

Dr. Anja Baars
Rechtsanwältin

Nachbarrechtsschutz im Baugenehmigungsverfahren



Nachbarrechtsschutz = Drittschutz (§§ 42 II, 113 I 1 VwGO)

Schutznormtheorie

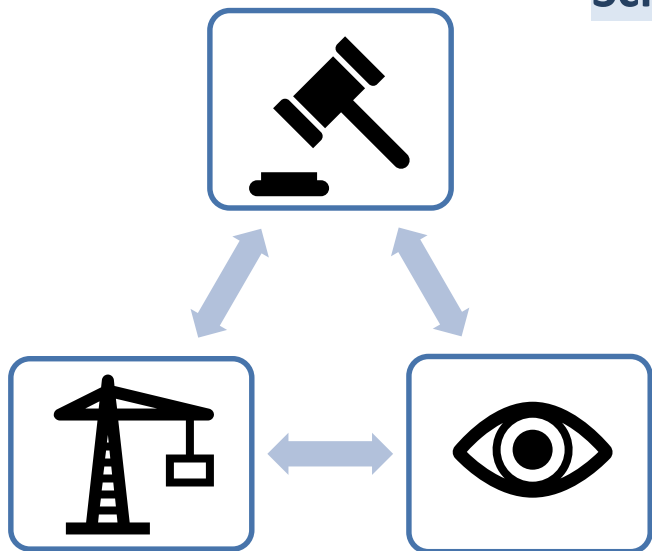
= Eine Norm vermittelt subjektive öffentliche Rechte, wenn sie zumindest auch den Interessen des Einzelnen zu dienen bestimmt ist

→ Auslegung des **einf. Rechts**




→ Kein unmittelbarer Rückgriff auf Art. 14 I GG

→ **Drittschutz intendiert**

→ Zugehörigkeit zum **geschützten Personenkreis**



Gebietserhaltungsanspruch - OVG Münster, 06.07.2012, 10 B 725/12

- = Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Baugebiet sind drittschützend
- Eigentümer innerhalb eines Baugebiet bilden **Schicksalsgemeinschaft**. Müssen Beschränkungen des eigenen Grundstücks hinnehmen und können zum Ausgleich verlangen, dass alle anderen Vorhaben die Beschränkungen gleichfalls beachten
-  Festgesetztes oder faktisches **Baugebiet**
-  Lage in **demselben** Baugebiet
-  Einhaltung der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen **Nutzungsarten**

Gebot der Rücksichtnahme

- = Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den **jeweiligen Umständen** ab. **Je empfindlicher und schutzwürdiger** die Stellung des Betroffenen ist, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. **Je verständlicher und unabweisbarer** die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht der Vorhabenträger Rücksicht zu nehmen.
- 🌀 Wenn in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist.
 - 🌀 „**Würdigung nachbarlicher Interessen**“, „**einfügen**“, „**schädliche Umwelteinwirkungen**“

Nachverdichtung

- **Maß** der baulichen Nutzung
 - i.d.R. nicht drittschützend
 - BVerwG, 09.08.2018, 4 C 7.17
- Zahl der **Wohneinheiten**
 - Kein Kriterium bei § 34 I 1 BauGB
- Begriff des „**Einfügens**“ beinhaltet Rücksichtnahmegebot
- Erdrückende Wirkung (-)

VG Gelsenkirchen, 5 L 1464/12; OVG Münster, 10 B 268/13

§ 51 VII 1 BauO NW (**alt**) = Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

- 🌀 Grundsatz: **straßennahe Stellplätze stören nicht; schutzbedürftig: rückwärtiger Grundstücksbereich**
- 🌀 Die Grenze des Zumutbaren ist umso niedriger anzusetzen, je empfindlicher und schutzwürdiger der Bereich, in dem die Stellplätze errichtet werden sollen, hinsichtlich der in § 51 VII 1 BauO NW genannten Schutzgüter ist.
- 🌀 **Technisch-rechnerisch ermittelte Immissionswerte** sind dabei für die Beurteilung **nicht ausschlaggebend**.

Neue BauO:
§ 51 VII BauO
entfällt
→ **Gebot der
Rücksicht-
nahme**

Abstandsflächen

- 🌀 Grundsätzlich **drittschützend**

- Sollen eine ausreichende **Belichtung, Belüftung und Besonnung** gewährleisten und stellen einen Ausgleich zwischen den konkurrierenden Nutzungsinteressen her, dessen Einhaltung Bauherr und Nachbar wechselseitig voneinander verlangen können.

- 🌀 § 6 II 2 BauO NW: bis zur Mitte von öff. Verkehrsflächen

- 🌀 § 6 III BauO NW: Überdeckungsverbot

Nachbarbegriff

Nachbar = nur der dingl. am Grundstück Berechtigte

- Eigentümer, Nießbraucher, Erbbauberechtigter (+)
 - Mieter (-)
- Baurecht ist **grundstücks-, nicht personenbezogen**

OVG Münster, 15.07.2015, 7 B 478/15;

OVG Münster, 04.09.2017, 10 A 73/16

- **Gebietserhaltungsanspruch:** nur WEG
- **Abstandsflachenversto:** Sondereigentum liegt im Bereich der Abstandsflächen
- **Rücksichtnahme:** soweit gerade auf das Sondereigentum Rücksicht zu nehmen ist

Wohnungseigentümer- gemeinschaft:

Verletzungen des **Gemeinschaftseigentums** muss WEG geltend machen, WEG-Eigentümer kann sich nur auf Verletzung seines **Sonder-
eigentums** berufen.

VG Gelsenkirchen, 6 L 322/15; OVG Münster, 10 B 833/15 n.v.

- Wegen baul. Einheit zw. Bestand u. Erweiterung kommt es auf **Abstandsflächen des Gesamtgebäudes** an
- Verstoß gegen Überdeckungsverbot **nicht nachbarrechtswidrig, wenn Überdeckung auf dem Baugrundstück** liegt.
- Öff. Verkehrsfläche i.S.d. § 6 II 2 BauO NW: **nur die tatsächl. vorhandene Verkehrsfläche**

VG Gelsenkirchen, 6 L 322/15; OVG Münster, 10 B 833/15 n.v.

Befreiung nach **§ 31 II BauGB** nur nachbarrechtswidrig, wenn

- **Abweichung von nachbarschützenden Festsetzungen** oder
- unter **Verstoß gegen Rücksichtnahmegebot** erteilt


Hier (-):

- keine erdrückende Wirkung
- keine rücksichtslose Verengung der Durchgangssituation
- Sichtbeziehung zum Platz ist nicht-geschützter Lagevorteil

Bestimmtheitsgebot

§ 37 Abs. 1 VwVfG NW: Abwehrrecht des Nachbarn, wenn sich die Unbestimmtheit gerade auf **solche Merkmale des Vorhabens** bezieht, deren **genaue Festlegung erforderlich ist, um eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften auszuschließen** und wenn die insoweit mangelhafte Baugenehmigung aufgrund dessen ein Vorhaben zulässt, von dem der Nachbar konkret unzumutbare Auswirkungen zu befürchten hat.

 **Vorbescheid:** Regelungsgegenstand – Bindungswirkung

 Immissionsschutz: **Zielwertbestimmung**

Feststellungswirkung Vorbescheid

Vorbescheidsantrag:

„ob die Erweiterung des Produktionsbetriebes in der in den Zeichnungen dargestellten Form **möglich** sei“

Tenor:

„positiver Vorbescheid **zu den baurechtlichen Fragenstellungen** Ihres Antrags“

→ Regelungsinhalt?

- ☉ umfassenden Vorabprüfung aller bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen
- ☉ Einfügen anhand aller Kriterien des § 34 Abs. 1 bzw. 2 BauGB
- ☉ Zulässigkeit nur nach der Art der baulichen Nutzung
- ☉ ohne Einschluss des Gebotes der Rücksichtnahme

Zielwertbestimmung

Nebenbestimmung:



„Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die von diesen Anlagen einschließlich aller Nebeneinrichtungen verursachten Geräuschimmissionen, auch i.V.m. dem Betrieb der bereits genehmigten Anlagen,

bei Tage 60 dB(A)

bei Nacht 45 dB(A)

an den Wohnhäusern 27, 35 und 35 a nicht berschreiten.“

Reicht für Nachbarschutz nur, wenn sichergestellt ist, dass **Zielwerte bei den genehmigten Betriebsabläufen absehbar eingehalten** werden und sie zugleich tatsächlich garantieren, dass durch den Betrieb der genehmigten Anlage keine den Nachbarn unzumutbaren Immissionen entstehen.

-  **Schutzniveau** richtig bestimmen!
-  **Vorbelastung** berücksichtigen!

Verlust von Nachbarrechten

§ 242 BGB: Grundsatz von Treu und Glauben

 Gilt auch im öffentlichen Recht





 Von Amts wegen zu berücksichtigen

→ **Verbot widersprüchlichen Verhaltens** (venire contra factum proprium):

Wenn der Berechtigte durch seine Erklärung oder durch sein Verhalten bewusst oder unbewusst eine **Sach- oder Rechtslage geschaffen** hat, auf die sich der andere Teil verlassen durfte und verlassen hat, so darf dieses **Vertrauen** nicht enttäuscht werden.

→ z.B.: **Nachbarzustimmung**

Nachbarzustimmung

-  Grundsätzlich **unwiderruflich**
-  Bindend auch bei **geringfügigen Abweichungen**
(OVG Münster, 05.09.2017, 7 A 1069/14)
-  Anfechtung nach §§ 123, 119 BGB möglich
-  **Kondizierbar** nach §§ 812 ff. BGB
(OVG Münster, 22.03.2018, 7 A 1388/15)

Ihre Ansprechpartnerin



www.wolter-hoppenberg.de

Dr. Anja Baars

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Tel.: +49 251 9179988-453

Fax: +49 251 9179988-3016

Email: baars@wolter-hoppenberg.de