

Vorlesung Öffentliches Baurecht

1. Nachbarschutz im Baurecht

Häufig genügen zivilrechtliche Regelungen nicht, um Störungen zwischen Bauherrn und Nachbarn zu verhindern. Vorschriften aus dem Öffentlichen Recht (hier: Baurecht) dienen z.T. auch dem Schutz der Nachbarschaft und der Allgemeinheit. Es soll ein umfassender Ausgleich der Belange des Bauherrn einerseits und der Nachbarschaft andererseits erfolgen. Die Vorschriften schützen aber auch den Bauherrn vor ungerechtfertigten Ansprüchen des Nachbarn (z.B. wer gemäß der Baugenehmigung baut kann Schadensersatzansprüche des Nachbarn abwehren).

2. Mit Nachbar ist insbesondere der Angrenzer – und auch der „sonstige Nachbar“ – vgl. § 55 I und II LBO als Eigentümer gemeint. Aber auch Personen, die dem Eigentümer rechtlich mehr oder weniger gleich gestellt sind.

Grund: Das Baurecht regelt die objektiven Rechtsbeziehungen zwischen den Grundstücken und knüpft an das Eigentum an.

Zum Kreis der "Berechtigten" gehören u.a. Eigentümer, Erbbauberechtigte oder die bereits durch Auflassungsvormerkung (im Grundbuch) gesicherten Käufer.

Keine "Berechtigten" i.S.d. Abwehrrechte aus dem Baurecht sind Mieter oder Käufer, die noch keine Anwartschaft auf das Grundstück haben.

Ein Rechtsbehelf (Widerspruch im Verwaltungsverfahren oder Klage vor den Verwaltungsgerichten <Verwaltungsgericht, Verwaltungsgerichtshof>) des Nachbarn ist dann begründet und somit erfolgreich, wenn eine Vorschrift verletzt wurde, die zumindest **auch** dem Schutz des Nachbarn dient. Ist z.B. die erteilte Baugenehmigung rechtswidrig, verletzt aber keine nachbarschützende Vorschrift, so kann ein Rechtsmittel nicht erfolgreich sein.

Allgemein:

Ein Nachbar kann sich gegen eine dem Bauherrn erteilte Baugenehmigung nur dann mit Erfolg wenden, wenn die baurechtliche Entscheidung (also z.B. die Baugenehmigung) gegen

- öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die
- auch dem Schutz des Nachbarn dienen und
- der Nachbar hierdurch in seinen Rechten verletzt wird oder wenn die baurechtliche Entscheidung den Nachbarn in seinem Eigentumsrecht (vgl. Art. 14 GG) verletzt.

3. Welche Vorschriften sind nachbarschützend?

a) Dies richtet sich nach dem **Schutzzweck** der jeweiligen Norm. Z.B. besteht kein Nachbarschutz, wenn eine Vorschrift nur öffentlichen Zwecken dienen soll oder etwa nur dem Schutz der Hausbewohner (z.B. §§ 34 ff. LBO für Aufenthaltsräume).

b) **Gebot der Rücksichtnahme**: es soll einen angemessenen Ausgleich zwischen den Belangen des Bauherrn und der Umgebung bestehen bleiben. Jeder Bauherr muss bedenken, welche Folgen die Realisierung seines Vorhabens für die Umgebung hat. Letztlich ist dieses Gebot eine Abwägung der unterschiedlichen Belange der Betroffenen (Bauherrn/Umgebung /Angrenzer und Nachbarn). Gegen dieses Gebot wird verstoßen, wenn der Nachbar durch das Vorhaben so beeinträchtigt wird, dass ihm dies billigerweise nicht mehr zugemutet werden kann.

Achtung: das Gebot der Rücksichtnahme ist keine allgemeine Billigkeitsregelung im Baurecht!

c) Nachbarschützende Vorschriften (nicht abschließend, aber die wichtigsten)

aa) aus dem Bauplanungsrecht:

Bebauungsplan:

- Art der baulichen Nutzung (§§ 3-11 BauNVO)
- § 15 I 2 BauNVO (Gebot der Rücksichtnahme)
- Baugrenzen (§ 23 III BauNVO) jeweils die dem Nachbar gegenüberliegende
- Geschosszahl? nur, wenn das Gebäude auf den Nachbarn "erdrückend" wirkt, sonst nicht !
- Befreiungen nach § 31 II BauGB zumindest über das Gebot der Rücksichtnahme.

Innenbereich, § 34 BauGB über das Merkmal "einfügen"

- bei Verstoß gegen "Art" der baulichen Nutzung
- bzgl. Maß und Gebäudestellung, falls "erdrückend".

Außenbereich, § 35 BauGB

- soweit die Privilegierung der in Abs. 1 genannten Vorhaben durch Zulassung anderer beeinträchtigt würde.

bb) aus dem Bauordnungsrecht:

Insbesondere die Abstandsflächenregelung, §§ 5, 6 LBO, Regelungen der §§ 13, 14, 37 VII (vgl. den Gesetzestext) oder § 55 LBO (Angrenzerbenachrichtigung - heilbar bei Unterlassung im Widerspruchsverfahren; Grund: dies ist auch noch Verwaltungsverfahren).

4. Der Nachbar kann durch eindeutige Erklärung auf seine Rechte verzichten, (aber nur) wenn die Vorschrift nicht auch öffentlichen Zwecken dient. Eine Verwirkung der Nachbarrechte ist auch möglich, wenn der Nachbar z.B. sehenden Auges hinnimmt, dass Vorschriften, die auch seinem Schutz dienen verletzt werden und er erst später dagegen vorgehen will.

5. Rechtsschutz im Baurecht:

a) Flächennutzungsplan (FNP): Der FNP ist weder Satzung noch Verwaltungsakt (er ist der Rechtsqualität nach etwas „eigener Art“).

Ein Bürger kann gegen den FNP **kein** Rechtsmittel einlegen. Möglich ist aber, dass die Nachbargemeinde sich gegen einen FNP wehrt, falls ihre Bauleitplanung durch den FNP beeinträchtigt wird.

b) Bebauungspläne (BP): Zulässiges Rechtsmittel gegen einen BP - der eine Satzung ist - ist die **Normenkontrolle** (§ 47 VwGO, Verwaltungsgerichtsordnung). Zuständig ist der Verwaltungsgerichtshof (oder Obergericht) des jeweiligen Bundeslandes (z.B. in Baden-Württemberg: VGH in Mannheim). Eine Klage ist nur binnen eines Jahres möglich.

c) Bei baurechtlichen Verwaltungsprozessen gibt es im Wesentlichen 3 Fallkonstellationen:

- Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung,
- Klage gegen eine Abbruchsverfügung (oder Baueinstellung oder Nutzungsuntersagung oder Anordnung nach § 47 LBO) und die
- Baunachbarklage.

Allen diesen Fällen ist gemeinsam, dass hier gegen **einen Verwaltungsakt (VA)** vorgegangen werden soll.

Zunächst muss nach den gesetzlichen Regelungen in all diesen (unter c) genannten) Fällen erst die Widerspruchsbehörde angerufen werden (in Baden-Württemberg: das jeweils zuständige Regierungspräsidium). Zweck: Selbstkontrolle der Verwaltung.

Anschließend ist Klage vor dem Verwaltungsgericht (VG) möglich.

Gegen eine negative Entscheidung des VG ist bei Vorliegen der (Berufungs-)Gründe des § 124 II VwGO die (Zulassungs-)Berufung vor den VGH denkbar (anwaltliche Vertretung ist erforderlich).

Ist auch eine Berufung ohne Erfolg besteht unter engen gesetzlichen Voraussetzungen die Möglichkeit der Kontrolle durch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in Leipzig.

Zusammenfassend:

Ausgangsbehörde (hat den VA erlassen), mit der Entscheidung nicht einverstanden:
- Widerspruch (= Verwaltungskontrolle).

bei fehlendem Erfolg „Übergang“ zur gerichtlichen Kontrolle:

- Klage (Verwaltungsgericht - VG),
- möglicherweise Berufung (Verwaltungsgerichtshof - VGH) und
- Revision (Bundesverwaltungsgericht - BVerwG)

Hinweis: derjenige, der die Widerspruchsbehörde anruft wird „Widerspruchsführer“ oder „Widersprecher“ genannt. Derjenige, der ein Gericht anruft „Kläger.“

6. Hier nun zu den (einzelnen) Klagemöglichkeiten (vereinfacht):

a) Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung (diese wurde nämlich verwehrt):

Verpflichtungsklage (§ 42 VwGO) mit dem Vortrag es bestehe ein Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung, da keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften verletzt werden. Maßgebliche Sach- und Rechtslage grundsätzlich der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung.

b) Klage gegen Abbruchsverfügung/Nutzungsuntersagung etc. (die Behörde hat Entsprechendes als VA verfügt):

Anfechtungsklage (§ 42 VwGO) mit dem Vortrag, der VA sei rechtswidrig und verletze den Kläger (bzw. Widerspruchsführer) in seinen Rechten. Maßgebliche Sach- und Rechtslage ist grundsätzlich die letzte Verwaltungsentscheidung, i.d.R. also der Widerspruchsbescheid (gleiches gilt bei der Nachbarklage). Der Widerspruch und die Klage haben grundsätzlich gemäß § 80 I VwGO aufschiebende Wirkung (d.h. die Umsetzung ist "gehemmt"), allerdings zeitlich befristet, vgl. § 80b VwGO.

c) Nachbarklage (Nachbar trägt vor, die Baugenehmigung wäre zu Unrecht erteilt worden, da sie seine nachbarlichen Rechte verletze):

Der Kläger (Widerspruchsführer) trägt vor, in seinen Rechten durch die (Bau-)Genehmigung für den Bauherrn verletzt worden zu sein. Sind nachbarschützende Vorschriften durch die Genehmigung verletzt, ist die Klage (der Widerspruch) begründet und die Genehmigung aufzuheben. Eine Nachbarklage (-widerspruch) hat keine aufschiebende Wirkung (vgl. § 212a I BauGB), d.h. der Bauherr darf (auf eigenes Risiko) weiterbauen. Es besteht aber die Möglichkeit des „Eilverfahrens“.

7. Regelungen zum vorläufigen Rechtsschutz („Eilverfahren“) haben die §§ 80, 80a VwGO sowie 123 VwGO und bzgl. der Normenkontrolle § 47 VwGO. Hier soll in einer „summarischen Prüfung“ der Vorgang zu einer vorübergehende „Lösung“ gebracht werden, bis der Fall im normalen Klageverfahren abschließend beurteilt wurde. Ein „Eilverfahren“ dient also der vorübergehenden Entscheidung, da eine gerichtliche Entscheidung oftmals lange dauern kann und/oder Einzelfragen/Gutachten etc. notwendig sind.

Bei Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes nach §§ 80, 80a bzw. § 123 VwGO bedarf die Beschwerde zum VGH der besonderen Zulassung entsprechend den Grundsätzen der (Zulassungs-)Berufung.

Beim Kenntnissgabeverfahren muss das VG angerufen werden mit dem Ziel, den Bau zu stoppen (Antrag nach § 123 VwGO), denn eine Baugenehmigung wurde nicht erteilt (denkbar ist aber auch eine Fachaufsichtsbeschwerde beim Regierungspräsidium).