

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 34/2015 vom 27. August 2015  
[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

## Öffentliches Recht

Eigentümer darf ohne die WEG Nachbarbauvorhaben angreifen

Einzelne Wohnungseigentümer können benachbarte Bauvorhaben allein angreifen, wenn sie einen Gebietserhaltungsanspruch geltend machen.

OVG Bremen, Beschluss vom 13. Februar 2015,  
Az. 1 B 355/14

Rechtsanwalt  
Dr. Mathias Hellriegel von  
Malmendier Partners



## Der Fall

Eine Wohnungseigentümerin wendet sich gegen die Baugenehmigung für ein benachbartes Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss. Unter Berufung auf den Gebietserhaltungsanspruch macht sie geltend, dass großflächiger

Einzelhandel im Mischgebiet nicht zulässig sei. Ferner wahre das Gebäude ihr gegenüber nicht die erforderliche Rücksicht, da von ihm eine erdrückende Wirkung und unzumutbare Verschattungen ausgingen.

## Die Folgen

Das OVG Bremen hat die Klage als zulässig angesehen. Die Wohnungseigentümerin sei allein klagebefugt und müsse nicht gemeinsam mit der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gegen die Baugenehmigung vorgehen, weil der bauplanungsrechtliche Nachbarschutz sich auf Wohnungseigentümer in gleicher Weise wie auf Grundstückseigentümer erstrecke. Die Klagebefugnis eines einzelnen Wohnungseigentümers bestehe damit nicht nur, wenn Abstandsflächenverstöße und die Pflicht zur Rücksichtnahme infrage stehen, sondern auch wenn der Wohnungseigentümer den Anspruch auf Gebietserhaltung geltend macht. Je nach Lage ihrer Wohnung seien die Sondereigentümer vom Eindringen gebietsfremder Nutzungen

in ein Baugebiet unterschiedlich betroffen. Damit stellt sich das OVG Bremen gegen den Bayerischen VGH, der erst im Juli 2013 entschieden hatte, dass Wohnungseigentümer einen Gebietserhaltungsanspruch nur im Verbund mit der gesamten WEG geltend machen können (vgl. Beitrag „Wohnungseigentümer können nicht alleine klagen“, IZ 9/14). Der Bayerische VGH hatte betont, dass das Bauplanungsrecht allein grundstücksbezogen sei und folglich primär die WEG als solche, nicht aber den einzelnen Sondereigentümer betreffe. Im Ergebnis hatte die Klägerin in Bremen gleichwohl keinen Erfolg, da ihre Wohnung in einem anderen Baugebiet lag, aber der Gebietserhaltungsanspruch nur für Nachbarn im selben Baugebiet gilt.

## Was ist zu tun?

Aus der unterschiedlichen Rechtsprechung der Gerichte zur Klagebefugnis von einzelnen Wohnungseigentümern resultiert eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Es ist offen, welcher Rechtsauffassung sich andere OVGs anschließen werden. Umso mehr empfiehlt es sich für Bauherren, die Baugenehmigung sämtlichen Nachbarn von der Behörde zustellen zu lassen,

auch wenn hierfür mit der Behörde eine Kostenübernahme vereinbart werden muss. In diesem Fall kann der Nachbar einen Rechtsbehelf gegen die Baugenehmigung regelmäßig nur innerhalb eines Monats erheben, während ihm dies ansonsten bis zu einem Jahr nach Baubeginn offen steht. **ba**