

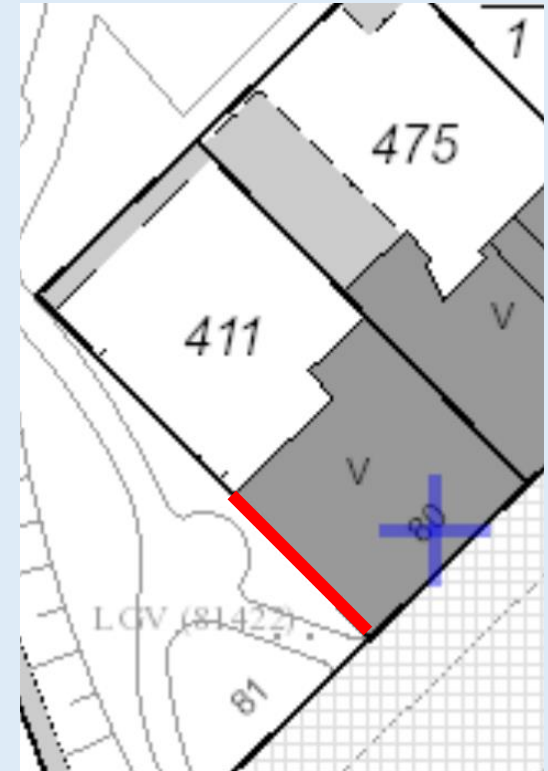


Wanderer und Partner

Was nun, Herr Anwalt? Die WEG baut – was mache ich eigentlich, wenn...

Ingo Kolms, LL.M.
Rechtsanwalt

... die Wohnungseigentümer ihr Gebäude nachträglich dämmen möchten



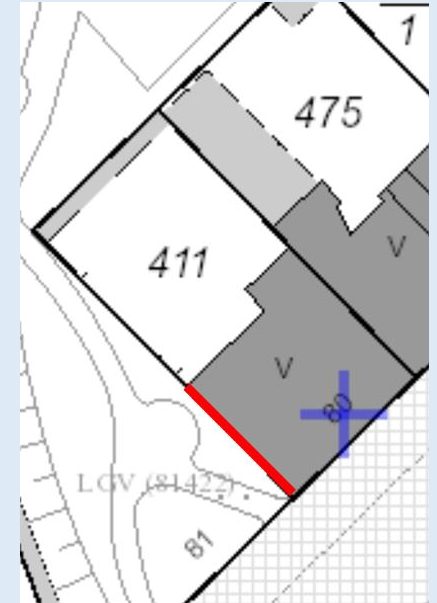
... die Wohnungseigentümer ihr Gebäude nachträglich dämmen möchten

- Angebote wurden eingeholt
- Eigentümer haben Beauftragung v. Fachfirmen beschlossen
 - Gerüst
 - Fassadenarbeiten: Untergrundvorbereitung, WDVS Aufbau 20cm

Baubeginn?

Überbauung des Nachbargrundstücks !

- Bauliche Anlagen nur auf dem eigenen Grundstück
- WDVS überschreitet die Grundstücksgrenze aber um 20cm



§ 16a NachbG BIn. Wärmeschutzüberbau der Grenzwand

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks hat die Überbauung seines Grundstücks für Zwecke der Wärmedämmung zu dulden, wenn das zu dämmende Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits besteht.

Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks

- Gerüststellung
- Betreten durch Arbeiter
- Befahren mit Baufahrzeugen

Baubeginn?

§ 17 NachbG BIn – Hammerschlags- und Leiterrecht

Duldungspflicht des Nachbarn:

- Arbeiten können anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden
- mit der Duldung verbundene Nachteile oder Belästigungen stehen nicht außer Verhältnis zu dem von dem Berechtigten erstrebten Vorteil
- das Vorhaben ist öffentlich-rechtlich zulässig

Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks

- rechtzeitig vorher anzeigen
 - Berlin: 1 Monat vor Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks
 - Baden-Württemberg: 2 Wochen vorher
 - teilweise Schriftform (z.B. Berlin) – E-Mail genügt nicht !!!
 - Nutzungsberechtigte nicht vergessen, z.B. Mieter/ Pächter
 - wenn Eigentümer/ Nutzer unbekannt: Nachforschung im Rahmen des Zumutbaren:
 - Grundbuchauszug
 - Klingelschilder
- möglichst detailliert informieren: Art, Beginn, Ende, Umfang

Baubeginn?

Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks

- Beweissicherung
 - Zustand Nachbargrundstück vorher und nachher dokumentieren
 - Abgrenzung zu bereits vor Baubeginn vorhandenen Schäden

Baubeginn?

Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks

- Zustimmung Nachbar zum Rückschnitt
- Ggf. Genehmigung BaumSchVO nötig



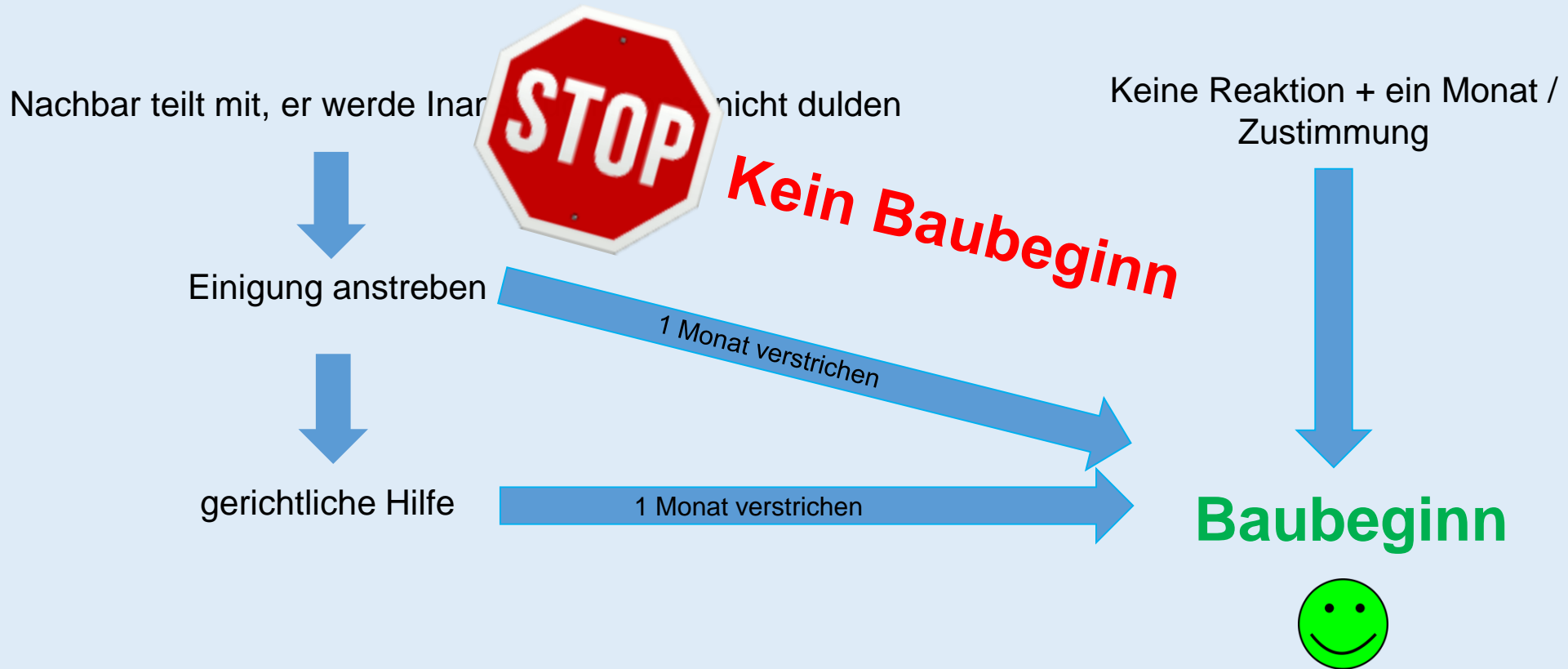
Was nun, Herr Anwalt? Die WEG baut – was mache ich eigentlich, wenn...

... ein Turmdrehkran nötig ist?

- Rechtsprechung: Hammerschlags- und Leiterrecht
 - a) Arbeiten anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können,
 - b) mit der Duldung verbundenen Nachteile oder Belästigungen nicht außer Verhältnis zu dem von dem Berechtigten erstrebten Vorteil stehen,
 - c) das Vorhaben öffentlich-rechtlich zulässig ist.
 - Rechtzeitig vorher anzeigen
 - Rechtsprechung: ohne Lasten am Haken i.d.R. zu dulden



Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks – Baubeginn ???



Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks

- Überbaurente geschuldet
 - Berechnung anhand des Grundstückswerts
- Nutzungsentschädigung, z.B. Gerüstaufstellfläche
 - Höhe kaum ermittelbar
 - Besser: Pauschalbetrag vereinbaren

Was nun, Herr Anwalt? Die WEG baut – was mache ich eigentlich, wenn...

- ... die Handwerker, das Baumaterial auf dem Nachbargrundstück lagern möchten, weil der Weg vom WEG-Grundstück ihnen zu lang ist ?
- ... die Arbeiten länger dauern als geplant – und als dem Nachbarn mitgeteilt ?
- ... der Nachbar eine Sicherheit verlangt ?
- ... die WEG ein Unternehmen beauftragt hat, das bereits in zwei Wochen mit den Arbeiten beginnen möchte/ soll ?
- ... der Nachbar sich auch nach einem Monat nicht zurückmeldet ?

Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks

- Vor Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks den Nachbarn rechtzeitig (schriftlich) informieren
- Grds. keine Benutzung des Nachbargrundstücks vor Ablauf der Anzeigefrist
- Wenn der Nachbar nicht duldet, Einigung, anwaltliche Hilfe, sonst gerichtliche Hilfe
- Beweissicherung
- Bei umfangreicheren Baumaßnahmen: nachbarrechtliche Vereinbarung

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB
Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 405 994 - 0
Telefax: +49 (30) 405 994 - 16

E-Mail: info@wir-wanderer.de



Wanderer und Partner