


Nachbarschaftsvereinbarung auf Gegenseitigkeit

zwischen

1. der WEG
bestehend aus 

nachfolgend zusammen „**Nachbar**“ genannt


und

2. xxx GmbH & Co. KG

nachfolgend „**Bauherr**“ genannt

Präambel

Der Nachbar ist eine Wohnungseigentumsgemeinschaft und Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Frankfurt Bezirk xx, Flur xx, Flurstück xxx in Frankfurt am Main, xxxstraße xx. Das Grundstück ist mit Wohngebäuden bebaut.

Der Bauherr ist Eigentümer des angrenzende Grundstück Gemarkung Frankfurt Bezirk xx, Flur xx, Flurstücke xxx. Die genaue Lage des Grundstücks ergibt sich aus dem Lageplan (**Anlage 1**). Der Bauherr plant auf seinem Grundstück eine Baumaßnahme gemäß dem **Anlagekonvolut 2**. 

Der Bauherr plant auf seinem Grundstück den Abbruch und Neubau des Wohn- und Geschäftshauses xxxstr. xxx (nachfolgend: „**Bauvorhaben**“). Fachprüfungen haben ergeben, dass ein Erhalt des Gebäudes u.a. in Hinblick auf die Raumabmessungen, Erschließung, Statik und Haustechnik nicht mehr sinnvoll ist. Das Volumen des Neubaus wird sich gegenüber dem Bestandsgebäude verringern. Der städtebauliche Abschluss zur xxxstraße wird durch zwei Wohnhäuser neu gestaltet. Die Nutzung wird ähnlich der bisherigen beibehalten (große und mittlere Flächen des Einzelhandels sowie Wohnungen auf dem Dach des Geschäftshauses xxxstr. xxx, zusätzlich entstehen 2 Wohnhäuser im Bereich der xxxstraße).

Das Stadtplanungsamt Frankfurt am Main begrüßt den Erhalt und die Modernisierung des Geschäftszentrums an der xxxstraße. Vor Realisierung des Vorhabens ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, welches in Kürze beginnen soll.

Der Nachbar des Grundstücks xxxstraße 39, das unmittelbar an das Bauvorhaben angrenzt und mit einem Wohngebäude bebaut ist, wird durch das Bauvorhaben des Bauherrn geworfenen Abstandsflächen teilweise auf dem Grundstück des Nachbarn zu liegen kommen.

Der Nachbar beabsichtigt in nicht näher bestimmter Zukunft eine bauliche Umgestaltung oder Erweiterung seines Objektes. In dieser Vereinbarung erklärt der Bauherr einerseits seine Zustimmung zu möglichen zukünftigen Vorhaben des Nachbarn. Im Gegenzug stimmt der Nachbar bereits jetzt dem Neubauvorhaben der Bauherren und dem hierfür erforderlichen Bebauungsplan zu. Die Zustimmung wird unabhängig davon erteilt, welche planungsrechtliche Grundlage der Entscheidung über den einzureichenden Bauantrag des Bauherrn gilt.

Zur Ermöglichung der vorgenannten Baumaßnahme und zur Wahrung Ihrer gutnachbarlichen Verhältnisse vereinbaren die Parteien das Folgende:

§ 1 Nachbarzustimmung

- 1.1 Der Nachbar stimmt der geplanten Bebauung gem. den anliegenden Plänen (**Anlagekonvolut 2**) unwiderruflich zu. Dies betrifft insbesondere auch die Unterschreitung der Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 4 HBO als auch eine Grenzbebauung gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 HBO. Die Zustimmung steht unter der Voraussetzung, dass die Planung und Bauausführung von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde genehmigt wird. Dies umfasst auch eine auf Basis von § 33 oder § 34 BauGB erteilte Baugenehmigung. Diese Zustimmung erstreckt sich insbesondere auch auf Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von einschlägigen Regelungen, die zur Genehmigung des vorgenannten Bauvorhabens erforderlich sind. Die Zustimmung erfasst unwesentliche Änderungen des vorgenannten Bauvorhabens und dementsprechende eventuelle Ergänzungen, Nachträge und Verlängerungen der entsprechenden Baugenehmigung. Als unwesentlich gelten Abweichung von den Planungen, sofern sich die Abstandsflächen nicht um mehr als 12,5 % vergrößern.
- 1.2 Der Nachbar verpflichtet sich, keine Einwendungen in dem der Neubebauung zugrundeliegenden und einzuleitenden Bebauungsplanverfahren vorzubringen, die sich negativ auf das Bauvorhaben auswirken könnten. Er erklärt diesbezüglich auch einen Rechtsmittelverzicht, wird

also gegen den einmal erlassenen Bebauungsplan nicht im Wege einer Normenkontrolle nach § 47 VwGO oder auf andere Weise vorgehen.

- 1.3 Der Nachbar verpflichtet sich unwiderruflich, auf jederzeitiges Verlangen des Bauherrn, eines Rechtsnachfolgers oder einer Genehmigungsbehörde die Zustimmungserklärung gemäß Ziff. 1.1 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich in jeder von dieser gewünschten Form, insbesondere außerhalb der vorliegenden Vereinbarung abzugeben und etwa erforderliche Baulasten zu bestellen. Der Nachbar verpflichtet sich gegenüber dem Bauherrn, sämtlichen Rechtsnachfolgern und sämtlichen Genehmigungsbehörden, keine Erklärungen abzugeben oder Maßnahmen, Rechtsmittel oder Rechtsbehelfe zu ergreifen, die das Bauvorhaben gemäß Ziff. 1.1 behindern, seine Realisierung verzögern oder sonst für das Bauvorhaben nachteilig sein können. Er verpflichtet sich insbesondere keinerlei Einwendungen im Verfahren zur Beteiligung der Nachbarschaft gemäß der jeweils geltenden Landesbauordnung vorzubringen und dem Bauherrn erteilte Vorbescheide oder Baugenehmigungen nicht zu beklagen. Dies gilt nicht für die Geltendmachung von Rechten aus dieser Vereinbarung oder, wenn zum Nachteil des Nachbarn nicht unwesentlich abweichend von den erteilten öffentlich-rechtlichen Genehmigungen gebaut werden soll. Der Bauherr wird dem Nachbarn einen Bauzeitplan zur Kenntnis geben, um diesen zu informieren und Arbeitsunterbrechungen zu vermeiden.
- 1.4 Der Nachbar gestattet dem Bauherrn, die zur Absicherung der Baugrube notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Dies beinhaltet die Erstellung des Verbaus, notwendiger Unterfangungen, insbesondere für die Tiefgarage und das alte aufgestockte Gebäude im Hinterhof des Nachbarn, und im Bedarfsfall die Einbringung von Erdankern für die Baugrubensicherung auf seinen, in der Präambel bezeichneten Grundstücken entsprechend des **Anlagekonvoluts 2**. Lage und Anzahl der Anker hat der Bauherr zuvor, d.h. 21 Kalendertage vor Beginn des Baugrubenverbaus, dem Nachbarn anzuzeigen. Eine solche Verankerung wird nach Erstellung des Rohbaus entspannt und kann danach vom Nachbarn bei etwaigen Baumaßnahmen auf seinen Grundstücken entfernt werden.
- 1.5 Fenster in Brandwand zum Lichthof (Fensterrechte)

§ 2 Zustimmung auf Gegenseitigkeit

Der Bauherr erklärt sich im Gegenzug zur Unterzeichnung dieser Nachbarvereinbarung schon jetzt bereit, seine Zustimmung für künftige Bauvorhaben des Nachbarn zu erteilen. Voraussetzung dafür ist, dass der Nachbar dem Bauherrn ausreichend konkretisierte Bauvorlagen zukommen lässt, die eine Beurteilung des Vorhabens ermöglichen.

§ 3 Bauarbeiten, Rücksichtnahme

- 3.1 Der Bauherr verpflichtet sich, bei Ausführung der Bauarbeiten die Belange des Nachbarn so weit wie möglich zu berücksichtigen und Beschädigungen am Grundstück des Nachbarn zu vermeiden. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen des erschütterungsarmen Bauens, die Bindung entstehenden Staubs und der Einsatz lärmgeminderter Baugeräte sowie die Berücksichtigung nachbarverträglicher Bauzeiten.
- 3.2 Im Zuge der Bauausführung ist über die in dem **Anlagekonvolut 2** dargestellten Bebauung hinaus eine Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks (Betreten, ggf. Anbringung von Gerüsten, Fassadenverkleidung.) erforderlich. Der Nachbar gestattet dem Bauherrn, die zur Bebauung des Baugrundstücks eingesetzten Baukräne über das Nachbargrundstück schwenken zu lassen. Lasten dürfen hierbei nicht über das Nachbargrundstück bewegt werden. Die geltenden Regeln der Technik und Sicherheit sind vom Bauherrn einzuhalten. Der Nachbar stimmt der Inanspruchnahme seines Grundstücks auch insoweit zu. Der Bauherr verpflichtet sich, hierbei die Nachbarrechte schonend zu tangieren.

§ 4 Beweissicherung

- 4.1 Der Bauherr verpflichtet sich, auf seine Kosten eine Beweissicherung durch einen in Abstimmung mit dem Nachbarn zu beauftragenden, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchführen zu lassen, durch die der Zustand des in der Präambel bezeichneten Nachbargrundstücks mitsamt den dort aufstehenden Bauwerken und dem Bewuchs zu folgenden Zeiten dokumentiert wird:
- Vier Wochen vor Beginn der Abrissarbeiten;
 - nach vollständigem Abriss des bestehenden Objektes bis auf Erdgleiche;
 - nach Aushub der Baugrube für den Neubau und vor Setzung der Anker gemäß § 10 dieser Vereinbarung;
 - unmittelbar nach Fertigstellung und Bezug („Volllast“) des vertragsgegenständlichen Neubauvorhabens sowie
 - nach Ablauf von 36 Monaten ab diesem Zeitpunkt.


- 4.2 Können sich die Parteien über den Sachverständigen nicht einigen, so soll die IHK Frankfurt a. M. einen geeigneten Sachverständigen vorschlagen, den die Parteien ernennen müssen. Die hierfür bei der IHK anfallenden Kosten trägt der Bauherr. Die Beweissicherung soll jeweils den Zustand der Bauwerke wie des Bewuchses auf dem Grundstück des Nachbarn erfassen und die geodätische Höhe und Lage der Bauwerke messen. Sollten in der Zwischenzeit auf einem anderen, in der näheren Umgebung gelegenen Grundstück Abriss- und/oder Bauarbeiten vergleichbaren oder größeren Umfangs beginnen, hat der Sachverständige im erforderlichen Umfang den Zustand der Bauwerke und des Bewuchses auf dem Grundstück des Nachbarn erneut zu erfassen und – falls erforderlich – auch die geodätische Höhe und Lage der Bauwerke erneut zu messen. Sollten hierbei Veränderungen gegenüber dem zuletzt festgestellten Zustand festgestellt werden, hat der Sachverständige ein Schiedsgutachten nach Maßgabe von § 317 BGB zur Frage zu erstatten, ob diese Veränderungen auf das Bauvorhaben des Bauherrn oder aber auf ein anderes, in der Nähe gelegenes Bauvorhaben zurückzuführen sind.
- 4.3 Der Nachbar gewährleistet nach vorheriger Ankündigung – erforderlich sind insoweit im Regelfall fünf Werktage – den Zugang zu seinen Grundstücken und zu allen Flächen der darauf befindlichen Bauwerke, auch zu vermieteten Flächen, soweit und solange dies für die Zwecke der Beweissicherung erforderlich ist. Eine Ausfertigung der Ergebnisse der vorgenannten Untersuchungen wird der Bauherr dem Nachbarn innerhalb eines Monats nach dem von dem Sachverständigen durchgeführten Ortstermin zur Verfügung stellen. Die Kosten für die vorgenannten Beweissicherungsmaßnahmen trägt der Bauherr.

§ 5 Haftung

- 5.1 Der Bauherr hat dem Nachbarn den am Nachbargrundstück und den aufstehenden Gebäuden und dem aufstehenden Bewuchs entstandenen Schaden auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften zu ersetzen, der im Rahmen der Beweissicherung festgestellt wird und auf das Bauvorhaben zurückzuführen ist.
- 5.2 Der Nachbar kann die von den Abriss- und Bauarbeiten des Bauherrn ausgehenden Einwirkungen (insbesondere Staub, Lärm und Erschütterungen) auf die in der Vorbemerkung genannten Grundstücke und Bauwerke nur insoweit verbieten, als die Einwirkungen entweder die Benutzung der Grundstücke und Bauwerke unzumutbar beeinträchtigen und durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen verhindert werden können oder die Grundstücke und Bauwerke in ihrer Substanz gefährden oder beschädigen. Die Erklärungen gemäß § 1 berechtigen den Bauherrn nicht, die Grundstücke und Bauwerke des Nachbarn in ihrer Substanz zu gefährden oder zu beschädigen.

- 5.3 Der Bauherr verpflichtet sich, sich wegen Schäden, die dem Nachbarn im Rahmen der Bauausführung drohen, in ausreichender Weise zu versichern.

§ 6 Rechtsnachfolge

Beide Vertragsparteien haben die in dieser Vereinbarung übernommenen Pflichten an evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen, die wiederum zur entsprechenden Verpflichtung aller weiteren Rechtsnachfolger verpflichtet sind.  Rechtsnachfolger im Sinne dieser Vereinbarung ist jeder, der das Recht zur Bebauung des im jeweiligen Eigentum der Partei stehenden Grundstücks bzw. eines Teils davon erwirbt, so z.B. der Käufer oder der Erwerber einer Partei.

§ 7 Schlussbestimmungen


Änderungen dieses Vertrags bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Form vorschreibt, der Schriftform. Dasselbe gilt für die Änderung vorstehender Schriftformvereinbarung.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich, eine unwirksame Klausel durch eine sinnentsprechende wirksame Regelung zu ersetzen. Erfolgt dies nicht, gilt anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung als vereinbart, die dem mit der weggefallenen Bestimmung wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt. Gleiches gilt sinngemäß, falls dieser Vertrag eine Lücke aufweisen sollte.

Die Parteien verpflichten sich, über den Inhalt dieser Nachbarschaftsvereinbarung gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren

Es wird die ausschließliche Geltung deutschen Rechts vereinbart.

Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.

Die Kosten dieser Vereinbarung trägt jede Partei selbst. 

Anlagen zu dieser Vereinbarung:

Anlage 1 - Lageplan

Anlagekonvolut 2 – Pläne des Bauvorhabens

Ort, Datum

.....

Ort, Datum

.....

Für den Bauherrn

Für den Nachbarn

ENTWURF