte Anzeige nicht vollständig, so liegen die Voraussetzungen für die Ausübung des Rechts nicht vor. **Eine ordnungsgemäße Anzeige ist Voraussetzung für die Ausübung des Rechts, nicht aber Bedingung des Duldungsanspruchs.**

Dies hat folgende Konsequenzen:

- Liegt eine ordnungsgemäße Anzeige vor, die diese vom BGH definierten Voraussetzungen erfüllt, erklärt sich der Nachbar jedoch nicht, darf der Berechtigte das Nachbargrundstück ohne weiteres für die Durchführung der Arbeiten betreten und nutzen.
- Verweigert der Nachbar den Zutritt und die Nutzung seines Grundstücks ausdrücklich, darf der Berechtigte das Recht – außer in den Fällen des Notstands (§ 904 BGB) – nicht im Wege der Selbsthilfe durchsetzen, sondern muss Duldungsklage erheben und darf das Nachbargrundstück erst aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung in Anspruch nehmen.

Dies bedeutet, dass beide Seiten - sowohl der Eigentümer, der das Hammerschlags- und Leiterrecht geltend macht, als auch der Nachbar - Sorgfalt bei der Abgabe von Erklärungen und in ihrem Handeln walten lassen müssen.

Der Berechtigte muss eine so detailliert wie möglich und die Mindestfristen einhaltende Anzeige zur beabsichtigten Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts an den Nachbarn, ggf. auch an mehrere (Eigentümer und Nutzungsberechtigte), machen.

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

Der Nachbar muss sich eindeutig positionieren, denn sein Schweigen auf eine solche Anzeige ermöglicht dem Berechtigten die Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts. Er gefährdet ggf. seine Interessen.

Künftig werden diese vom BGH formulierten formalen Voraussetzungen der Anzeige vor Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts Bedeutung gewinnen.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **16.04.2013**

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.