Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 12.09.2025, S. 21

Wie sich Streit unter Nachbarn lösen lässt

Ein Neubau oder eine Erweiterung stören oft Anwohner und andere Eigentümer. Gegen Konflikte hilft eine teure Vereinbarung unter Nachbarn. Aber nicht immer geht es allein ums Geld.

Von Thomas Schröer, Frankfurt

Fernsehmoderator Günther Jauch wollte einst einen nachbarlichen Großkonflikt schlichten. Im August 1989 ging es in einer Sendung um das Hochhausprojekt Campanile, das direkt südlich des Frankfurter Hauptbahnhofs errichtet werden sollte. Aber dagegen regte sich auch Widerstand in der Umgebung. Geplant war ein 268 Meter hoher Turm - damit wäre das Hochhaus das höchste Gebäude Europas geworden. Der Glockenturm und die fünfschiffige Bahnkathedrale namens Hauptbahnhof hätten zusammen ein spektakuläres Ensemble gebildet. Die Stadt Frankfurt hatte dem Entwickler schon eine Teilbaugenehmigung erteilt, die unter dem Vorbehalt stand, dass die Zustimmungen aller rechtlich betroffenen Nachbarn vorzulegen seien.

Allerdings regte sich im Frankfurter Gutleutviertel Widerstand gegen das Projekt. Die Bewohner des ehemaligen Arbeiterquartiers befürchteten unzumutbare Verkehrsverhältnisse und hatten die Sorge, verdrängt zu werden. Das Projekt scheiterte am Ende, weil eine Nachbarin standhaft blieb. Sie lehnte als einzige eine Abfindung in Millionenhöhe ab, die ihr der Investor als "Beschleunigungsprämie" angeboten hatte. Das änderte auch Jauchs Vermittlungsversuch nicht.

Die öffentliche Verhandlung eines nachbarlichen Konflikts im deutschen Fernsehen machte einen Vertragstyp bekannt, der so nirgends im Gesetz steht. Gemeint sind Nachbarschaftsvereinbarungen zwischen einem Bauherrn und Anliegern, die im Rechtssinne von dem Bauprojekt betroffen sind. In der Praxis spielen solche Verträge eine wichtige Rolle. Sie sind der Königsweg eines einvernehmlichen Interessenausgleichs zur Regelung nachbarlicher Konfliktlagen - auch wenn es selten spektakuläre Ausnahmen wie im Fall Campanile gibt, in denen dies nicht gelingt.

Was sind die typischen Inhalte solcher Nachbarschaftsvereinbarungen? Dem Bauwilligen geht es in erster Linie darum, eine klare und rechtlich belastbare Zustimmung des Nachbarn zu seinem Bauvorhaben zu bekommen, die der genehmigenden Behörde vorgelegt werden kann. Das schafft Sicherheit für die Investition und Ruhe bei den finanzierenden Banken. Meistens wird dem Bauamt aber nicht die gesamte Vereinbarung vorgelegt, sondern allein die rechtlich relevante Zustimmungserklärung des Nachbarn.

Juristisch handelt es sich dabei um einen Verzicht des Anliegers auf die Einlegung nachbarlicher Rechtsbehelfe gegen die beantragte Baugenehmigung, wie etwa ein Nachbarwiderspruch oder gar ein gerichtlicher Eilantrag auf Anordnung eines Baustopps. Mit Zugang des Rechtsverzichts beim Amt entfalten solche Erklärungen eine dingliche Wirkung wie ein Grundbucheintrag. Von der einmal zur Bauakte gereichten Zustimmung können sich der Eigentümer des Nachbargrundstücks und alle seine Rechtsnachfolger nicht mehr lösen und bleiben auf Dauer daran gebunden. Das ist in der Tat weitreichend, aber anders lässt sich dauerhafte Rechtssicherheit bei einem Bauprojekt nicht herstellen. Voraussetzung ist, dass bei der späteren Ausführung des Vorhabens die Vorgaben und Inhalte der Nachbarerklärung in Bezug auf Kubatur, Grenzabstand und Nutzung des Gebäudes eingehalten werden. Weicht der Bauherr davon ab, ist der Nachbar wieder im Boot.

Allein mit der Einholung der nachbarlichen Zustimmung ist es in der Praxis aber nicht getan. Schon die anschließende Bauphase löst weitere Regelungsbedarfe aus: Vor Beginn der Bautätigkeit wird in der Regel eine Beweissicherung des nachbarlichen Gebäudebestandes durch einen Sachverständigen vorgenommen, der den Zustand der dortigen Baulichkeiten in Schrift und Bild dokumentiert. Durch eine zweite Beweissicherung nach Abschluss der Bauarbeiten lässt sich rechtssicher feststellen, ob das Nachbargebäude während der Bauphase Schäden wie Setzrisse abbekommen hat.

Vertraglich regeln lassen sich auch die typischen negativen Begleiterscheinungen des Bauens auf die Nachbarschaft. Wie lange und wie laut darf täglich gebaut werden? Muss der Bauherr Fenster und Fassade des Nachbargebäudes regelmäßig vom Baustaub reinigen? Darf der Baukran mit seinem Ausleger oder gar auch mit Lasten über das Nachbargrundstück schwenken? Wo und wie erfolgen die Einrichtung und Andienung der Baustelle mit den Fahrzeugen der ausführenden Firmen? Kommt es während der Bauphase zu wesentlichen Nutzungseinschränkungen auf dem Nachbargrundstück, die einen Entschädigungsbedarf begründen? Wenn es sich bei dem Gebäude des Nachbarn um ein Mietobjekt handelt, können Mietminderungen drohen, die der Bauherr zu kompensieren hat. Schließlich kann sich auch das fertiggestellte Bauvorhaben dauerhaft negativ auf die Nachbarschaft auswirken, indem es zusätzliche Verschattungen bewirkt oder gar eine optische erdrückende Wirkung hervorruft.

In der Praxis werden diese vielfältigen negativen Auswirkungen des Baugeschehens meist mit einem pauschalen Preisschild versehen und dann finanziell in einem Rutsch durch den Bauherrn abgegolten. Der Weg bis zu der Einigung auf einen solchen Pauschalbetrag kann lang und steinig sein. Zu Beginn solcher Verhandlungen bestehen meist sehr unterschiedliche Vorstellungen über die Höhe und Angemessenheit der Entschädigungszahlung. Durch dieses Nadelöhr müssen beide Seiten durch. Hier kann eine professionelle Beratung der potentiellen Vertragspartner helfen. Am Ende ist ein einvernehmlich erzieltes Verhandlungsergebnis für den nachbarlichen Frieden besser als ein Gerichtsurteil oder Schlichterspruch.

Es kann aber auch vorkommen, dass eine Verständigung mit dem Nachbarn nicht gelingt. In der Praxis sind solche Fälle einer nachbarlichen Fundamentalopposition seltener als gedacht. Der Fall Campanile ist insoweit untypisch. Die Errichtung eines spektakulären Hochhauses neben einem nicht gentrifizierten Arbeiterviertel ist städtebaulich ein Ausnahmefall. Im normalen Leben stimmt meist der Preis noch nicht, wenn der Bauherr und sein Nachbar nicht zusammenfinden. Ein guter Indikator für einen vernünftigen Kompromiss ist, wenn beide Seiten mit dem vereinbarten Betrag nicht restlos zufrieden sind: Der Bauherr, weil er meint, zu viel zu zahlen, und der Nachbar, weil er glaubt, zu wenig zu

bekommen.

In der Lebenswirklichkeit gibt es auch den Typus des gierigen Nachbarn. Solchen Zeitgenossen ist der Bauherr nicht schutzlos ausgeliefert. Er hat meist die Alternative, sein Bauprojekt so weit abzuspecken, dass nachbarliche Rechte nicht mehr betroffen sind. In diesem Fall kann die Baugenehmigung ohne nachbarliche Zustimmung erteilt werden. Am Ende ist es für den Bauwilligen ein Rechenexempel: Was muss dem Nachbarn gezahlt werden, damit er einem größeren oder näher an das Nachbargrundstück heranrückenden Gebäude zustimmt? Erfahrene Bauträger stellen hierfür von Anfang an Budgets in ihre Projektkalkulation ein und achten darauf, dass mehrere betroffene Nachbarn möglichst gleich behandelt werden.

Geht mit dem Nachbarn, dessen Zustimmung zwingend benötigt wird, gar nichts, bleibt nur die Hoffnung auf ein Wunder. In der Fernsehsendung schlug Günther Jauch 1989 dem anwesenden Vertreter des Investors am Ende vor, doch einfach die Nachbarin zu heiraten, was beide aber spontan ablehnten. Der Sprecher des Bauherrn wollte nicht unhöflich sein und wies entschuldigend noch darauf hin, dass er bereits glücklich verheiratet sei.

Für den Campanile stellte sich das Wunder deswegen erst viele Jahre später ein, indem die Stadt Frankfurt das Projekt in ihrem aktuellen Hochhausentwicklungsplan 2024 an gleicher Stelle wiederbelebt hat. Diese Entwicklung mag auch dadurch begünstigt worden sein, dass der aktuelle Entwickler für den Standort eine geringere Höhe des Turms von maximal 200 Metern akzeptiert hat, wozu sein historischer Vorgänger nicht bereit war. Nach heutiger Rechtslage ist das Grundstück der damals standhaften Nachbarin, die 2023 verstorben ist, nicht mehr betroffen. In der Zukunft könnte dort tatsächlich ein Hochhaus entstehen.

Der Autor des Gastbeitrags ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Geschäftsführer der FPS Rechtsanwaltsgesellschaft in Frankfurt und Mitglied der Kommission "Innovation im Bau" des hessischen Wirtschaftsministeriums.

An der Grenze: Vieles kann für Ärger mit dem Nachbarn sorgen - auch große Bauvorhaben zählen dazu. Foto dpa
Konfliktherd: Am Frankfurter Hauptbahnhof sollte das Hochhaus Campanile entstehen. Foto Büro J.K.S. Frankfurt

Bildunterschrift: An der Grenze: Vieles kann für Ärger mit dem Nachbarn sorgen - auch große Bauvorhaben zählen dazu. Foto dpa Konfliktherd: Am Frankfurter Hauptbahnhof sollte das Hochhaus Campanile entstehen. Foto Büro J.K.S. Frankfurt

Alle Rechte vorbehalten © Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt am Main
Vervielfältigungs- und Nutzungsrechte für F.A.Z.-Inhalte erwerben Sie im F.A.Z.-Archiv