

Wohnungseigentümer können nicht gegen eine Baugenehmigung vorgehen, die einem anderen Wohnungseigentümer oder einem seiner Mieter erteilt worden ist – Anmerkung zu Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin (VG Berlin) vom 28.05.2019, 19 K 12.16

I.

Wer ein Gebäude errichten oder bei einem bestehenden Gebäude eine Nutzungsänderung vornehmen möchte, muss eine Baugenehmigung einholen. Bestimmte Vorschriften (wie etwa die Abstandsflächen) sollen auch die Nachbarn schützen. Daher können Nachbarn mit der Begründung, nachbarschützende Vorschriften seien verletzt gegebenenfalls gegen eine Baugenehmigung vorgehen. Die Entscheidung des VG Berlin zeigt aber, dass dies nicht für Wohnungseigentümer gilt, wenn die Baugenehmigung einem Mitwohnungseigentümer erteilt worden ist oder einem seiner Mieter.

II.

Kläger sind der Verband einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und zwei der Wohnungseigentümer in dieser WEG. In der WEG befindet sich auch eine Gewerbeinheit, in welcher eine Bäckerei der Z-GmbH betrieben wird. 2015 beantragte die Z-GmbH eine Baugenehmigung zur Ausweitung der Betriebszeiten. Diese Baugenehmigung wurde antragsgemäß erteilt. Hiergegen erhoben die Kläger Widerspruch und nachdem dieser zurückgewiesen wurde Anfechtungsklage.

Auch die Anfechtungsklage wurde vom VG Berlin mit der Begründung zurückgewiesen, den Klägern fehle die Klagebefugnis. Durch die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes könne eine Baugenehmigung, welche einem Mieter in einer WEG erteilt werde, von den Wohnungseigentümern nicht mit der öffentlich-rechtlichen Anfechtungsklage angegriffen werden. Vielmehr stünden alleine die zivilrechtlichen Abwehransprüche zur Verfügung. Die Wohnungseigentümer seien hierdurch auch nicht rechtlos gestellt, da die Baugenehmigung, selbst wenn sie bestandskräftig würde es nicht ausschließe, im Rahmen der zivilrechtlichen Klage die öffentlich-rechtlichen Vorschriften vollumfänglich zu überprüfen.

III.

Wohnungen, aber auch Gewerbe innerhalb einer WEG können wegen Lärm und anderer Belästigungen Streitigkeiten auslösen. Soll ein bestimmtes Verhalten (wie hier die Ausweitung der Betriebszeiten) unterbunden werden müssen die richtigen Rechtsbehelfe ergriffen werden. Die Entscheidung des VG Berlin zeigt, dass eine Baugenehmigung die einem Mieter in einer WEG erteilt worden ist nicht mit der öffentlich-rechtlichen Anfechtungsklage angegriffen werden kann. Vielmehr müssen die zivilrechtlichen Abwehransprüche ergriffen werden.

Umgekehrt kann sich aber der Begünstigte einer Baugenehmigung nicht darauf berufen, dass die ihm erteilte Baugenehmigung rechtskräftig und damit bestandskräftig geworden sei. Vielmehr sind im Rahmen der zivilrechtlichen Abwehransprüche alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu überprüfen, insbesondere ob die nachbarrechtlichen Vorschriften eingehalten wurden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung von Lärmschutzvorschriften.

IV.

Wird einem Wohnungseigentümer innerhalb einer WEG oder seinem Mieter eine Baugenehmigung für ein Vorhaben innerhalb der WEG erteilt, kann dieses nicht mit der Anfechtungsklage angegriffen werden. Vielmehr sind die zivilrechtlichen Abwehransprüche zu ergreifen. Um hier keine Fehler zu machen ist eine sorgfältige juristische Prüfung anzuraten. 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.