

## Wenn der Nachbar baut....

Der Ärger ist groß: Nachdem auf dem Nachbargrundstück des Eigenheims Jahre und Jahrzehnte eine grüne Wiese lag, welche aus dem Wohnzimmerfenster eine schöne Aussicht bot und von welcher Vogelgezwitscher zum eigenen Garten herüberwehte, soll dort nunmehr ein großflächiges, mehrgeschossiges Gebäude errichtet werden. Wo vorher Bäume standen, sollen in Zukunft PKW-Stellplätze nicht nur den Ausblick aus dem Wohnzimmerfenster trüben, sondern auch noch für eine unangenehme Geräuschkulisse im Garten des Eigenheimes sorgen.

Viele Immobilieneigentümer fragen sich, ob sie als Nachbarn gegen solche Bauvorhaben verwaltungsrechtlich vorgehen können.

I. Der Rechtsschutz im öffentlichen Baunachbarrecht richtet sich – anders als im privaten Baurecht – nicht direkt gegen den Nachbarn, welcher in der Nachbarschaft ein Bauvorhaben verwirklichen möchte, sondern vielmehr gegen die Baubehörde, welche dem Nachbarn einen Bauvorbescheid bzw. eine Baugenehmigung erteilt hat.

Es gibt vielfältige Gründe dafür, aus denen sich Nachbarn gegen sie beeinträchtigende Nachbarbauvorhaben erfolgsversprechend zur Wehr setzen können. Allerdings kann nicht jeder Rechtsverstoß, welcher bei der Erteilung eines Bauvorbescheides/einer Baugenehmigung begangen wurde, vom Nachbarn geltend gemacht werden. Vielmehr kann sich der Nachbar nur gegen solche Rechtsverletzungen durch die Erteilung eines Bauvorbescheides/einer Baugenehmigung zur Wehr setzen, die eine Verletzung von Vorschriften mit nachbarschützendem Charakter darstellen.

II. **Bauordnungsrechtlich** kann ein Nachbarbauvorhaben insbesondere dann gegen nachbarschützende Vorschriften verstoßen, wenn die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnungen (z.B. § 6 BauO NRW, § 5 Nds. BauO). Werden die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück rechtswidrig nicht eingehalten, bestehen deshalb gute Chancen, dass der Nachbar gegen das Bauvorhaben erfolgreich vorgehen kann.

Zudem verlangen die Landesbauordnungen teilweise (z.B. § 51 Abs. 7 BauO NRW), dass Stellplätze und Garagen auf Grundstücken so angeordnet werden müssen, dass durch ihre Benutzung die Gesundheit nicht geschädigt wird und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Auch eine solche Vorschrift hat nachbarschützenden Charakter. Werden in dem eingangs geschilderten Fallbeispiel die PKW-Stellplätze also so entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück angeordnet, dass von diesem unzumutbare Lärm- und Abgasemissionen von dem an- und abfahrenden PKW-Verkehr ausgehen, so kann auch dies dazu führen, dass gegen das Nachbarbauvorhaben aufgrund dieses Verstoßes gegen Bauordnungsrecht erfolgreich vorgegangen werden kann.

III. Neben den unter Ziffer II. aufgeführten bauordnungsrechtlichen Gründen, aus denen erfolgreich gegen ein Nachbarbauvorhaben vorgegangen werden kann, bestehen auch **bauplanungsrechtliche** Gründe, aus denen ein Nachbarbauvorhaben erfolgreich bekämpft werden kann.

Befinden sich sowohl das Nachbargrundstück, auf welchem gebaut werden soll, als auch das eigene Grundstück in ein und demselben Plangebiet eines Bebauungsplanes bzw. in ein und demselben Gebiet im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB, welches einem der Gebietstypen der Baunutzungsverordnung entspricht, so können Nachbarn gegen Bauvorhaben im Rahmen einer Drittanfechtung eines Bauvorbescheides/einer Baugenehmigung vorgehen, welche nach ihrer **Art der Nutzung** dem Gebietscharakter widersprechen. Grund hierfür ist, dass die Nachbarn sich gegen ein solch gebietsfremdes Bauvorhaben auf den sie schützenden „Gebietsgewährleistungsanspruch“ berufen können. Soll z.B. in einem reinen Wohngebiet (WR-Gebiet) gem. § 3 BauNVO ein störender Gewerbebetrieb, welcher die Wohnruhe in dem Gebiet stören würde, angesiedelt werden, so könnte hiergegen unter Berufung auf den „Gebietsgewährleistungsanspruch“ erfolgsversprechend vorgegangen werden, da störende Gewerbebetriebe in einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO bauplanungsrechtlich unzulässig sind.

Teilweise ist dabei umstritten, unter welche Art der Nutzung bestimmte Bauvorhaben fallen. Bei den aktuell öffentlich viel diskutierten Unterkünften zur Flüchtlingsunterbringung ist z. B. umstritten, ob diese dem bauplanungsrechtlichen Begriff des „Wohnens“ unterfallen, oder ob es sich hierbei nicht vielmehr um „Anlagen für soziale Zwecke“ oder um ganz andere Nutzungsarten handelt.

Verstößt ein Nachbarbauvorhaben hingegen lediglich gegen das im Bebauungsplan festgesetzte **Maß der baulichen Nutzung** bzw. erteilt die Baugenehmigungsbehörde dem Nachbarn Befreiungen von den entsprechenden

Festsetzungen des Bebauungsplanes, in etwa indem das Nachbargebäude mehr Grundfläche als im Bebauungsplan vorgesehenen in Anspruch nimmt oder es mehr Vollgeschosse als im Bebauungsplan festgeschrieben hat, so kann sich der Nachbar hiergegen im Grundsatz nicht wehren, da die Rechtsprechung davon ausgeht, dass das Maß der baulichen Nutzung – anders als die Art der baulichen Nutzung – im Grundsatz nicht drittschützend ist. Etwas andere gilt nur dann, wenn aus der Begründung des Bebauungsplanes ausdrücklich hervorgeht, dass die Festsetzungen des Planes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung drittschützend sein soll.

Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass ein fremdkörperartiger Klotz auf dem Nachbargrundstück, welcher nach der Art der Nutzung in dem Wohngebiet zwar zulässig ist, aufgrund seiner Maße aber dennoch extrem störend ist, in jedem Fall hingenommen werden muss. Auch gegen einen solchen überdimensionierten Fremdkörper auf dem Nachbargrundstück besteht die Möglichkeit, erfolversprechend vorzugehen. Grund hierfür ist das aus § 15 BauNVO abgeleitete Gebot der Rücksichtnahme. Erweist sich das Nachbarbauvorhaben gegenüber den Nachbarn als derart rücksichtslos, dass es ihnen nicht mehr zugemutet werden kann, so können sich die Nachbarn auch gegen ein solches Vorhaben erfolversprechend zur Wehr setzen. Dies gilt insbesondere – aber nicht nur – dann, wenn durch das Nachbarbauvorhaben auf dem eigenen Grundstück eine gefängnisnischeartige Situation entsteht, sich der Nachbar durch das geplante Bauvorhaben mithin quasi „eingemauert“ fühlen muss.

IV. Gegen ein möglicherweise rechtswidriges Nachbarbauvorhaben sollte möglichst frühzeitig vorgegangen werden. Zwar sehen die Landesbauordnungen (unter bestimmten Umständen) vor, dass Nachbarn in einem Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden können bzw. müssen (siehe § 74 BauO NRW, § 68 Nds. BauO). Allerdings erfolgt eine solche Nachbarbeteiligung oftmals nicht. Der Nachbar sollte sich deshalb selbständig möglichst frühzeitig über die Planung auf dem Nachbargrundstück informieren, in dem er bei der Behörde Akteneinsicht beantragt. Ist ein Bauvorbescheid/eine Baugenehmigung bereits erlassen, so kann hiergegen eine sogenannte „Drittanfechtungsklage“ vor dem zuständigen Verwaltungsgericht erhoben werden. In manchen Bundesländern (so z.B. in Niedersachsen) existiert noch ein Widerspruchsverfahren. In diesen Bundesländern muss, bevor eine „Drittanfechtungsklage“ erhoben werden kann, zunächst ein Drittanfechtungswiderspruch gegen den dem Nachbarn erteilten Bauvorbescheid/die dem Nachbarn erteilte Baugenehmigung erhoben werden.

Die „Drittanfechtungsklage“/der „Drittanfechtungswiderspruch“ hat gemäß § 212 a BauGB keine aufschiebende Wirkung. Dies bedeutet, dass auch wenn der Nachbar einen Nachbarrechtsbehelf gegen eine Baugenehmigung einlegt, die Bauarbeiten nach erteilter Baugenehmigung beginnen dürfen. Soll verhindert werden, dass auf dem Nachbargrundstück bereits „Fakten geschaffen werden“, so sollte deshalb neben der „Drittanfechtungsklage“/dem „Drittanfechtungswiderspruch“ gegebenenfalls parallel vor dem Verwaltungsgericht ein Eilrechtsantrag gestellt werden. Durch einen solchen Antrag besteht die Möglichkeit, dass das Verwaltungsgericht anordnet, dass die „Drittanfechtungsklage“/der „Drittanfechtungswiderspruch“ aufschiebende Wirkung hat. Hierdurch müssten die Bauarbeiten dann eingestellt werden bzw. dürften gar nicht erst beginnen.

V. Fazit:

Droht durch einen Nachbarbau das eigene Grundstück/die eigene Immobilie beeinträchtigt zu werden, so gilt es, sich frühzeitig zu informieren und gegebenenfalls rechtzeitig rechtliche Schritte gegen die dem Nachbarn erteilte Baugenehmigung/den dem Nachbarn erteilten Bauvorbescheid einzulegen. Hierbei sind gegebenenfalls Fristen zu beachten, nach deren Ablauf die dem Nachbarn erteilten Bescheide aufgrund eingetretener Bestandskraft nicht mehr erfolversprechend angegriffen werden können.

[Simon Biederbeck](#)

Rechtsanwalt

KOENEN BAUANWÄLTE, Münster