
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 39-40/2014 vom 2. Oktober 2014

Öffentliches Recht

Wer Abstandsflächen einhält, der baut nicht rücksichtslos

Ein Bauvorhaben, das die Abstandsflächen einhält, wahrt regelmäßig auch das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot. Das Baurecht kennt kein Recht auf freie Aussicht.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 19. Mai 2014, Az. OVG 2 S 8.14

Rechtsanwalt
Dr. Mathias
Hellriegel von
Malmendier
Partners



Der Fall

Der Bauherr plant die Errichtung eines Büro- und Wohngebäudes auf einem bisher als Parkplatz genutzten Grundstück. Gegen die Baugenehmigung wenden sich die Eigentümer des Nachbargrundstücks. Sie tragen vor, das Bauvorhaben sei ihnen gegenüber rücksichtslos. Die Rücksichtslosigkeit resultiere daraus, dass der Bauherr so an das Bestandsgebäude auf dem

Nachbargrundstück anbauen will, dass ein nach drei Seiten geschlossener Innenhof entstehe. Dadurch werde die bestehende freie Aussicht (auf eine sechsspürige Straße) beseitigt, Einsichtnahmемöglichkeiten in die Wohnungen auf dem Nachbargrundstück geschaffen und das Nachbargrundstück zudem unzumutbar verschattet.

Die Folgen

Das OVG ist den Nachbarn nicht gefolgt. Es stellt zunächst klar, dass es kein baurechtliches Recht auf freie Aussicht gibt. In innerstädtischen Bereichen sei stets damit zu rechnen, dass Grundstücke im zulässigen Rahmen baulich ausgenutzt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um altstadttypisch eng und kleinteilig bebaute Gebiete oder um weitläufigere Gebiete handelt. Das Bauvorhaben sei auch nicht aus den anderen vorgetragenen Gründen rücksichtslos. Insoweit stellt das OVG maßgeblich auf das Abstandsflächenrecht ab.

Werden die Abstandsflächen eingehalten, so sei weder von einer rücksichtslosen erdrückenden Wirkung noch von unzumutbaren Einsichtnahmемöglichkeiten oder Verschattungswirkungen auszugehen. Ausnahmen hiervon könnten nur in absoluten Ausnahmefällen gelten. Da der Bauherr mehr als das Doppelte der von der Bauordnung Berlin verlangten Abstandsflächen einhielt und kein atypischer Ausnahmefall vorlag, bestätigte das OVG die entstehende Innenhofsituation als rechtmäßig.

Was ist zu tun?

Für Bauherren enthält die Entscheidung klare Aussagen, wann sie keine Nachbarklagen wegen einer zu dichten Bebauung fürchten brauchen. Ein Vorhaben ist nicht schon dann rücksichtslos, wenn es die bisher vorhandene Aussicht versperrt. Nachbarrechtsbehelfe gegen eine zu hohe bauliche Dichte können in aller Regel nur durchgreifen, wenn das Vorhaben die Abstandsflächenvorgaben verletzt. Umgekehrt gilt, dass die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorga-

ben bauplanungsrechtlich in aller Regel als rücksichtswahrend eingestuft wird. Rücksichtslos ist eine Bebauung trotz Einhaltung der Abstandsflächen nur in absoluten Ausnahmefällen, etwa dann, wenn das Bauvorhaben dem Nachbarn gleichsam Licht und Luft zum Atmen nimmt, also insbesondere in Einzelfällen einer unzumutbaren Verschattung. Bauherren sollten daher ein wesentliches Augenmerk auf die strikte Wahrung der Abstandsflächen legen. **ba**