

Bei Abstandsflächen gilt: Wie Du mir, so ich Dir

Öffentliches Recht. Ein Nachbar kann die Bebauung eines Grundstücks nicht mit dem Argument verhindern, die Abstandsvorschriften würden verletzt, wenn er selbst den gebotenen Abstand unterschreitet.

*OVG Niedersachsen, Beschluss vom 12. April 2017,
Az. 1 ME 34.17*

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Malmendier
Partners*



Quelle: MP

DER FALL

Die Antragstellerin wendet sich gegen die Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus auf dem Nachbargrundstück. In der Umgebung überwiegt geschlossene Bauweise ohne Grenzabstände. Dennoch wurde das Gebäude der Antragstellerin 1994 mit einem Grenzabstand von 2,5 m errichtet. Der damalige Eigentümer des Nachbargrundstücks hatte dem Abstand unter der Bedingung zugestimmt, dass die Antragstellerin eine Sichtschutzmauer

errichtete und seine Hofffläche neu pflasterte. Nun soll das neue Gebäude des Nachbarn ebenfalls 2,5 m vor der Grundstücksgrenze errichtet werden, obwohl es eine Abstandsfläche von rund 6 m einhalten müsste. Nach dem erfolglosen Widerpruchsverfahren sucht die Antragstellerin gerichtlichen Rechtsschutz gegen diese Neubebauung. Sie will die Verschattung ihres Gebäudes und die Einschränkung der Aussicht verhindern.

DIE FOLGEN

Das Gericht lehnt den Antrag in zweiter und letzter Instanz ab. Die Antragstellerin könne sich nicht auf den Verstoß ihres Nachbarn gegen die Abstandsflächenvorschriften berufen, da sie diese selbst nicht einhalte, so die Richter. Es kommt nicht darauf an, aus welchen Gründen der gesetzliche Grenzabstand unterschritten wurde. Unerheblich ist auch, dass der Nachbar dem reduzierten Grenzabstand

ausdrücklich oder stillschweigend zugestimmt hat; er kann bei seinem Bauvorhaben von dem Nachbarn ähnlich großzügiges Entgegenkommen erwarten. Es ist also nicht relevant, ob das zeitlich erste Gebäude bei seiner Errichtung das Abstandsflächenrecht eingehalten hat. Für das Abwehrrecht des Nachbarn kommt es nur darauf an, welchen Grenzabstand sein eigenes Gebäude hat.

WAS IST ZU TUN?

Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht bestätigt das „Wie Du mir, so ich Dir“-Prinzip für Nachbarklagen gegen Abstandsflächenunterschreitung. Obwohl die Rechtsprechung konsequent und eindeutig ist, führt die Behandlung der gegenseitigen Abstandsflächen in der Praxis vor allem bei innerstädtischen Bauprojekten regelmäßig zum Streit. Dabei ist das baurechtliche Verhältnis zwischen Grundstücksnachbarn von Gegenseitigkeit geprägt: Unabhängig von der objektiven Rechtslage kann man vom Nachbarn

keinen größeren Grenzabstand fordern, als man selbst einhält. In der Konsequenz kann sich der Nachbar gegen den Anbau an sein Gebäude nicht wegen Verstoßes gegen die Abstandsflächen wehren, wenn er selbst an der Grundstücksgrenze gebaut hat – auch wenn er das für sein Bauvorhaben bei seiner Errichtung geltende Abstandsrecht eingehalten hat. Einen Vertrauensschutz gibt es im Abstandsflächenrecht folglich nicht, vielmehr gilt allein das Prinzip der Gegenseitigkeit. **ahl**