

Bei einem Widerspruch gegen die Baugenehmigung eines Nachbarn ist genau zu prüfen, ob bereits eine Rechtsverletzung durch die Baugenehmigung vorliegt – Anmerkung zu Urteil des Verwaltungsgerichts Mainz (VG Mainz) vom 24.02.2001 20,3 K2 48/20.mz

I.

Wird einem Nachbar eine Baugenehmigung für sein Bauvorhaben erteilt, kann der andere Nachbar berechtigt sein, diese Baugenehmigung rechtlich anzugreifen. Die Entscheidung des VG Mainz zeigt aber, dass genau geprüft werden muss, ob bereits eine Rechtsverletzung vorliegt.

II.

Der Kläger hatte von dem beklagten Landkreis Baugenehmigungen für zwei Mehrparteienwohnhäuser erhalten. Ein Nachbar legte gegen diese Baugenehmigungen Widersprüche ein und verwies darauf, dass die Wohnhäuser in Hanglage errichtet werden sollten. Es bestünde die Gefahr von Erdbeben, welche wiederum die Standsicherheit seines Wohngebäudes, welches sich oberhalb des Hanges befinde beeinträchtigen könnten. In den Baugenehmigungen war die Bedingung enthalten, dass mit dem Bau nur angefangen werden dürfe, wenn spätestens bei Baubeginn der Baubehörde Bescheinigungen sachverständiger Personen über die Gewährleistung der Standsicherheit des Hanges vorgelegt wurden.

Nachdem mehrere Monate lang über die Widersprüche nicht entschieden worden war erhob der Kläger Untätigkeitsklage. Auf die Untätigkeitsklage hin hat das Verwaltungsgericht den beklagten Landkreis verpflichtet, die Widersprüche gegen die Baugenehmigungen zurückzuweisen. Zum derzeitigen Zeitpunkt sei der Nachbar noch nicht in seinen Rechten verletzt. Durch die Bedingung sei er ausreichend geschützt.

III.

1.

Eine Baugenehmigung darf durch die zuständige Baubehörde nur erteilt werden, wenn das Bauvorhaben sowohl grundsätzlich, wie auch in seiner konkreten Ausgestaltung baurechtlich genehmigungsfähig ist. Wird die Baugenehmigung versagt, kann der Bauherr Widerspruch gegen die Versagung und gegebenenfalls Verpflichtungsklage auf Erteilung der Baugenehmigung erheben. Wird die Baugenehmigung erteilt, kann der Nachbar des Bauherrn berechtigt sein, gegen die Erteilung der Baugenehmigung seinerseits Widerspruch und gegebenenfalls Anfechtungsklage einzulegen.

Der Nachbar kann aber nicht jede Rechtsverletzung heranziehen, sondern sich nur darauf berufen, dass sogenannte nachbarschützende Vorschriften verletzt worden seien. Nachbarschützende Vorschriften sind nur solche Vorschriften, die nicht nur im Interesse der Allgemeinheit erlassen worden sind, sondern gerade auch im Interesse einer abgrenzbaren Personengruppe.

Beispiel:

1. Bauherr H erhält für das von ihm beantragte Wohngebäude eine Baugenehmigung. Nach dem einschlägigen Bebauungsplan darf ein Gebäude nicht höher als 10 m sein. Die Baugenehmigung wird für ein Gebäude mit einer Höhe von 11,5 m erteilt.

2. Bauherr H erhält in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen reinen Wohngebiet eine Baugenehmigung für eine Autowerkstatt.

In Beispiel 1 ist die Festsetzung der Höhe eines Gebäudes im Bebauungsplan nur im Interesse der Allgemeinheit erfolgt. Ein Nachbar kann seinen Widerspruch nicht darauf stützen. In Beispiel 2 dagegen ist die Festlegung der zulässigen Nutzungen durch die Festlegung eines bestimmten Baugebietes auch im Interesse der jeweiligen

Nachbarn erfolgt. Ein Nachbar kann hier seinen Widerspruch darauf stützen, dass die Nutzung als Autowerkstatt in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

2.

Die Entscheidung des VG Mainz unterstreicht aber wie wichtig es ist, genau zu prüfen, ob tatsächlich bereits eine Rechtsverletzung vorliegt. Dies war in der besprochenen Entscheidung noch nicht der Fall. Erst wenn der Kläger mit dem Bau begonnen hätte, ohne dass die vorgeschriebenen Bestätigungen vorgelegt wären, wären die Rechte des Nachbarn verletzt gewesen. Da ansonsten keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt waren, war der Klage stattzugeben.

3.

Wird ein Verwaltungsakt beantragt (zum Beispiel Erteilung der Baugenehmigung) und bleibt die Behörde untätig oder wird ein Widerspruch eingelegt und die Behörde bleibt untätig, kann eine sogenannte Untätigkeitsklage eingereicht werden. Diese hat das Ziel, in einem ersten Schritt die Behörde zum Handeln anzutreiben und – sollte die Behörde immer noch untätig bleiben – dem Gericht die Möglichkeit zu geben, die begehrte Handlung vorzunehmen.

Wichtig:

1. Oftmals steht der Behörde ein Ermessen zu, ob und wie sie eine beantragte Handlung zuspricht. Zum Beispiel kann die Baubehörde berechtigt sein, nach pflichtgemäßem Ermessen dem Bauherrn zwar sein Bauvorhaben zu genehmigen, ihm aber durch Auflagen aufgeben, dass er den Bau in einer bestimmten Art und Weise vorzunehmen hat. Auch durch eine Untätigkeitsklage kann dieses Ermessen nicht ausgeschlossen werden. Dem muss die Antragstellung Rechnung tragen.

2. Die Untätigkeitsklage kann erst erhoben werden, wenn die Behörde zu lange für die Entscheidung braucht. Der Behörde stehen grundsätzlich drei Monate Bearbeitungszeit zu. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann die zuzubilligende Bearbeitungszeit auch länger ausfallen. Es ist daher genau zu prüfen, ob die Untätigkeitsklage eingelegt werden kann.

IV.

Der von einem fremden Bauvorhaben betroffene Nachbar kann berechtigt sein, die Baugenehmigung für dieses Bauvorhaben mit Widerspruch und Anfechtungsklage anzugreifen. Dazu müssen aber nachbarschützende Vorschriften verletzt sein. Ob dies tatsächlich der Fall ist bedarf im Einzelfall der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.