

# Haus zu hoch geplant?

*Auf dem Nachbargrundstück soll ein Toskanahaus entstehen. Bei diesen Häusern ist zu befürchten, dass sich bald ein Bau von bis zu 12 Metern vor uns erhebt, zumal der Bauherr den Keller als Souterrain-Wohnung ausbauen will. Dieser wird also bis zu zwei Meter aus dem Erdreich herausragen. Und dies alles bei einem Flächennutzungsplan, der nur eine eingeschossige Bauweise erlaubt. Gibt es hier eine Höhe, die nicht überschritten werden darf?*

Ich rate Ihnen zunächst, die eingereichten Bauunterlagen und die Baugenehmigung bei dem zuständigen Bauamt einzusehen. Für Nachbarn besteht ein Rechtsanspruch auf Einsichtnahme. Da für das betreffende Grundstück kein Bebauungsplan besteht, sind die Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) und des Baugesetzbuches (BauGB) maßgeblich. Wichtig für die Höhe des Gebäudes sind die Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO. Danach darf die Entfernung zur Grundstücksgrenze nicht weniger als 40 Prozent der Gebäudehöhe betragen, Minimum ist aber 2,50 Meter. Hieraus ergibt sich die zulässige Höhe des Gebäudes. In dem Bauantrag findet sich in der Regel ein Abstandsflächennachweis, aus dem sich alle Höhen und Maße ergeben. Nun zum Keller: Wenn Geschosse im Mittel mehr als 1,40 Meter über Geländekante hinausragen, handelt es sich um Vollgeschosse und nicht mehr um einen Keller. Die maximale Höhe eines Gebäudes ist durch öffentlich-rechtliche Vorschriften indirekt geregelt. Weitere gesetzliche Voraussetzung ist, dass sich das geplante Gebäude in die Nachbarbebauung einfügen muss. Sofern dies nicht der Fall ist oder die Abstandsflächen nicht eingehalten wurden, können Sie gegen den Bau Widerspruch beim zuständigen Bauamt einlegen.

*Uns gegenüber befindet sich die Rückseite eines mit hohen Bäumen bewachsenen Grundstücks, von der Straße getrennt durch eine sehr baufällige Mau-*



**RA Dittmar  
Lemke**  
(www.kanzlei-  
neuerwall.de)

*er. Nicht nur, dass einige der Bäume uns viel Licht nehmen und viel Ärger wegen des herabfallenden Laubs verursachen, wir machen uns auch Sorgen um die Sicherheit unserer Kinder wegen der maroden Mauer. Der Eigentümer kümmert sich um nichts. Wer hilft uns hier weiter?*

In Hamburg gibt es kein Nachbargesetz, sodass das Bürgerliche Gesetzbuch und das Hamburgische Wegegesetz heranzuziehen sind. Störende Zweige von Bäumen, die auf das Grundstück herüberragen, dürfen gemäß § 910 Abs. 1 BGB abgeschnitten werden. Die Kosten, die für die Beauftragung einer Fachfirma entstehen, können dem Nachbarn in Rechnung gestellt werden. Vorausgehen muss eine Aufforderung an den Eigentümer unter Fristsetzung. Die Beseitigung des Laubs ist geregelt in § 29 des Hamburgischen Wegegesetzes. Dessen Beseitigung ist dann Aufgabe der Anlieger, wenn das Laub auf dem öffentlichen Gehweg liegt. Bei Laub auf der Fahrbahn ist die Stadt für die Beseitigung zuständig. Ein Anspruch darauf, dass der Nachbar seine Bäume beschneidet, damit mehr Licht auf das eigene Grundstück fällt, besteht in der Regel nicht. Der Nachbar ist für die Gefahren, die von seiner einsturzgefährdeten Mauer ausgehen, verantwortlich. Reagiert er auf einen Hinweis nicht, so kann man sich zwecks Gefahrenbeseitigung an das örtliche Bezirksamt wenden. Dessen Zuständigkeit ergibt sich aus § 76 Abs. 3 HBauO bzw. aus der § 3 Abs. 1 hmbSOG (Generalklausel zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit).

## HABEN SIE FRAGEN?

### Schreiben Sie uns:

Hamburger Abendblatt,  
Redaktion Wohnen & Eigentum,  
Axel-Springer-Platz 1, 20350 Hamburg,  
Fax: 040/347-264 64, E-Mail:  
wohnen.eigentum@abendblatt.de  
(Die Antworten auf ausgewählte Fragen  
können ausschließlich in dieser  
Artikelreihe erfolgen.)