



## Pressemitteilung

---

PM Nr. 3/2018

22.06.2018

### Der Luftraum bleibt frei

#### Zur Duldung von Arbeiten unter Einbeziehung des Nachbargrundstücks

**Mit ihrem erfolglos gebliebenem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wollten die Kläger ihre Nachbarn dazu verpflichten, die Benutzung des Luftraums über dem Grundstück der Beklagten durch einen Kran zur Durchführung der Reparaturarbeiten am Dach des Wohnhauses der Kläger zu dulden. Das Gericht wies die Klage aus verschiedenen Gründen ab.**

Nach einem Brandschaden musste das Dach des im Eigentum der Kläger stehenden Einfamilienhauses repariert werden. Einer der Kläger hatte deswegen mit den späteren Beklagten, besprochen, dass hierzu wegen der ungünstigen örtlichen Verhältnisse ein Kran den Luftraum über dem Grundstück der Beklagten benutzen darf. Dies wurde bei den provisorischen Dacharbeiten zunächst auch so praktiziert, bevor die Nachbarn miteinander in Streit gerieten und sich die Beklagten daraufhin an ihre Absprache nicht mehr gebunden fühlten. Ein Kläger behauptete, ohne die Benutzung des Grundstücks der Beklagten würden erheblich höhere Kosten verursacht, weil dann entweder ein größerer und teurer Kran an anderer Stelle aufgestellt werden oder am Grundstück der Kläger eine vorhandene Mauer teilweise abgerissen und später wieder neu errichtet werden müsse. Die Verweigerung der Zustimmung durch die Beklagten geschehe aus reiner Schikane. Aus Sicht der Beklagten war den Klägern sowohl der Einsatz eines größeren Krans als auch ein teilweises Entfernen ihrer Mauer zuzumuten, weil die hierdurch verursachten Mehrkosten bei Weitem nicht so hoch seien wie von den Klägern behauptet.

Erst während des Prozesses stellte sich heraus, dass ein Kläger, der seit vielen Jahren nicht mehr im betroffenen Anwesen wohnte, von den ganzen Streitigkeiten erst durch die Ladung zum Termin erfahren hatte und jedenfalls einen Anwalt in dieser Sache von ihm gar nicht beauftragt worden war. Das Gericht wies den für ihn gestellten Antrag deshalb bereits als unzulässig ab und hatte in der Sache selbst nur noch über den Antrag des weiteren Klägers zu entscheiden. Auch dieser blieb jedoch ohne

Erfolg. Die frühere mündliche Zusage der Beklagten stellt danach eine bloße unverbindliche Gefälligkeit dar, aus welcher der Kläger keinen Anspruch herleiten kann. Außerdem hatte der Kläger zwar behauptet, dass die Alternativen eines größeren Krans an anderer Stelle oder des teilweisen Abrisses der eigenen Mauer deutlich höhere Kosten verursachen würden, einen Nachweis dafür jedoch nicht erbracht. Schließlich lagen auch die Voraussetzungen für das sogenannte „Hammerschlags- und Leiterrecht“ nach den Regelungen zum Bayerischen Nachbarrecht nicht vor. Hierfür hätte der Kläger gegenüber beiden Beklagten u. a. die beabsichtigten Arbeiten in ihrer konkreten Art und Weise wie auch deren voraussichtliche Dauer mindestens einen Monat vor Arbeitsbeginn anzeigen müssen, was jedoch nicht geschehen war. Zuletzt erkannte das Gericht auch keinen Verstoß gegen das Schikaneverbot. Das wäre dann der Fall gewesen, wenn die Beklagten ihr Recht nur ausgeübt hätten, um dem Kläger zu schaden. Weil die Beklagten aber noch Restarbeiten im betroffenen Bereich ihres eigenen Grundstücks vornehmen lassen mussten, lag ein berechtigter Grund vor, die Benutzung des Luftraumes durch den Kläger zu verweigern.

Im Bayerischen Ausführungsgesetz zum BGB finden sich u. a. Regelungen zum Nachbarrecht wie beispielsweise zum Grenzabstand, zum Überbau durch Wärmedämmung und in Art. 46 a zum Hammerschlags- und Leiterrecht. Wenn notwendige Arbeiten an einem Grundstück beispielsweise aufgrund beengter örtlicher Verhältnisse nur unter Benutzung des Nachbargrundstücks sinnvoll möglich sind, hat der Eigentümer danach bei Beachtung einer Reihe formaler Voraussetzungen einen Anspruch gegen seinen Nachbarn auf Duldung der Benutzung von dessen Grundstück, etwa zum Aufstellen eines Gerüsts oder zum Transport bzw. der Ablage von Baumaterialien.

(Landgericht Coburg, Urteil vom 27.09.2017, Aktenzeichen 23 O 477/17; rechtskräftig)