
IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 19/2014 vom 15. Mai 2014

Öffentliches Recht

Anbau kann trotz Baugenehmigung unzulässig sein

Öffentliches Recht. Die nachträgliche Errichtung eines Seitenflügels in einem durch gründerzeitliche Bebauung geprägten Block ist unzulässig, wenn die Bestandsbebauung im Blockrand eine faktische Baugrenze bildet.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13. März 2013, Az. OVG 10 B 4.12.

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias
Hellriegel von
Malmendier
Partners*



Der Fall

Der Bauherr errichtete – entsprechend einer Baugenehmigung – einen Seitenflügel mit Wohnnutzung in der Berliner Innenstadt. Der Seitenflügel schloss sich an die Vorderhausbebauung am Blockrand an und reichte weit in den Blockinnenbereich hinein, der überwiegend von Bebauung freigehalten und zum Teil parkähnlich angelegt war; dennoch existierten bereits Seitenflügel. Ein

Nachbar hat die Baugenehmigung angegriffen. Er meint, die Errichtung des Seitenflügels sei unzulässig, weil der Blockinnenbereich bisher fast unbebaut sei. Außerdem sei das Bauvorhaben rücksichtslos, weil es die zum Innenhof zugewandten Räume seines Gebäudes unzumutbar verschatte und faktisch einmauere.

Die Folgen

Das OVG hat dem Nachbarn Recht gegeben und die Baugenehmigung aufgehoben. Das Gericht hat seine Argumentation dabei maßgeblich darauf gestützt, dass das Bauvorhaben eine faktische Baugrenze überschreite. Die faktische Baugrenze liege unmittelbar hinter der (Vorderhaus-) Blockrandbebauung; auf der vorhandenen Freifläche im Blockinnenbereich sei daher eine

Bebauung unzulässig. Die Freiflächen seien auch kein bloßes „Zufallsprodukt“, sondern hätten einen eigenen städtebaulichen Aussagewert. Denn die Behörden hätten sich – wie aus alten Bauakten hervorging – planvoll und bewusst dafür entschieden, den Blockinnenbereich nicht zu bebauen. Der Bauherr muss den bereits errichteten Seitenflügel wieder abreißen.

Was ist zu tun?

Die Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg wurde für seinen Begründungsansatz kritisiert. Beanstandet wurde insbesondere, dass zwar eine abgrenzbare Freifläche existiert, das Gericht jedoch die in der nördlichen Hälfte desselben Straßenblocks vorhandenen Seitenflügel aus der rechtlichen Bewertung ausgeblendet habe. Die Entscheidung erscheint dennoch richtig, erweist sich doch die Baugenehmigung wegen der massiven Verschattung und der erdrückenden Wirkung des Seitenflügels als für den Nachbar unzumutbar. Unabhängig davon, welche Begründung letztlich tragfähiger erscheint, zeigt dieser Fall eines: Nach-

verdichtungen in ohnehin schon eng bebauten Innenstadtbereichen müssen stets mit Fingerspitzengefühl geplant werden. Bauherren sollten die Interessen der umliegenden Grundstückseigentümer sowie das öffentliche Interesse an einem attraktiven Stadtbild ausreichend berücksichtigen. Andernfalls droht das Vorhaben nicht genehmigt oder – schlimmer noch wie hier – die Baugenehmigung aufgehoben zu werden. Hat der Bauherr dennoch und trotz anhängiger Rechtsbehelfe gebaut, kann er sich später kaum erfolgreich gegen eine Beseitigungsverfügung wehren. **ba**