

**Lebenslanges Lernen
- Bürgerakademie -
Vortragsreihe
Sommersemester 2014**

Thema: Der Nachbar im öffentlichen und privaten Recht

Referent: Dr. Alexander Haentjens
Kanzlei Pfau & Kollegen Chemnitz

Termin: 30.04.2014

Inhalt:

Ausgangslage – Spannungsverhältnis nachbarlicher Interessen

- *Was kann den Nachbarn alles durch das gegenseitige Zusammenleben betreffen?*
 - Lärm
 - Feuergefahr
 - Gerüche
 - Wegerecht
 - Leitungsrechte
 - Grenzstreitigkeiten
 - Abgrenzungsprobleme, Zugang zum Grundstück

- *Was kann der Gesetzgeber tun, um die oben genannten Konflikte zu vermeiden?*
 - öffentlich-rechtlich
 - privatrechtlich

- *Welche Rechte hat der Nachbar im Baugenehmigungsverfahren?*
 - vorhergehende Anhörungspflicht der Baugenehmigungsbehörde?
 - lediglich schlichte (nachträgliche) Reaktionsmöglichkeit des Nachbarn gegeben?
 - Was ist mit Befreiung bzw. Abweichungen?

- *Welche Rechte hat der Nachbar auf Grund der zivilrechtlichen Vorschriften bzw. des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes?*
 - Hier erfolgt ein kurzer Überblick über die Abwehrrechte des Nachbarn im Verhältnis zu den jeweiligen Störungen seines Eigentums

Wie kann das Spannungsfeld gelöst werden?

- *Außergerichtliche Einigung*
 - Übernahme der Abstandsflächen im Baulastenverzeichnis (Vor- und Nachteile) bzw. im Grundbuch in Form einer Dienstbarkeit; Entschädigung in Geld?
- *Gerichtliches Vorgehen gegen eine Baugenehmigung*
 - grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung des Nachbarwiderspruchs, aber: Gefahr der nachträglichen Anfechtung und Beseitigung der Baugenehmigung, so dass das Vorhaben illegal ist; es droht sogar Abriss!
- *Anregung behördlichen Tätigwerdens durch „Bürgerhinweis“ oder von Amts wegen*
- *Vermittlung durch die Baugenehmigungs-/Bauordnungsbehörde*
 - Mediation im Widerspruchsverfahren bzw. beim Verwaltungsgericht
 - Einigung vor Gericht mit allen Beteiligten
- *Diskussion und Auseinandersetzung der Nachbarn vor einer Schiedsstelle bzw. vor dem Zivilgericht zur Durchsetzung des Abwehrrechtes gegenüber dem störenden Nachbarn.*

Gerichtliche Mediation vor dem Zivilgericht ist zu empfehlen.

Wie kann man Missverständnisse verhindern?

- *Genauere Prüfung der vom Nachbarn vorgelegten Baupläne*
- *Bei Abriss des Nachbargrundstückes:*
 - Bautenzustandsdokumentation vor und nach der Abrissmaßnahme erforderlich; statischer Nachweis wegen Standsicherheit erforderlich
 - Bauherrenversicherung sollte in jedem Fall abgeschlossen werden
- *Grenzwand nach Abriss - Wer trägt die Kosten für die Dämmung?*
 - genauer Grenzverlauf feststellen
 - Mauerwand, d. h. gemeinsame Wand: Die bestehende Wand steht auf der Grenze: beide Nachbarn sind verantwortlich für die laufende Unterhaltung; steht die Wand neben der Grenze ist grundsätzlich der betroffene Eigentümer verantwortlich; im Abrissfall hingegen ist derjenige dämmungspflichtig, der abgerissen hat
- *Akteneinsicht bei Behörde, wenn das Vorhaben lediglich unter einer anderen Bezeichnung weitergeführt wird (Etikettenschwindel)*