

Vom Bauherrn zum Hausherrn

Rechte und Pflichten im
Leben eines
Hauseigentümers

8. Mai 2010

Dr. Thomas Kleffner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Dortmund

Vom Bauherrn zum Hausherrn

1. Wie mache ich meine Pläne amtlich? Die Baugenehmigung
2. Träume mögen grenzenlos sein, das Grundstück ist es nicht: Bauen an und auf der Grundstücksgrenze
3. Schon beim Bauen den Grundstein für eine gute Nachbarschaft legen: Die Nachbarvereinbarung
4. Baustellen sind gefährlich: Die Verkehrssicherungspflichten des Bauherrn
5. Lärm, Staub und Erschütterungen im Überfluss: Immissionsrechtliche Probleme
6. Helfer sind gerne gesehen: Bitte melden, auch bei der Berufsgenossenschaft
7. My Home is my castle: Die Einfriedigung des Grundstücks

Vom Bauherrn zum Hausherrn

Rechte und Pflichten im
Leben eines
Hauseigentümers

8. Mai 2010

Dr. Thomas Kleffner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Dortmund

Die Baugenehmigung

- Grundsatz: Genehmigungspflicht für Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch baulicher Anlagen
- Genehmigungsfreiheit für kleinere Bauvorhaben
 - z. B. Geräteschuppen, aber nicht Garagen
 - Einfriedigungen bis zu 2 m Höhe
 - Veränderungen in Bestandsgebäuden, **ohne** dass statische Maßnahmen erforderlich sind
- Das Verfahren zur „Genehmigungsfreistellung“
- Die Baugenehmigung
 - Baubeginn erst nach Erteilung der Baugenehmigung; anderenfalls drohen Baustopp, Bußgeldverfahren und – auch nach vielen Jahren – Nutzungsverbot
 - Nachbarinteressen bei der Planung berücksichtigen

Vom Bauherrn zum Hausherrn

Rechte und Pflichten im
Leben eines
Hauseigentümers

8. Mai 2010

Dr. Thomas Kleffner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Dortmund

Bauen auf und an der Nachbargrenze

- grundsätzlich enden Rechte des Eigentümers an den Außengrenzen seines Grundstücks
- Duldungspflicht des Nachbarn für Überbau der Grenze nur ausnahmsweise, wenn
 - Gebäude (nicht nur Zaun oder Mauer) betroffen
 - Grenzverletzung nur leicht fahrlässig und
 - kein sofortiger Widerspruch gegen Grenzverletzung
- Baugruben und Vertiefungen (z. B. für tiefer gelegte Garagenzufahrten oder Terrassen) müssen so ausgeführt (gesichert) sein, dass der Boden des Nachbargrundstücks nicht die Stütze verliert (wegbricht)
- bei der Freilegung von Giebelwänden sind Schutzpflichten von den Rechtsverhältnissen an der Wand abhängig

Vom Bauherrn zum Hausherrn

Rechte und Pflichten im
Leben eines
Hauseigentümers

8. Mai 2010

Dr. Thomas Kleffner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Dortmund

Das Recht zum Betreten und Benutzen fremder Grundstücke

- Hammerschlags- und Leiterrecht
- nur zur Durchführung von Bau- und Instandsetzungsarbeiten
- nur wenn Arbeiten anders vernünftig nicht ausführbar
- beinhaltet nicht die Befugnis, die Beseitigung baulicher Hindernisse auf dem Nachbargrundstück zu verlangen
- Zutrittswunsch muss einen Monat vorher schriftlich angezeigt werden; keine Befugnis zum eigenmächtigen Betreten des Nachbargrundstücks
- Schäden am Nachbargrundstück sind zu ersetzen
- Nutzungsentschädigung (Miete) bei langfristiger Nutzung

Vom Bauherrn zum Hausherrn

Rechte und Pflichten im
Leben eines
Hauseigentümers

8. Mai 2010

Dr. Thomas Kleffner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Dortmund

Die Nachbarvereinbarung

- Vertrag zur Regelung der Grundstücksbeziehungen zwischen Nachbarn
- schafft Rechtssicherheit und vermeidet Streit
- ermöglicht interessengerechte Lösungen in Abweichung von gesetzliche Vorschriften zum Nachbarrecht
- Bindung eines Einzelrechtsnachfolgers (Käufers) an bestehende Nachbarvereinbarung gesondert mit diesem regeln
- Mögliche Regelungsgegenstände:
 - Baugruben, Vertiefungen und Wände im Grenzbereich
 - Betreten des Nachbargrundstücks für Bauarbeiten
 - über die Grenze ragende Gebäudeteile
 - gemeinschaftlich genutzte Abwasserleitungen nebst Kostentragung
 - Errichtung, Ausführung und Kostentragung von Grenzeinfriedigungen

Vom Bauherrn zum Hausherrn

Rechte und Pflichten im
Leben eines
Hauseigentümers

8. Mai 2010

Dr. Thomas Kleffner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Dortmund

Verkehrssicherungspflichten des Bauherrn

- grundsätzlich hat der Bauherr für die Sicherheit auf der Baustelle zu sorgen, also
 - Zutritt spielender Kinder verhindern
 - Bauzäune dauerhaft und standsicher aufstellen
 - Schächte und Gruben gegen Abstürze sichern
 - Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft beachten
- Beauftragung von Bauunternehmern führt nur dann zu einer Reduzierung der Kontrollpflichten, wenn anerkannt zuverlässige und sachkundige Unternehmer eingesetzt werden
- zur Vermeidung von Haftungsrisiken Bauherrenhaftpflichtversicherung abschließen

Vom Bauherrn zum Hausherrn

Rechte und Pflichten im
Leben eines
Hauseigentümers

8. Mai 2010

Dr. Thomas Kleffner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Dortmund

Immissionsrechtliche Probleme

- Der übliche, mit einer Baustelle zwangsläufig verbundene Lärm und Staub ist regelmäßig hinzunehmen
- Erschütterungen durch Ramm-, Rüttel- oder Bohrarbeiten können zu Schäden (Rissen) an einem Nachbargebäude führen, für die der Nachbar auch dann einen Schadenausgleich vom Bauherrn verlangen kann, wenn den Bauherrn kein Verschulden trifft (verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch)
- Schallschutz bei Umbauarbeiten im Bereich von Grenz- oder Nachbarwänden beachten

Vom Bauherrn zum Hausherrn

Rechte und Pflichten im
Leben eines
Hauseigentümers

8. Mai 2010

Dr. Thomas Kleffner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Dortmund

Gesetzliche Unfallversicherung

- Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau)
- kraft Gesetzes Versicherungsschutz für Bauhelfer in der gesetzlichen Unfallversicherung
- Versicherungsschutz für den Bauherrn und den Ehepartner freiwillig und nur auf Antrag
- Melde- und Auskunftspflichten gegenüber der BG
 - Baubeginn und Bauende
 - Bauhelfer
 - geleistete Arbeitsstunden der Bauhelfer
- Kontroll- und Prüfbefugnis der BG
- Versicherungsbeitrag rund 1,84 € pro Helferstunde in den alten Bundesländern

Vom Bauherrn zum Hausherrn

Rechte und Pflichten im
Leben eines
Hauseigentümers

8. Mai 2010

Dr. Thomas Kleffner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Dortmund

Die Einfriedigung des Grundstücks

- Einfriedigung = Anlage, die ein Grundstück gegenüber einem Nachbargrundstück abgrenzt (z. B. Zaun, Mauer, lebende Hecke)
- In Wohngebieten sind Nachbarn bebauter Grundstücke verpflichtet, gemeinsam eine Einfriedigung zu errichten, wenn auch nur einer der Nachbarn eine Einfriedigung verlangt
- Kosten sind zu teilen
- Standort auf der Grundstücksgrenze
- Höhe und Ausführungsart müssen ortsüblich sein, also in der näheren Umgebung/Siedlung häufiger vorkommen
- Lässt sich eine ortsübliche Einfriedigung nicht feststellen und können sich Nachbarn nicht einigen, ist eine etwa 1,20 m hohe Einfriedigung zu errichten
- Auch hier: Nachbarvereinbarung über Einfriedigung möglich und sinnvoll