



Wenn der Nachbar baut

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer, sehr geehrte Bewohner, sehr geehrter Nachbar,

der Eingabeplan ist fertig. Jetzt fehlen die Nachbarunterschriften. Was tun, wenn der Nachbar eine Eigentümergemeinschaft ist?

In den Bauordnungen der Bundesländer sind hier Regelungen getroffen. Entscheidend ist daher die jeweilige Formulierung. Die Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg sowie Thüringen haben eine eigene Regelung mit fast identischem Inhalt. Beispielhaft für diese 3 Bundesländer legt die BayBO (Bayerische Bauordnung) in Artikel 66 „Beteiligung des Nachbarn“, Absatz 3, Satz 2 fest:

„Ist Eigentümer des Nachbargrundstückes eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, so genügt die Vorlage nach Abs. 1, Satz 1 (Lageplan und Bauzeichnungen) an den Verwalter; seine Unterschrift gilt jedoch nicht als Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer“.

Der Informationspflicht des Bauherrn ist damit Genüge getan. Mit der Unterschrift des Verwalters quittiert dieser lediglich die Kenntnis – jetzt gilt es, die einzelnen Eigentümer über die geplante Bebauung zu informieren. Dem Verwalter werden hier büroorganisatorische Aufgaben übertragen.

Lösungsansatz:

Die Hausverwaltung informiert die Eigentümer per Serienbrief, Rund-Email oder z.B. über eine Internetplattform über die Baumaßnahme. Dabei genügt der Hinweis auf die Einsichtsmöglichkeit in den Bauplan – ein Versand desgleichen ist entbehrlich. Idealerweise stellt der Baubewerber die Pläne in digitaler Form zur Verfügung, dann können diese via Email versandt oder in geschützten Onlinearchiven zur Verfügung gestellt werden. Klar ist: Der Verwalter erhält seinen Aufwand vergütet. Gute Verwalterverträge regeln die Entschädigung für Informationspflichten des Verwalters.

Fazit: Die Hausverwaltung kann die Unterschrift nur dann ohne Haftungsbedenken leisten, wenn die jeweilige Länderbauordnung klarstellt, dass die Information des Verwalters genügt, wenn der Nachbar eine Eigentümergemeinschaft ist.



Die entsprechende Formulierung findet man hier:

Bayerische Bauordnung (BayBO, Artikel 66, Absatz 3, Satz 2)

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO; Artikel 55, Absatz 1, Satz 4)

Thüringer Bauordnung (ThürBO; § 69; Absatz 6)

Bauwillige Nachbarn sollten ungeachtet dessen den Aufwand nicht scheuen, eine Informationsveranstaltung einzuberufen. Das wird ein Bauvorhaben von Beginn an durch Aufklärung und Fragenbeantwortung in ein angenehmes Licht rücken. Die Verwaltung ist gegen Erstattung von Personal- und Bürokostenaufwand gerne behilflich.