

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 24/2015 vom 17. Juni 2015  
[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

## Öffentliches Recht

Wettbewerbsnachteil kein Argument gegen Baugenehmigung

Einzelhandelsbetriebe müssen Verschlechterungen der vorhandenen Wettbewerbssituation durch Entscheidungen der Baubehörden hinnehmen.

OVG Berlin-Brandenburg,  
Beschluss vom 18. März 2015, Az. 10 S 22.14

Rechtsanwalt  
Dr. Mathias Hellriegel von  
Malmendier Partners



## Der Fall

In einem faktischen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ befinden sich auf zwei benachbarten Grundstücken Einzelhandelsbetriebe. Die jeweiligen Eigentümer planen unabhängig voneinander, ihre bestehenden Bauten abzureißen und neue Betriebe mit deutlich grö-

ßeren Verkaufsflächen zu errichten. Nachdem der eine Nachbar dafür eine Baugenehmigung erhalten hat, wendet sich der andere Nachbar mit seinem Bauherrn dagegen: Die Baugenehmigung des Nachbarn verschlechtere die Chancen der Verwirklichung des eigenen Vorhabens.

## Die Folgen

Das OVG hat die Baugenehmigung aufrechterhalten. Der Bauherr sei schon nicht antragsbefugt, da sich die Genehmigungsanträge nicht zwangsläufig gegenseitig ausschließen. Es liege keine echte Konkurrenzsituation vor. Die Erteilung der Baugenehmigung an den Nachbarn berühre nicht das eigene Genehmigungsverfahren; vielmehr seien lediglich Gewinnchancen betroffen. Darüber hinaus stehe auch dem Eigentümer des Nachbargrundstücks kein Abwehranspruch aus einem möglichen eigenen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung zu: So sei die Behörde grundsätzlich

nicht verpflichtet, die Auswirkungen der einen Baugenehmigung auf andere Genehmigungsanträge zu überprüfen. Etwas anderes gelte nur, wenn die zugrunde liegenden Vorschriften drittschützende Wirkung hätten. Drittschützend sei jedoch insbesondere nicht die Vorschrift des § 34 Abs. 3 BauGB, nach der von Vorhaben in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein dürfen.

## Was ist zu tun?

Planen Nachbarn gleichartige Bauvorhaben, haben sie keinen Abwehranspruch gegen das Vorhaben des jeweils anderen. Das gilt auch, wenn die Genehmigung des einen Vorhabens die Chancen der Genehmigung des anderen Vorhabens verschlechtern kann. Anders ist dies nur, wenn sich parallele Genehmigungsanträge – wie etwa die auf Errichtung von Windenergieanlagen mit schädlichen Turbulenzeffekten – zwingend gegenseitig ausschließen: Hier geht mit der Genehmigung des einen Antrags

notwendig die Ablehnung des anderen Antrags einher. In allen anderen Fällen bleibt es dabei, dass die Baubehörden Genehmigungsanträge nur insoweit auf ihre Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen überprüfen müssen, wie diese durch drittschützende Normen besonders qualifiziert sind. hi