

## Leiter auf fremdem Grund: Das so genannte "Hammerschlagrecht" soll wichtige Arbeiten ermöglichen

**Es gibt bauliche Situationen, in denen ein Immobilieneigentümer sein Anwesen nur reparieren kann, indem er das Grundstück eines Nachbarn betritt. In solchen Fällen darf man sich auf das "Hammerschlagrecht" berufen, das einem entsprechende Arbeiten von fremdem Territorium aus erlaubt. Allerdings müssen nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einige Voraussetzungen erfüllt sein, ehe der Nachbar gezwungen ist, dem zuzustimmen. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 49/12)**

**Es gibt bauliche Situationen, in denen ein Immobilieneigentümer sein Anwesen nur reparieren kann, indem er das Grundstück eines Nachbarn betritt. In solchen Fällen darf man sich auf das "Hammerschlagrecht" berufen, das einem entsprechende Arbeiten von fremdem Territorium aus erlaubt. Allerdings müssen nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einige Voraussetzungen erfüllt sein, ehe der Nachbar gezwungen ist, dem zuzustimmen. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 49/12)**

**Der Fall:** Ein Grundstücksbesitzer wollte seine Giebelwand sanieren. Nachdem diese allerdings unmittelbar an das Anwesen des Nachbarn grenzte, musste er dazu ein Gerüst auf dessen Eigentum aufstellen. Die Arbeiten sollten etwa einen Monat dauern. Darüber informierte der Betroffene den Nachbarn schriftlich. Der aber erklärte sich nicht einverstanden. Er zweifelte so ziemlich alles an – seine ordnungsgemäße Benachrichtigung ebenso wie die Notwendigkeit der Reparaturen. Der Bundesgerichtshof sah sich deswegen im folgenden Zivilprozess gezwungen, einige Regeln aufzustellen.

**Das Urteil:** Die Grundvoraussetzung für die Inanspruchnahme des Hammerschlagrechts ist eine umfassende Darlegung zu Art, Umfang und zeitlicher Befristung der geplanten Arbeiten. Das war im konkreten Fall schon mal der erste Fehler des Betroffenen gewesen. Er hatte nach Überzeugung des Gerichts zu ungenau formuliert. Des Weiteren muss es sich um eine notwendige Behebung von Schäden, um eine Vorsorge zur Vermeidung von Schäden oder um eine Anpassung an heutige Erfordernisse (wie Wärmedämmung) handeln. Eine bloße Verschönerungsmaßnahme reicht als Begründung nicht aus.

### **Kontakt:**

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen  
Friedrichstraße 83  
10117 Berlin

Dr. Ivonn Kappel  
- Referat Presse -  
Telefon: 030 / 20225 - 5398  
Telefax: 030 / 20225 - 5395  
E-Mail: [Ivonn.Kappel@dsgv.de](mailto:Ivonn.Kappel@dsgv.de)

lbs