

## **Das Verhältnis zwischen öffentlichem und privatem Recht**

von Rechtsanwältin Bettina Schmidt

Es ist dringend zu unterscheiden zwischen Landesbaurecht und Landesnachbarrecht:

Das Baurecht ist öffentlich-rechtlich und regelt das Verhältnis zwischen dem Bürger und dem Staat, beispielsweise der Baubehörde. Das Nachbarrecht ist zivilrechtlich und regelt das Verhältnis der Bürger untereinander.

Die Behörden sind nur zuständig für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Wer also wissen will, ob der Nachbar beispielsweise einen Anspruch auf Entfernung, Errichtung oder Veränderung einer baulichen Anlage hat, sollte also in die Kommentierung für das jeweilige Landesnachbarrecht oder das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) schauen oder eine Beratung beim Anwalt einholen.

Das gleiche gilt für Ansprüche gegen den Bauträger, mit dem der Käufer eines Hauses einen Kaufvertrag geschlossen hat. Der Vertrag regelt das Verhältnis zwischen dem Käufer und dem Verkäufer, ist also zivilrechtlicher Natur. Gesetzliche Regelungen dazu finden sich auch im Bürgerlichen Gesetzbuch. Wer also beispielsweise wegen einer fehlerhaften Trittschalldämmung seines neu erworbenen Hauses vorgehen möchte, hat in der Regel einen zivilrechtlichen Mängelbeseitigungsanspruch gegen den Verkäufer oder seinen Architekten. Die Baubehörde interessiert sich für diesen Sachverhalt nur, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften auch verletzt sind.

Bettina Schmidt  
Rechtsanwältin

Kanzlei Schmidt & Kollegen  
Guiollettstraße 27  
60325 Frankfurt am Main

Telefon 069/ 72 30 17  
Telefax 069/ 72 30 20  
Internet <http://www.nachbarstreit.com>