



## Aus der Rechtsprechung

1. Das »Hammerschlagsrecht« des § 47 NdsNachbarRG ist ein Ausfluss Treu und Glauben sowie der Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme unter Nachbarn, damit dem bauenden Nachbarn bei Ausgestaltung seines Grundstücks nicht unnötige Mühe oder Kosten auferlegt werden, wenn diese a) durch Nutzung des Nachbargrundstücks vermieden werden können und b) dem beeinträchtigten Nachbarn durch die (kurzfristige) Mitbenutzung seines Grundstücks keine unverhältnismäßigen Nachteile entstehen
2. Diese Pflicht zur Nutzungsgewährung besteht gegenüber jedem, der nach eigenem Ermessen, insbesondere als Bauherr, solche Arbeiten ausführen lässt oder selbst ausführt, es sei denn, dem duldungsverpflichteten Nachbarn würden dadurch unverhältnismäßig große Nachteile entstehen.
3. Das Recht zum Betreten des Nachbargrundstücks ist nichts, was man dem Nachbarn großzügigerweise gewähren kann, sondern bei Vorliegen der Voraussetzungen des Hammerschlagrechts gewähren muss.

*(Leitsatz der Redaktion)*

*Urteil des AG Winsen (Luhe) vom 2. 2. 2000 – 23 C 190/00*

Der Kläger und der Beklagte zu 1) sind Grundstücksnachbarn. Der Beklagte hat für die Bebauung seines Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus eine Baugenehmigung erwirkt, die der Kläger angefochten hat. Mit der Durchführung des Bauvorhabens hat der Beklagte zu 1) die Beklagte zu 2) beauftragt.

Die Beklagten beabsichtigen, am Tage nach der mündlichen Verhandlung das Grundstück des Klägers mit einem 90-Tonnen-Telekran zu befahren, um Baukörperplatten in den bisher bis einschließlich Kellergeschoss errichteten Baukörper einzubringen.

Das Grundstück des Klägers besteht im vorderen Teil aus einer mit Mineralstoffen verfestigten Parkfläche, für die die Nachbarn eine Baulast haben. Im hinteren Teil handelt es sich um Brachland, das derzeit erheblich durch Lastwagenreifen zerfurcht ist.

Der Kran soll im Bereich des Übergangs beider Grundstücksteile aufgestellt werden. Der Kläger hält die von den Beklagten angekündigte Maßnahme für nicht zulässig, er sei zu ihrer Duldung nicht verpflichtet. Es sei technisch mit einem Mehraufwand von nur ca. 600,00 DM möglich, mit einem geeigneten Kran die Platten einzugliedern.

### **Nachdruck und Vervielfältigung**

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fototomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
www.schiedsamt.de ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



Soweit die Beklagten den vorderen Grundstücksteil mit Material, einem Baukran u. a. Gegenständen vollgestellt hätten, sei das allein deren Problem und Ergebnis mangelnder Planung und Vorsorge, für die er nicht einstandspflichtig sei.

Im Übrigen könne er den Beklagten die Aufstellung des Telekranes nicht genehmigen, weil er durch die zuständige Behörde mit einem Zwangsgeld bedroht worden sei, sollte er nicht die ungehinderte Parkmöglichkeit für die Berechtigten sicherstellen.

Die Kläger beantragen im einstweiligen Verfügungsverfahren,

1. die Beklagten haben es zu unterlassen, das Grundstück ohne vorherige Genehmigung des Klägers zu betreten, zu befahren oder sonstwie zu nutzen, insbesondere haben sie es zu unterlassen, auf diesem Grundstück einen Telekran aufzustellen,
2. die Beklagten haben es zu unterlassen, durch Dritte, insbesondere durch ihre Verrichtungsgehilfen, das Grundstück ohne vorherige Genehmigung des Klägers zu betreten, zu befahren oder sonstwie nutzen zu lassen, insbesondere haben sie es zu unterlassen, auf diesem Grundstück einen Telekran durch Dritte aufstellen zu lassen,
3. den Beklagten wird angedroht, dass für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen die in Ziffern 1) und 2) ausgesprochenen Verpflichtungen ein Ordnungsgeld bis zu 500.00,00 DM und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, Ordnungshaft bis zu 6 Monaten festgesetzt werden kann.

Die Beklagten beantragen,

die vorstehende Anträge zurückzuweisen.

Sie behaupten, sie könnten die Bauplatten zweckmäßig und ohne erheblichen zusätzlichen Aufwand nur durch eine 4-stündige Nutzung des Grundstücks der Klägerin in das Bauvorhaben einbringen. Eine Einbringung der Platten vom vorderen (eigenen) Grundstücksteil würde das 3½-fache der Kosten verursachen, d. h. es würde ein 240-Tonnen-Telekran statt eines 90-Tonnen-Kranes nötig sein, der - grob geschätzt - statt 2.000,00 DM ca. 7.000,00 DM kosten würde.

Wegen des weiteren Vortrags der Parteien wird auf die eingereichten Schriftsätze sowie auf die Protokollerklärungen Bezug genommen.



Das Gericht hat in einer eine Stunde nach Antragseingang abgehaltenen mündlichen Verhandlung Beweis erhoben durch Einnahme des richterlichen Augenscheins, bezüglich des Ergebnisses dessen wird auf das Protokoll vom 2.2.2000 Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe:**

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist nicht begründet.

Gemäß § 47 NdsNachbarRG müssen der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks dulden, dass das Grundstück zur Durchführung von Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück vorübergehend betreten und benutzt wird, wenn die Arbeiten anders nicht zweckmäßig oder nur mit verhältnismäßig hohen Kosten ausgeführt werden können. Diese Pflicht zur Nutzungsgewährung besteht gegenüber jedem, der nach eigenem Ermessen, insbesondere als Bauherr, solche Arbeiten ausführen lässt oder selbst ausführt, es sei denn, dem duldungsverpflichteten Nachbarn würden dadurch unverhältnismäßig große Nachteile entstehen.

Die Arbeiten können ohne Mitnutzung des Klägergrundstücks nur unzweckmäßig und nur mit einem nicht unerheblich erhöhten (Kosten-)Aufwand ausgeführt werden.

Die Bauplatten könnten vom Grundstück des Beklagten zu 1) aus nur dann in den hinteren Teil des Baukörpers eingebracht werden, wenn statt eines 90-Tonnen-Telekranes ein 240-Tonnen-Kran eingesetzt würde (was Mehrkosten verursacht) und vorher das auf dem Grundstück des Beklagten zu 1) vorhandene Baumaterial abgeräumt, sowie der vorhandene Baukran und ein Baustoffsilos demontiert sowie weggeschafft werden würden, wobei alles anschließend wieder an seinen bisherigen Platz verbracht werden müsste, um zweckmäßig weiterbauen zu können. Das ist nicht zweckmäßig und verursacht nicht unerhebliche Mehrkosten, wobei letztlich dahinstehen kann, ob es sich allein beim Telekran um Mehrkosten von 30 %, oder um solche von 250 % d. h. um Mehrkosten von 600,00 DM oder 5.000,00 DM handelt.

§ 47 NdsNachbarRG ist ein Ausfluss von Treu und Glauben sowie der Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme unter Nachbarn, damit bauenden Nachbarn bei der Ausgestaltung seines Grundstücks nicht unnötige Mühe oder Kosten auferlegt werden, wenn diese a) durch Nutzung des Nachbargrundstücks vermieden werden können und b) dem beeinträchtigten Nachbarn durch die (kurzfristige) Mitbenutzung seines Grundstücks keine unverhältnismäßigen Nachteile entstehen.



Dass es für die Beklagten zweckmäßig ist, wenn sie das Grundstück des Klägers nutzen können, um die Bauplatten einzubringen, liegt auf der Hand und wird auch vom Kläger nicht bestritten. Der Kläger trägt selbst vor, die Beklagten müssten anderenfalls das Beklagtengrundstück im vorderen Teil freiräumen und zwei dort befindliche Großgeräte abbauen, damit der Telekran für wenige Stunden aufgestellt werden kann.

Soweit der Kläger jedoch dagegen einwendet, die Beklagten hätten selbst rechtzeitig dafür Sorge tragen müssen, dass sie durch die Benutzung alleine des eigenen Grundstücks das Bauvorhaben verwirklichen können, was schließlich technisch auch möglich sei, so kann der Kläger mit dieser Argumentation nicht durchdringen. Die mündliche Verhandlung und die Inaugenscheineinnahme der Örtlichkeit hat für das Gericht ergeben, dass die Beklagten einen erheblichen Aufwand treiben müssten, um die Bauplatten alleine unter Benutzung ihres eigenen Grundstücks einzubringen. Bei Mitbenutzung des klägerischen Grundstücks ergeben sich aber eine ganz erhebliche Arbeitserleichterung und auch eine offensichtliche nicht unerhebliche Kostenersparnis, und das bei für den Kläger allenfalls minimalen Beeinträchtigungen:

Das Klägergrundstück ist im vorderen Teil zur Benutzung von Kraftfahrzeugen mit Mineralgemisch befestigt worden. Im hinteren Teil handelt es sich um Brachland, welches derzeit in der Mitte erheblich zerfurcht ist. Wenn auf dieses Gelände für 4 Stunden ein Kran fährt, drohen dem Kläger keine erheblichen Nachteile. Seine Nutzung des Grundstücks wird nur unwesentlich und nur kurzzeitig eingeschränkt. Die Parkplätze in der Wohngegend waren zurzeit des Ortstermins von 17:40 Uhr bis 18:20 Uhr nicht besetzt. Dann ist dieses in nennenswertem Umfang auch am Morgen des 3.2. 2000 nicht zu erwarten, zumal in Wohngegenden die PKWs morgens mit ihren Nutzern eher zur Arbeit fahren, als in der Nähe der Wohnung parken. Dauerhafte, nicht kurzfristig und einfach zu beseitigende Nachteile für den Boden drohen nicht; selbst wenn leichte Furchen entstehen sollten, können diese einfach wieder ausgeglichen werden. Im vorderen Teil müssten sie ggf. wieder mit Mineralgemisch verfüllt werden, im hinteren Brachlandteil müsste man die Fläche wieder eben schieben und ggf. etwas Erde aufbringen. All das ist wenig im Vergleich zu dem Mehraufwand, den die Beklagten sonst zu tätigen hätten. Schließlich wohnt der Kläger nicht auf dem Grundstück, sondern in einer Parallelstraße. Er wird auch durch die Benutzung des Grundstücks selbst (optisch oder durch Lärm) nicht beeinträchtigt.

Soweit der Kläger meint, wegen der Zwangsgeldandrohung oder —festsetzung dürfe er die Parkmöglichkeiten auf seinem Grundstück nicht beeinträchtigen, anderenfalls er ein erhebliches Zwangsgeld zahlen müsse, trifft das aus mehreren Gründen nicht zu: Zwangsgeld ist eine Maßnahme zur Durchsetzung eines bestimmten Verhaltens



oder Unterlassens, hier die Offenhaltung der Parkfläche. Wenn am morgigen Tag frühmorgens die Arbeiten der Beklagten beginnen, werden sie kurzfristig abgeschlossen sein, bevor die zuständige Stelle überhaupt reagieren könnte. Im Übrigen müsste eine Zwangsgeldfestsetzung sofort wieder aufgehoben werden. Zwangsgeld kann nur festgesetzt werden, nur festgesetzt bleiben und ggf. vollstreckt werden, solange der zu erzwingende Erfolg, d. h. Freihaltung der Parkfläche, nicht vorliegt. Wenn aber nach wenigen Stunden die Fläche wieder geräumt ist, wäre der zu erzwingende Erfolg kurzfristig wieder eingetreten, so dass eine Zwangsgeldfestsetzung wegen der Behinderung durch den Kran nicht erfolgen und nicht aufrechterhalten bleiben dürfte, denn schließlich handelt es sich gerade nicht um ein Ordnungsgeld (Bestrafung für Verstoß), sondern um ein Zwangsmittel zur Erreichung eines bestimmten Erfolges. Schließlich ist ein Zwangsgeld auch nicht deshalb zu erwarten, weil es zumindest schon angedroht ist, denn die Androhung erfolgte, weil der Kläger in der Vergangenheit die ungehinderte, unbeeinträchtigte Parkmöglichkeit durch Baugerätschaften und durch eine Kette verhindert oder erschwert hatte, also die Situation, die zur Zwangsgeldandrohung geführt hat, nicht mit jetzigen vergleichbar ist.

Im Übrigen könnte auch kein Zwangsgeld verhängt werden, weil alle Berechtigten der Parkfläche ebenfalls gem. § 47 NdsNachbarRG zur Duldung der Aufstellung des Kranes verpflichtet wären, es sich folglich um keine rechtswidrige Beeinträchtigung der Parkmöglichkeit handelt.

Letztlich hat die mündliche Verhandlung auch gezeigt, dass es gar nicht um die dem Kläger drohenden Beeinträchtigungen geht. ...

§ 47 NdsNachbarRG stellt klar, dass der bauende Nachbar das Nachbarrundstück grundsätzlich kurzfristig mitnutzen kann, wenn die Arbeiten anders nicht zweckmäßig oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten ausgeführt werden können. Diese Pflicht zur Nutzungsgewährung besteht gegenüber dem, der nach eigenem Ermessen, insbesondere als Bauherr, solche Arbeiten ausführen lässt oder selbst ausführt, es sei denn, dem duldungsverpflichteten Nachbarn würden dadurch unverhältnismäßig große Nachteile entstehen. § 47 NdsNachbarRG gibt dem bauenden Nachbarn also ein grundsätzliches Recht, kurzfristig das Nachbargrundstück zu betreten, es sei denn, dem duldungsverpflichteten Nachbarn würden dadurch unverhältnismäßige Nachteile drohen. Da Letztere nicht ersichtlich sind, kommt es nicht darauf an, ob man dem Nachbarn die kurzfristige Benutzung seines Grundstücks gönnt oder die Verweigerung als Mittel zur Revanche oder zur Politik der gegenseitigen Nadelstiche einsetzen möchte. Das darf keine Rolle spielen, denn das Recht zum Betreten des Nachbargrundstücks ist nichts, was man dem Nachbarn großzügigerweise gewähren kann, sondern bei Vorliegen oben genannter Voraussetzungen gewähren muss.

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
www.schiedsamt.de ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



Gemäß § 47 NdsNachbarRG ist der Kläger daher zur kurzfristigen Nutzungsgewährung seines Grundstücks verpflichtet. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung, durch die den Beklagten bei Ordnungsmittellandrohung die Nutzung des Grundstücks untersagt werden sollte, war folglich mit der Kostenfolge gem. § 91 ZPO und der Vollstreckungsfolge gem. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO zurückzuweisen.

Der Verfahrenswert richtet sich nach dem wirtschaftlichen Interesse der Parteien.

---

## Nachdruck und Vervielfältigung

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.