

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 8 vom 23.2.2012

Öffentliches Recht

Der Bauherr braucht Nachbarklagen gegen sein Bauvorhaben nicht fürchten, solange die Baugenehmigung keine Nachbarrechte verletzt; dies gilt selbst dann, wenn der Bebauungsplan für das Vorhaben auf Betreiben des Nachbarn für unwirksam erklärt wird.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 16. Juni 2011, Az. OVG 2 S 47.11

Rechtsanwalt
Dr. Mathias
Hellriegel (LL.M.)
von Eggers
Malmendier, Berlin



Der Fall

Nachbarn klagten gegen ein Bauvorhaben, für das ein Bebauungsplan festgesetzt und eine Baugenehmigung erteilt worden war. Mit einem Normenkontrollverfahren griffen sie zunächst erfolgreich vor Gericht den Bebauungsplan an. Der Bebauungsplan war damit unwirksam und daher keine rechtliche Grundlage mehr

für das Bauvorhaben. Um die Projektumsetzung zu verhindern, klagten die Nachbarn zudem gegen die Baugenehmigung. Diese verletzte zwar keine Nachbarrechte; die Nachbarn argumentierten aber, dass die Baugenehmigung keinen Bestand haben könne, weil andernfalls der Erfolg gegen den Bebauungsplan nutzlos sei.

Die Folgen

Das OVG widersprach diesem Argument – zu Recht! Die Klagen der Nachbarn gegen den Bebauungsplan einerseits und gegen die Baugenehmigung andererseits sind getrennt voneinander zu beurteilen. Im Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan prüft das Gericht umfassend, ob der Bebauungsplan an Fehlern leidet. In einer Nachbarklage gegen die Baugenehmigung darf es hingegen nur untersuchen, ob die Nachbarn durch die Baugenehmigung in ihren Rechten ver-

letzt sind; nur wenn subjektive Rechte des Nachbarn verletzt sind, wie Abstandsflächenüberschreitungen oder das Rücksichtnahmegebot im Falle unzumutbaren Lärms, hat der Nachbar mit seiner Klage Erfolg. Die Baugenehmigung hat demgemäß Bestand, wenn sie keine Nachbarrechte verletzt, selbst wenn der Bebauungsplan für das Vorhaben unwirksam und die Baugenehmigung wegen anderer Fehler rechtswidrig ist. Dem Bauprojekt steht dann nichts entgegen.

Was ist zu tun?

Das Hauptaugenmerk des Bauherrn muss darauf liegen, dass die Baugenehmigung keine einklagbaren Rechte von Nachbarn verletzt. Nachbarthemen sind daher frühzeitig zu klären: Der Bauherr sollte einen Vorbescheid beantragen, in dem alle relevanten Aspekte bereits vorab bei den Behörden abgefragt werden. Der Vorbescheid ist dann den betroffenen Nachbarn bekanntzugeben; dies hat den Vorteil, dass der Bescheid nach einem Monat bestandskräftig und damit unanfechtbar wird, wenn die Nachbarn keine Rechtsbehelfe einlegen. Das Projekt ist mit Blick auf nachbarrelevan-

te Punkte dann abgesichert. Die eigentliche Baugenehmigung regelt nur noch die offenen Fragen zur Zulässigkeit des Bauvorhabens, kann aber keine eigenständigen Nachbarrechtsverletzungen mehr enthalten. Sollten Nachbarn dagegen Widerspruch oder Klage erheben, können die Rechtsstreitigkeiten bereits in der Planungsphase ausgetragen oder durch Nachbarschaftsvereinbarungen beigelegt werden. Wird ein Vorbescheid frühzeitig beantragt, bleibt dafür genug Zeit bis zur Bauphase, in der Anpassungen schwierig und Zeitverzögerungen wesentlich teurer sind. (law)