

Sie finden hier die neusten Updates zu dem Werk *F. H. Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz* ISBN 978-3-89688-357-5. Sie haben die Möglichkeit, über die Volltextsuche Ihres PDF Readers, das Dokument nach selbstgewählten Schlagwörtern zu durchsuchen. Sollten Sie neue Urteile suchen, welche sich auf eine bestimmte Seite des Handbuches beziehen, geben Sie bitte in das Suchfeld die Seitenzahl ein. Beispiel: „S. 29“ oder „S. 142“. Achten Sie hier bitte auf das Leerzeichen zwischen dem Punkt und der Seitenzahl.

§ 1 - I - 2 S. 29 Ein „Nachbargrundstück“ kann aus mehreren Parzellen bestehen

Bei einer ungewöhnlichen Gestalt und Anordnung der Parzellen scheint es gerechtfertigt und geboten, unter dem Nachbargrundstück i.S.d. § 5 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 LBO BW nicht nur die einzelne unmittelbar angrenzende Parzelle, sondern die Gesamtheit der das (Bau-) Grundstück bildenden Buchgrundstücke zu verstehen.

Gestalt und Anordnung der Parzellen Flurstücke 2 und 3 deuten hier erkennbar auf eine dem Hausgrundstück Flurstück 1 zugeordnete Funktion. Dessen sinnvolle eigenständige Nutzung ist nicht oder kaum möglich. Dem vollständig mit dem Doppelhaus überbauten Flurstück 1 fehlt die geringste unüberbaute Außenfläche, die drei Parzellen insgesamt ergeben aber ein regelrecht geschnittenes, mit einem Doppelhaus bebautes und mit hinreichender Außenfläche ausgestattetes Grundstück.

Zwar verwendet die LBO BW den Begriff Grundstück regelmäßig - z.B. in § 4 Abs. 1 - im Sinne von Buchgrundstück; aus Abs. 2 folgt aber, daß bauordnungsrechtlich das Baugrundstück auch durch mehrere Buchgrundstücke gebildet werden kann.

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 485.

§ 4 - I S. 96 Vorschriften über Feuerwiderstandsklassen und Öffnungen von Dachflächen sind nachbarschützend

Nach § 35 Abs. 5 BauO NRW ist das Dach von aneinandergebauten giebelständigen Gebäuden für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen in der Feuerwiderstandsklasse F 30 herzustellen; Öffnungen in Dachflächen müssen mindestens 2 m von dem Gebäudeabschluß entfernt sein; eine geringere Entfernung ist zulässig, wenn der Abstand zu Öffnungen in der gegenüberliegenden Dachfläche mindestens 4 m beträgt.

OVG NRW 15.11.2007 - 10 A 3015/05; BauR 2008, 1442

**§ 4 - II - 2 S. 118 Fehlendes Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs. 1 S. 1 mit
a.E. Vorhaben gem. §§ 31, 33 bis 35 BauGB**

Liegt das gem. § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nicht vor, ist auf ihre Klage die Baugenehmigung aufzuheben, selbst wenn diese rechtmäßig ist; die materiell-rechtliche Rechtslage wird nicht geprüft.

Zum Erfordernis dieses Einvernehmens im Einzelnen siehe BVerwG Beschl.v.11.8.2008
- 4 B 25.08; BauR 2008, 1844.

§ 4 - II - 3 - c S. 126 Gebietserhaltungsanspruch im Mischgebiet - drohendes „Umkippen“ des Gebietscharakters

Ein nachbarlicher Gebietserhaltungsanspruch scheidet aus, wenn ein Bauvorhaben von so geringem bodenrechtlichem Gewicht ist, daß ein „Umkippen“ des Gebiets nicht droht (hier: Erweiterung eines Schweinestalls in einem planfestgesetzten Mischgebiet).

HessVGH 9.8.2007 - 3UE 684/07 - DÖV 2008, 385.

§ 4 II 3 d a.E. S. 127 Kein Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn in „Gemengelage“ - Tischlerei als „Fremdkörper“

Der Nachbar hat keinen Gebietserhaltungsanspruch, wenn sich das Gebiet keinem der Typen gem. §§ 2 bis 9 BauNVO eindeutig zuordnen läßt. Das kann das Gericht anhand von Karten, Lichtbildern und Luftbildern auch ohne Ortsbesichtigung beurteilen, wenn sie die räumlichen Gegebenheiten in ihren beurteilungsmaßgeblichen Merkmalen eindeutig ausweisen.

Ein Gebiet mit wenigen Wohnhäusern, Restaurant, Autohaus und -werkstatt, Rechtsanwalts-, Wirtschaftsprüfer- und Treuhandbüros, Dentallabor, Kirche, Schule, Kinderheim, Polizeigebäude und Landgestüt ist kein Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO, in dem die beanstandete Tischlerei eher unzulässig wäre; tatsächlich ist diese kein Fremdkörper, sondern prägt das Gebiet maßgeblich mit.

Bei der Ermittlung der Eigenart der näheren Umgebung i.S.v. § 34 Abs. 1 + 2 BauGB sind singuläre Anlagen, die in einem auffälligen Kontrast zu der sie umgebenden, im Wesentlichen homogenen Bebauung stehen, regelmäßig als Fremdkörper unbeachtlich, soweit sie nicht ausnahmsweise ihre Umgebung beherrschen oder mit ihr eine Einheit bilden; dabei sprechen große Qualitätsunterschiede zwischen einer einzelnen Anlage und ihrer im Wesentlichen homogenen Umgebung dafür, daß die Anlage als ein für die Eigenart der Umgebung unbeachtlicher Fremdkörper zu werten ist¹.

OVG Lüneburg 9.10.2007 - 1 LB 5/07; NVwZ-RR 2008, 374, 375.

¹ BVerwG NVwZ 1990, 755; E 127, 231 = NVwZ 2007, 585

§ 4 - II - 3 - e -aa S. 128 Gebietsübergreifender Nachbarschutz?

Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung schließen die Eigentümer im betroffenen Gebiet hinsichtlich der Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft zusammen: Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, daß auch die anderen Eigentümer in diesem Gebiet diesen Beschränkungen unterworfen sind. Im Rahmen dieses nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses kann jeder Betroffene das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung in das Gebiet und damit dessen schleichende Umwandlung unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern.

Daher besteht kein gebietsübergreifender, von konkreten Beeinträchtigungen unabhängiger Schutz des Nachbarn vor (behaupteten) gebietsfremden Nutzungen im angrenzenden Gebiet. Sein Schutz bestimmt sich bundesrechtlich nur nach dem in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme.

BVerwG Beschl.v. 18.12.2007 - 4 B 55.07 - Baurecht 2008, 793.= JuS 2008, 644

§ 4 - II - 3 - e - cc S. 132 „Feinsteuerung“ (§ 1 Abs. 4 BauNVO) nachbarschützend?

Die nach § 1 Abs. 4 BauNVO als Feinsteuerung zulässige Festsetzung, wonach alle gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung bis auf die Nutzung als Ferienappartements ausgeschlossen sind, ist nur nachbarschützend, wenn sich dies aus dem Willen des Plangebers und der Begründung des Bebauungsplans ergibt; die Auslegung des Bebauungsplans betrifft irrevisibles Recht.

Jedenfalls schützt die Feinsteuerung nur die Grundstücke des Baugebiets, für das diese Nutzung festgesetzt oder ausgeschlossen ist. Nur sie gehören der durch die Festsetzung geschaffenen Schicksalsgemeinschaft an; auch bei der Abwehr einer Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO geht es um die Gebietserhaltung, nämlich ob das Baugebiet bei einer Gesamtbetrachtung noch seinen planerischen Gebietscharakter bewahrt.

BVerwG Beschl.v. 18.12.2007 - 4 B 55.07 - Baurecht 2008, 793 = JuS 2008, 644.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 134 Abstandfläche gegenüber Antennenmast

Die Abstandfläche, deren Tiefe der Wandhöhe entspricht (§ 6 Abs. 1 S. 1, Abs. 4 BauONRW), gilt auch gegenüber einem 30,30 m hohen Mobilfunk-Antennenmast aus Beton, dessen Durchmesser sich von 0,987 m an der Basis auf 0,444 m im Bereich der obersten 5 m verjüngt, dort aber durch angebaute Antennen und Richtfunkschüsseln eine optische Breite bis zu 2 m erreicht.

Die optischen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück sind erheblich. Der Betonmast hat wegen seiner Höhe, seiner massiven und geschlossenen Bauweise und der angebauten Antennen gebäudegleiche Wirkungen; der Betrachter hat keine Ausweichmöglichkeit in der Blickbeziehung. Die Tiefe der Abstandfläche bemißt sich nach der Wandhöhe und wird senkrecht zu Wand bemessen. Aus der runden Außenwand ergibt sich eine runde Abstandfläche, die sich auf das 10,50 m entfernte Nachbargrundstück erstreckt. Eine atypische Grundstückssituation oder sonstige vom Normalfall abweichende Umstände sind nicht ersichtlich, so daß eine Abweichung gem. § 73 BauO NRW (Dispens) nicht in Betracht kommt. Auch auf die konkrete Nutzung oder die Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks kommt es nicht an.

OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1339/07 NWVBl. 2008, 182.

Im Außenbereich kann sich Nachbarschutz gegen Antennenmasten aus dem Rücksichtnahmegebot ergeben (OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1182/07 NWVBl. 2008, 183 - siehe § 4 - IV - 1 - c S. 136).

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 135 Mindestabstandflächenunterschreitung ausnahmsweise bei ungewöhnlichem Grundstückszuschnitt

Nach § 6 Abs. 4 S.1 Nr.2 LBO BW sind geringere Tiefen der Abstandflächen zuzulassen, wenn Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet bleiben, Brandschutzgründe nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden; erhebliche Beeinträchtigung liegt regelmäßig vor, wenn der nachbarschützende Teil der Abstandflächentiefe - gleich ob gravierend oder geringfügig - unterschritten wird (VGH BW Beschl.v. 8.10.1996 BRS 58 Nr. 109; v. 13.6.2003 BauR 2003, 1549; 10.10.2002 BauR 2003, 1201; Beschl.v. 26.4.2002 VBIBW 2002, 445), ausnahmsweise nicht, wenn die vorhandene Situation in Bezug auf das Nachbargrundstück durch bauordnungsrechtlich relevante Besonderheiten gekennzeichnet ist, die das nachbarliche Interesse an der Abstandstiefe weniger schutzwürdig erscheinen lassen, z.B. ein die Bebauung praktisch ausschließender ungewöhnlicher Grundstückszuschnitt.

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 485.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 4 - II - 3 - f - aa a.E. S. 139 **Mindestabstandunterschreitung nicht ohne Zustimmung des Nachbarn**

Der durch die Mindesttiefen gem. 68 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 HambBauO 1986 festgelegte Mindestabstand zwischen Bau und Grundstücksgrenze darf ohne Zustimmung des Nachbarn auch nicht geringfügig unterschritten werden.

HambOVG 14.7.2008 - 2 Bf 277/03 DVBl. 2008, 1591.

Jede nachträgliche, den Nachbarn zusätzlich abstandsrechtlich beeinträchtigende Änderung des mindestabstandsunterschreitenden Gebäudes erfordert eine erneute Zustimmung des Nachbarn.

HambOVG Beschl.v.5.9.2008 - 2 Bs 65/08 DVBl. 2008, 1591.

§ 4 - II - 3 - f - bb S. 142 Werbeanlage außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche

Die im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) unmittelbar neben und rechtwinklig zur Straße im Vorgartenbereich des Baugrundstrücks geplante, ca. 9 qm große und ca. 5,50 m hohe Werbeanlage liegt außerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche. Damit verstößt sie gegen § 30 Abs. 1 BauGB, § 23 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 S. 1 BauNVO. Die *Baugrenzen* gelten nicht nur für Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch für alle anderen baulichen Anlagen. Die Ablehnung der Zulassung ist ermessensfehlerfrei, obwohl § 6 Abs. 6 Nr. 2 BadWürttBauO 1996 in den *Abstandflächen* bauliche Anlagen zuläßt, die keine Gebäude sind, wenn sie nicht höher als 2,5 m sind *und* ihre Wandfläche nicht mehr als 25 qm beträgt, und die Werbeanlage nur das eine der beiden Maße, die Höhe, überschreitet.

VGH Mannheim 13.3.2008 - 8 S 15/07; NVwZ-RR 2008, 762, 763.

§ 4 - II - 3 - f - cc S. 143 Festsetzungen über Dachform, Dachneigung, Gebäudehöhe sind nicht nachbarschützend,

es sei denn, daß sich die nachbarschützende Absicht des Normgebers aus dem Textteil des Bebauungsplans, der Begründung oder den einschlägigen Protokollen des Gemeinderats ergibt.

Eine Verletzung von Nachbarrechten kommt sonst nur in Betracht, wenn der normwidrige Zustand gegen das Rücksichtnahmegebot (§ 15 Abs. 1 BauNVO unter Berücksichtigung der Interessenbewertung des § 31 Abs. 2 BauGB) verstößt. Dafür genügt nicht, daß das vorgeschriebene Satteldach bei gleicher Dachneigung eine geringere Gebäudehöhe und eine weniger intensive Einsichtsmöglichkeit in den Nachbargarten bewirkt hätte. Hält der Bauherr die überbaubare Grundstücksfläche und den nachbarschützenden Teil der Abstandsflächen ein, kann von einer „erdrückenden“ Wirkung und einer damit verbundenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Belüftung, Belichtung und Besonnung des Nachbargrundstücks nicht ausgegangen werden (BadWürttVGH 7.9.1999 VBl.BadWürtt. 2000, 113).

BadWürttVGH Beschl.v. 4.10.2007 - 8 S 1447/07; VBl.BadWürtt. 2008, 272, 273.

**§ 4 - II - 3 - f - dd S. 145 Begriff „Doppelhaus“ in der offenen Bauweise
gem. § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO**

Die Doppelhaus-Festsetzung in der offenen Bauweise ist nachbarschützend (z.B. BVerwG 24.2.2000 NVwZ-RR 2000, 1055). Die Gebäude des Nachbarn und des Bauherrn bilden jedoch kein Doppelhaus, weil sie nur rückwärtig aneinandergelagert sind. § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO bestimmt, daß die Gebäude als Doppelhäuser u.a. mit *seitlichem* Grenzabstand errichtet werden. Die nachbarschützende Regelung kommt daher nur zum Tragen, wenn das Doppelhaus als Gebäude über die seitliche Grundstücksgrenze hinausgreift. Ob eine seitliche, vordere oder rückwärtige Grenze vorliegt, ist von der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche aus zu beurteilen.

BadWürttVGH Beschl.v. 4.10.2007 - 8 S 1447/07; VBl.BadWürtt. 2008, 272, 273.

**§ 4 - II - 3 - f - dd S. 145 Erlaubter Grenzbau trotz offener Bauweise (§ 6 Abs. 1 Abs. 2 b BauONRW 2006)
Nicht grenzständiges Staffelgeschoß muß Abstandfläche einhalten**

Nach § 6 Abs. 1 Abs. 2 b BauO NRW 2006 *darf* der Bauherr ohne Grenzabstand bauen, er hat die Wahl, an die Grenze zu bauen oder die vorgeschriebene Abstandfläche einzuhalten, ersteres aber nur, wenn gesichert ist, daß auch der Nachbar ohne Grenzabstand baut. Das Wahlrecht kann nur von Bauherr und Nachbar gemeinsam ausgeübt werden. Im Bereich unbebauter Grundstücke darf die Lage von Doppelhäusern und Hausgruppen nicht einseitig von demjenigen vorgegeben werden, der als erster baut, sondern muß Ergebnis eines vorangegangenen Einigungsprozesses unter Bauherrn und Nachbarn sein. Übt der Bauherr seine Option nur teilweise – bezüglich der Höhe oder der Tiefe der Bebauung – aus, müssen die nicht grenzständigen Teile der Außenwand, z.B. eines Staffelgeschosses, den vorgeschriebenen Abstand einhalten. Diese Vorschrift ist nachbarschützend.

Gem. § 6 Abs. 16 BauO NRW 2006 können in überwiegend bebauten Gebieten zur Erhaltung alter Ortsbilder und historischer Bausubstanzen ausnahmsweise geringere Abstandflächen zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen. Bei dieser Prüfung muß nicht nur die Bebauung der unmittelbar benachbarten Grundstücke, sondern ein größerer Straßenabschnitt in die Betrachtung einbezogen werden.

Im Einzelnen OVG Münster Beschl.v.17.7.2008 - 7 B 195/08 NVwZ-RR 2008, 760, 761.

§ 4 - II - 3 - f - kk S. 150 Kein Nachbarschutz des Denkmaleigentümers

Der Nachbar, Eigentümer einer im Außenbereich gelegenen Schloßanlage, begehrt vergeblich die Beseitigung eines dem Bauherrn genehmigten Fahrsilos auf einem nahegelegenen Grundstück innerhalb der Denkmalzone.

Die Unterstellung eines Kulturdenkmals liegt nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz allein im öffentlichen Interesse und begründet dem Eigentümer kein subjektives Abwehrrecht. Dies gilt auch dann, wenn dieser im Interesse des Denkmalschutzes Erhaltungsinvestitionen getätigt hat. Denn auch dadurch, daß er seiner öffentlichrechtlichen Erhaltungs- und Pflegepflicht gem. § 2 Abs. 1 DSchPflG nachkommt, vermag er den Schutzzweck des Denkmalrechts nicht qualitativ zu ändern und zu „privatisieren“. Auch zur Anreicherung des Gebots der Rücksichtnahme ist der Denkmalcharakter nicht geeignet. Dieses Ergebnis ist verfassungsrechtlich unbedenklich. Denkmalpflege ist eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, der nur durch Inpflichtnahme des Eigentümers Rechnung getragen werden kann. Dieses Eigentum unterliegt daher einer gesteigerten Sozialbindung. Angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes muß der Eigentümer bis zur Grenze der Zumutbarkeit Belastungen hinnehmen, auch wenn ihm eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Allerdings vermittelt Art. 14 Abs. 1 GG ein Abwehrrecht gegen unzumutbare Erhaltungsinvestitionen, die die Privatnützigkeit des Eigentums unverhältnismäßig einschränken.

OVG RheinlPfalz Urt.v. 14.5.2008 - 8 A 10076/08; BauR 2008, 1875 m.w.Nachweisen.

§ 4 - II - 3 - g S. 158 Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung sind nicht nachbarschützend

Die Nachbarrechtswidrigkeit eines Vorhabens kann nicht auf § 15 Abs. 1 BauNVO und das in dieser Vorschrift enthaltene Rücksichtnahmegebot gestützt werden. § 15 ist Teil des 1. Abschnitts dieser VO „Art der baulichen Nutzung“ und auf das „Maß“ (2. Abschnitt) nicht anwendbar (BVerwG 16.3.1995 NVwZ 1995, 899; Beschl.v. 23.6.1995 NVwZ 1996, 170) .

BadWürttVGH Beschl.v. 4.10.2007 - 8 S 1447/07; VBl.BadWürtt. 2008, 272, 273.

Der Gebietserhaltungsanspruch bezieht sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung, die „typische Prägung eines Baugebiets“. Festsetzungen und aus der Umgebungsbebauung ableitbare Vorgaben des Maßes der baulichen Nutzung entfalten grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung. Der Nachbar kann sich daher nur darauf berufen, das Vorhaben des Bauherrn verstoße zu seinen Lasten gegen das im Erfordernis des „Einfügens“ i.S.d.§ 34 Abs. 1 BauGB enthaltene Rücksichtnahmegebot. Da das Vorhaben mit einem Grenzabstand von 3,92 m die vorgeschriebene nachbarschützende Abstandflächentiefe einhält, die Firsthöhe die des Nachbargrundstücks nur um 1,05 m übersteigt und die Einsehbarkeit von dessen Außenwohnbereich auf Gegenseitigkeit beruht, zudem keinen rechtlich relevanten Nachteil darstellt, ist eine baurechtliche Rücksichtslosigkeit zu verneinen.

VGHBadWürtt. Beschl.v. 3.3.2008 - 8 S 2165/07 VBlBadWürtt. 2008, 345, 346 m. Nachw.

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 Unbeplanter Innenbereich: Turn- und Festspielhalle in einer einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) entsprechenden näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1, 2 BauGB)

Die genehmigte Erweiterung der Nutzung einer Turnhalle als Festhalle mit Küche fügt sich in eine nähere Umgebung ein, die mit gewerblich genutzten Grundstücken, u.a. Autowerkstatt mit Tankstelle, Schlosserei, Schulen mit Pausenhof, Spielgelände und Sportplätzen, Feuerwehrhaus und Vereinsheim einem Mischgebiet entspricht, u.U. auch einem allgemeinen Wohngebiet, in dem gem. 4 Abs. 3 Nr. BauNVO ebenfalls Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zulässig sind, wenn sie den vorrangigen Wohnzweck nicht gefährden. Die Erweiterung der Genehmigung verstößt nicht gegen das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot, wenn Auflagen die Festveranstaltungen nach Zahl, Zeit und Lärmpegel beschränken und dadurch billigerweise nicht zumutbare Einwirkungen auf das 30 m entfernte Wohnhaus des Nachbarn ausschließen.

VGH BadWürtt. 29.1.2008 - 8 S 2748/06; BauR 2008, 1573 = VBl.BW 2008, 377

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 „Abstandfläche oder Grenzanbau?“ im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich beantwortet sich auch die Frage, ob eine Abstandfläche eingehalten oder an die Grenze angebaut werden darf oder muß, nach der „Umgebung“ i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB.

Nach § 5 Abs. 1 S.1 Nr.2 LBO BW ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf und öffentlichrechtlich gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut werden darf. Im unbeplanten Bereich ist das zulässig, wenn die nach § 34 Abs. 1 BauGB insoweit maßgebliche Umgebungsbebauung sowohl einen Grenzbau als auch eine Bebauung mit Grenzabstand zuläßt (VGH BW 7.11.1984 NVwZ 1986, 142).

Lt. den vorliegenden Planungsunterlagen gibt es in der näheren „Umgebung“ zahlreich sowohl Grenzbauten als auch grenzabstandeinhaltende Gebäude. Es bestehen daher keine Bedenken, wenn das Bauvorhaben die (auch) vorhandene geschlossene Bauweise aufnimmt.

Es ist auch öffentlichrechtlich gesichert, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut wird; letzteres erfolgt zwar i.d.R durch Übernahme einer entsprechenden Baulast, ist aber auch gewährleistet, wenn wie hier auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude, von dessen Fortbestand ausgegangen werden kann, an der Grenze, an die angebaut werden soll, vorhanden ist (z.B. VGH BW Beschl.v. 12.9.1996 VBIBW 1997, 221 und w.Nachw. - wird ausgeführt).

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 484.

§ 4 - IV - 1 - c S. 173 Abstand gegenüber Antennenmast im Außenbereich

Im Außenbereich ergibt sich der Nachbarschutz aus dem in § 35 Abs. 3 BauGB verankerten Rücksichtnahmegebot. Der deutlich über 30 m hohe, runde (an der Basis < 1 m Ø) Betonmast hat durch die im oberen Bereich angebrachten 5 m hohen und bis zu 2,50 breiten UTMS- und Richtfunkantennen eine gebäudegleiche Wirkung i.S.d. § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1 BauO NRW. Durch den Abstand von nur 3 m zur Grenze, aber 40 m vom Nachbarwohnhaus wird die optische Dominanz des Mastes erheblich gemildert und wirkt sich nur in einem Grundstücksbereich aus, dem ersichtlich keine Aufenthaltsqualität zukommt. Erdrückende Wirkung und Rücksichtslosigkeit wurden verneint, der Antrag des Nachbarn auf vorläufigen Rechtsschutz wurde abgewiesen.

OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1182/07 VWVBl. 2008, 183.

Betr. Nachbarschutz gegen Antennenmasten im Innenbereich (Abstandflächen) siehe OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1339/07 NWVBl. 2008, 182 § 4 - II - 3 - f - aa S. 105).

§ 4 - IV - 1 - d S. 179 Tierpension im Außenbereich nicht o.w. rücksichtslos

Eine Tierpension gehört zu den nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegierten Nutzungen, d.h. solchen, die wegen ihrer nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Ein bauplanungsrechtlicher Abwehranspruch kann sich nur aus dem in § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB enthaltenen Rücksichtnahmegebot ergeben. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieser Vorschrift i.V.m. § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Dieser Begriff wird durch die TA Lärm in ihrem Geltungsbereich bindend konkretisiert. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liegt nicht vor, wenn der zu erwartende Pegel lt. schalltechnischer Untersuchung die lt. TA Lärm maßgeblichen Werte von 52,4 dB (A) tags und 34,5 dB (A) nachts deutlich unterschreitet.

OVG NRW Beschl.v.8.1.2008 - 7 B 1741/07 NWVBl. 2008, 265, 266.

**§ 4 - IV - 1 - d S. 182 TA Lärm als normkonkretisierende (§ 48 BImSchG)
Verwaltungsvorschrift**

Der TA Lärm ist, soweit sie für Geräusche den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelteinwirkungen konkretisiert, im gerichtlichen Verfahren bindend. Die normative Konkretisierung des gesetzlichen Maßstabs für die Schädlichkeit von Geräuschen ist jedenfalls insoweit abschließend, als sie bestimmte Gebietsarten und Tageszeiten entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten zuordnet und das Verfahren der Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen vorschreibt. ... Jedenfalls dürfen die von der Windenergieanlage des Bauherrn ausgehenden Geräusche dem Nachbarn nach § 22 Abs. 1 BImSchG nicht zugemutet werden. Soweit sie nach dem Stand der Technik nicht durch technische Vorkehrungen vermeidbar sind, können sie durch ausreichende Abstände zu den benachbarten Wohnhäusern beschränkt oder vermieden werden.

BVerwG 29.8.2007 - 4 C 2/07; BayVBl. 2008, 151, 153 = DVBl. 2008, 1565 = E 129, 209 = NVwZ 2008, 76 = JuS 2008, 1022 m.Anm. *Murswiek*: Darstellung der Problematik der normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 Unbeplanter Innenbereich: Turn- und Festspielhalle in einer einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) entsprechenden näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1, 2 BauGB)

Die genehmigte Erweiterung der Nutzung einer Turnhalle als Festhalle mit Küche fügt sich in eine nähere Umgebung ein, die mit gewerblich genutzten Grundstücken, u.a. Autowerkstatt mit Tankstelle, Schlosserei, Schulen mit Pausenhof, Spielgelände und Sportplätzen, Feuerwehrhaus und Vereinsheim einem Mischgebiet entspricht, u.U. auch einem allgemeinen Wohngebiet, in dem gem. 4 Abs. 3 Nr. BauNVO ebenfalls Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zulässig sind, wenn sie den vorrangigen Wohnzweck nicht gefährden. Die Erweiterung der Genehmigung verstößt nicht gegen das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot, wenn Auflagen die Festveranstaltungen nach Zahl, Zeit und Lärmpegel beschränken und dadurch billigerweise nicht zumutbare Einwirkungen auf das 30 m entfernte Wohnhaus des Nachbarn ausschließen.

VGH BadWürtt. 29.1.2008 - 8 S 2748/06; BauR 2008, 1573 = VBl.BW 2008, 377

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 „Abstandfläche oder Grenzanbau?“ im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich beantwortet sich auch die Frage, ob eine Abstandfläche eingehalten oder an die Grenze angebaut werden darf oder muß, nach der „Umgebung“ i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB.

Nach § 5 Abs. 1 S.1 Nr.2 LBO BW ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf und öffentlichrechtlich gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut werden darf. Im unbeplanten Bereich ist das zulässig, wenn die nach § 34 Abs. 1 BauGB insoweit maßgebliche Umgebungsbebauung sowohl einen Grenzbau als auch eine Bebauung mit Grenzabstand zuläßt (VGH BW 7.11.1984 NVwZ 1986, 142).

Lt. den vorliegenden Planungsunterlagen gibt es in der näheren „Umgebung“ zahlreich sowohl Grenzbauten als auch grenzabstandeinhaltende Gebäude. Es bestehen daher keine Bedenken, wenn das Bauvorhaben die (auch) vorhandene geschlossene Bauweise aufnimmt.

Es ist auch öffentlichrechtlich gesichert, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut wird; letzteres erfolgt zwar i.d.R durch Übernahme einer entsprechenden Baulast, ist aber auch gewährleistet, wenn wie hier auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude, von dessen Fortbestand ausgegangen werden kann, an der Grenze, an die angebaut werden soll, vorhanden ist (z.B. VGH BW Beschl.v. 12.9.1996 VBIBW 1997, 221 und w.Nachw. - wird ausgeführt).

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 484.

§ 4 - IV - 2 S. 199 Schutz gegen den „heranrückenden Nachbarn“

Der Betreiber einer Störfallanlage kann sich in einer bestehenden Gemengelage nicht erfolgreich unter Berufung auf das Rücksichtnahmegebot gegen das Heranrücken schutzwürdiger Bebauung wehren, wenn durch diese voraussichtlich keine neuen oder anderen störfallrechtlichen Auflagen für den Betreiber ausgelöst werden.

VG Darmstadt 27.11.2007 - 9 E 735/07 - DVBl. 2008 , 599.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 4 IV 4 a S. 213 Rücksichtslose, erdrückende Wirkung eines Bauvorhabens
Fußnote 1145 **trotz Einhaltung vorgeschriebenen Abstandes**

Eine einmauernde oder erdrückende Wirkung eines Bauvorhabens sowie ein daraus herzuleitender Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot können in eng begrenzten Ausnahmefällen auch dann vorliegen, wenn die landesrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen eingehalten sind.

OVG Saarlouis Beschl.v. 5.7.2007 - 2 B 144/07 NVwZ-RR 2008, 377 = BeckRS 2008, 30841

§ 4 - IV - 4 - c S. 218 Aufdringliche Baugestaltung, Einsicht in das Nachbargrundstück

Wenn das Vorhaben des Bauherrn mit einem Grenzabstand von 3,92 m die vorgeschriebene nachbarschützende Abstandflächentiefe einhält, die Firsthöhe die des Nachbargrundstücks nur um 1,05 m übersteigt und die Einsehbarkeit von dessen Außenwohnbereich auf Gegenseitigkeit beruht, ist eine baurechtliche Rücksichtslosigkeit zu verneinen.

VGHBadWürtt. Beschl.v. 3.3.2008 - 8 S 2165/07 VBIBadWürtt. 2008, 345, 346 m. Nachw.

**§ 4 - IV - 4 - f S. 222 Planübergreifender Nachbarschutz auf Grund des
Rücksichtnahmegebots**

Ein von konkreten Beeinträchtigungen unabhängiger Gebietserhaltungsanspruch besteht nur innerhalb der Grenzen des Plangebiets. Der Eigentümer eines außerhalb der Grenzen des Plangebiets belegenen Grundstücks nimmt nicht an der durch den Plan geschaffenen Schicksalsgemeinschaft teil und ist bundesrechtlich nur durch das in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO enthaltene Gebot der Rücksichtnahme geschützt.

BVerwG Beschl.v. 18.12.2007 - 4 B 55.07 - Baurecht 2008, 793 = JuS 2008, 644.

§ 4 VI S. 225 Nachbarschutz im Verfahrensrecht

a.E.

Ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Verfahrensvorschriften – z.B. betr. die Einordnung des streitigen Vorhabens nach den §§ 60 ff. LBO Saarland 2004, insbes. die Voraussetzungen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens – löst keine nachbarrechtlichen Abwehransprüche aus.

OVG Saarlouis Beschl.v.3.1.2008 - 2 Q 44/06; NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076 zu §§ 60 Abs. 2, 64 Abs. 2 SaarlBauO.

§ 5 - I - 3 S. 235 Unterschrift des Nachbarn auf Bauvorlagen - Nachträgliche Änderung des Vorhabens

Die durch die Unterschrift auf den Bauvorlagen erklärte Zustimmung des Nachbarn zu einem Bauvorhaben ist hinfällig, wenn das Vorhaben nachträglich in einer Weise abgeändert wird, die sich nachteilig auf die Belange des Nachbarn auswirkt.

ThürOVG 30.8.2007 - 1 KO 330/06 - DÖV 2008, 384.

**§ 5 - III - 1 S. 251 Treu und Glauben, nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis:
Beiderseitige Nichteinhaltung der Mindestabstandsfläche**

Grundsätzlich kann sich ein Nachbar auch ohne Nachweis einer tatsächlichen Beeinträchtigung gegen jede Unterschreitung der Mindestabstandsfläche zur Wehr setzen. Der baurechtliche Nachbarschutz beruht aber auf dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, seine Grundlage ist das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis, in dessen Rahmen jeder Eigentümer zugunsten seines Nachbarn bestimmten Beschränkungen unterworfen ist und zum Ausgleich dafür verlangen kann, daß der Nachbar diese Beschränkungen gleichfalls beachtet (z.B. BVerwG 16.9.1993 DVBl. 1994, 284). Daraus folgt nicht nur, daß derjenige, der selbst mit seinem Gebäude den erforderlichen Grenzabstand nicht einhält, aus dem Gesichtspunkt unzulässiger Rechtsausübung billigerweise nicht verlangen kann, daß der Nachbar die Abstandsfläche nicht freihält (VGH BW 13.11.2002 VBIBW 2003, 235). Die Unbilligkeit kann sich auch aus einer atypischen Grundstückssituation ergeben, wenn z.B. die Rechtsvorgänger der Parteien ihr Eigentum ohne Rücksicht auf die Abstandsvorschriften gestaltet haben.

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 486.

§ 5 - III - 2 a.E. **Schikanöse Platzierung eines Gebäudes**
S. 253

Der Bauherr handelt treuwidrig und verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot, wenn die Anordnung eines Gebäudes (hier: eines Schuppens) keinem anderen Zweck als der Schädigung des Nachbarn dient und der Bauherr kein schutzwürdiges Eigeninteresse verfolgt.

VGH Mannheim 15.4.2008 - 8 S 98/08; NVwZ-RR 2008, 685 = VBIBW 2008, 452 mit Lageplanskizze.

10.11.2008

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 7 - II - 1 S. 267 Widersprüchliche oder unbestimmte Bauvorlagen

Eine Baugenehmigung ist rechtswidrig, wenn die genehmigten Bauvorlagen hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Baumaßnahmen unbestimmt oder in sich widersprüchlich sind und deshalb eine Verletzung nachbarschützender Rechte nicht auszuschließen ist.

Werden Nachbarrechte allenfalls durch einen räumlich und gegenständlich klar abgrenzbaren Teil des Bauvorhabens verletzt und kann das genehmigte, im übrigen nachbarrechtskonforme Vorhaben ohne größere Umplanungen auch dann sinnvoll genutzt werden, wenn dieser Teil vollständig entfällt, kommt eine auf diesen Teil beschränkte Aufhebung der Baugenehmigung in Betracht.

HambOVG 14.7.2008 - 2 Bf 277/03 DVBl. 2008, 1591 - betr. eingeschossigen Vorbau eines Wohnhauses.

§ 7 - II - 1 S. 267 Von genehmigten Bauvorlagen abweichendes, nachbarrechtswidriges Bauwerk

Allein auf Grund der genehmigten Bauvorlagen ist zu prüfen, ob die Bauerlaubnis Nachbarrechte verletzt. Wenn ein abweichend davon ausgeführtes Bauwerk nachbarrechtliche Vorschriften verletzt, muß der Nachbar von der Behörde verlangen, dagegen einzuschreiten¹.

OVG Saarlouis 3.4.2008 - 2 A 387/07 NVwZ-RR 2008, 770.

¹ Dazu unten § 7 - IV.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 7 II 1 a.E. S. 271 Nachbarklage gegen eine im vereinfachten Verfahren erteilte Baugenehmigung

Eine im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilte Genehmigung verletzt den Nachbarn nur in seinen Rechten, wenn die verletzte baurechtliche – insbesondere bauplanungsrechtliche – Norm nachbarschützend ist und zum Prüfungs- und Entscheidungsprogramm der Baubehörde gehört.

Eine bauordnungsrechtliche Vorschrift, die die Erreichbarkeit von Fenstern im Obergeschoß von der Rückseite des Hauses des Bauherrn her durch die Feuerwehr im Brandfall sicherstellen soll, ist nicht nachbarschützend und von der Behörde im vereinfachten Verfahren nicht zu berücksichtigen.

Ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Verfahrensvorschriften, z.B. irrige Annahme der Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens, löst keine nachbarrechtlichen Abwehransprüche aus.

Auf Grund einer im vereinfachten Verfahren unberücksichtigten nachbarschützenden Vorschrift kann der Nachbar eine Verpflichtungsklage gegen die Behörde auf Einschreiten gegen den Bauherrn erheben².

OVG Saarlouis Beschl.v.3.1.2008 - 2 Q 44/06; NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076 zu §§ 60 Abs. 2, 64 Abs. 2 SaarlBauO; ebenso OVG Saarlouis 3.4.2008 - 2 A 387/07 NVwZ-RR 2008, 770.

² Dazu unten § 7 - IV.

§ 7 IV 1 a bb S. 314 **Recht des Nachbarn im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren**

1.Abs. a.E.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren kann sich eine Rechtsverletzung des klagenden Nachbarn und damit ein Folgenbeseitigungsanspruch nur aus der Nichtbeachtung einer zum Prüfungs- und Entscheidungsprogramm der Behörde gehörenden nachbarschützenden – insbesondere bauplanungsrechtlichen – Vorschrift ergeben. Hinsichtlich nicht zum Programm gehörender, bei der Ausführung des Vorhabens zu beachtender nachbarschützender Bestimmungen ist er nach dieser gesetzlichen Grundkonzeption zwingend auf die Geltendmachung eines Anspruchs gegen die Behörde auf Einschreiten gegen den Bauherrn aus der ordnungsbehördlichen Klausel zu verweisen¹.

OVG Saarlouis Beschl.v.3.1.2008 - 2 Q 44/06; NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076 zu §§ 60 Abs. 2, 64 Abs. 2 SaarlBauO.

¹ Siehe oben § 4 - VI und unten § 7 - IV - 2.

**§ 7 - IV - 2 - a S. 320 Anspruch des Nachbarn gegen die Behörde
auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über ihr Einschreiten
gegen Baurechtsverstöße**

Nach ständiger Rechtsprechung des OVG Lüneburg¹ ist ein Anspruch des Nachbarn auf baubehördliches Einschreiten nicht schon begründet, wenn ein Bauvorhaben gegen nachbarschützende baurechtliche Vorschriften verstößt. Vielmehr ist dadurch erst der Ermessensspielraum der Behörde eröffnet. Selbst wenn die Behörde eine Folgenbeseitigungslast trifft und der Bauherr angesichts des Nachbarrechtsbehelfs mit einer Aufhebung der Baugenehmigung rechnen mußte, ist zu prüfen, in welchem Umfang der Verstoß den Nachbarn tatsächlich beeinträchtigt. Verstößt eine Nutzung gegen das Baurecht, z.B. eines Lagerschuppens als Werkstatt, einer Garage als Lager, kommt es darauf an, wie weit der Nachbar dadurch im Vergleich zu einem rechtmäßigen Alternativverhalten belastet wird. Der Anspruch auf Einschreiten ist zu verneinen, wenn der Betrieb der Maschine bzw. die Lagerung des Materials in den dafür zugelassenen Räumen für den Nachbarn angesichts der konkreten örtlichen Verhältnisse keine wesentlich geringeren Lärm- und Geruchsbelästigungen mit sich bringen würde.

OVG Lüneburg 9.10.2007 - 1 LB 5/07; NVwZ-RR 2008, 374, 375.

§ 7 - IV - 2 - a a.E. Ermessen beim Einschreiten gegen Baurechtsverstöße
S. 320

Gem. Art. 3 GG muß die Baubehörde ihr Ermessen in gleichgelagerten Fällen gleichmäßig ausüben. Das bedeutet bei einer Vielzahl gleichartiger Verstöße jedoch nicht, daß sie gleichzeitig und flächendeckend tätig werden muß, ihr ist nur verwehrt, systemlos oder willkürlich vorzugehen. Sie darf z.B. mangels ausreichender personeller und sachlicher Mittel auch anlaßbezogen vorgehen und sich auf die Regelung von Einzelfällen beschränken, sofern sie hierfür sachliche Gründe anzuführen vermag, auch einen „Musterfall“ auswählen, um erst nach einer gerichtlichen Bestätigung ihrer Rechtsauffassung gleichartige Fälle aufzugreifen. Die Rechtsprechung hat den Gleichheitssatz im Baurecht aus der Erkenntnis eingeschränkt, daß der Behörde ein gleichmäßiges Einschreiten in ihrem gesamten Bereich aus verschiedenen praktischen Gründen unmöglich ist.

OVG Mecklenburg-V. Beschl.v.6.2.2008 -3 M 9/08; DÖV 2008, 874 , 875 betr.
baurechtswidrig errichtete Werbetafel.

¹ Beschl.v. 18.7.2005 - 1 LA 308/04; BauR 1989, 188 = BRS 48 Nr. 191; BauR 1994, 86 = BRS 55 Nr. 196 = BeckRS 2005, 20500; BeckRS 2005, 20346; BeckRS 2005, 22233; NVwZ-RR 2003, 484; Beschl.v. 4.11.2004 - 9 LA 264/04; Beschl.v. 15.12.2004 - 9 LA 346/04; Beschl.v. 20.9.2006 - 1 ME 165/06.

**§ 7 - IV - 2 - b S. 322 Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten gegen den Bauherrn
aus der ordnungsrechtlichen Klausel**

Die Verfügung der Bauaufsichtsbehörde ist zutreffend gem. § 18 Abs. 1 S. 1 OBG NRW gegen den Bauherrn als Eigentümer des von dem baurechtswidrigen Zustand betroffenen Grundstücks gerichtet. Das Entschließungsermessen der Behörde ist regelmäßig auf eine Pflicht zum Einschreiten gegen den Bauherrn reduziert, wenn die Baurechtswidrigkeit des Bauwerks auf der Verletzung nachbarschützender Vorschriften des öffentlichen Rechts, insbesondere einer bauordnungsrechtlichen Brandschutzvorschrift (hier § 35 Abs. 5 S. 3 BauO NRW – siehe oben § 4 - I) beruht.

OVG NRW 15.11.2007 - 10 A 3015/05; BauR 2008, 1442, 1445.

§ 10 - II a.E. S. 462 **Amtshaftungsanspruch des Bauherrn gegen die Behörde**

Die Amtspflicht, baurechtswidrige Genehmigungen zu unterlassen, obliegt der Behörde auch gegenüber dem Bauherrn. Er hat grundsätzlich einen Anspruch auf Ersatz seiner bis zur Baueinstellung aufgrund der auf Nachbar-Rechtsmittel erfolgten Aufhebung der Genehmigung getätigten und nutzlos gewordenen Aufwendungen.

BGH 24.4.2008 - III ZR 252/06 NJW 2008, 2502 = NVwZ 2008, 926 = NZBau 2008, 500 = JuS 2008, 922 mit Anm. *Selmer* - auch zur Frage des mitwirkenden Verschuldens des Bauherrn aufgrund Kenntnis vom Rechtsmittel des Nachbarn und seiner Einwendungen.

§ 9 - V - 2 - a S. 463 Ermessensfehlerfreie Verweisung des Nachbarn auf den Zivilrechtsweg

Das nachbarliche Nebeneinander ist nicht nur durch öffentlichrechtliche Rechtsbeziehungen gekennzeichnet, sondern auch durch privates Recht, wobei enge, auf eine gegenseitige Harmonisierung angelegte Wechselbeziehungen zwischen privatem und öffentlichem Recht bestehen¹. Der Nachbar kann gegen ungenehmigte baurechtswidrige Beeinträchtigungen² auch auf dem Zivilrechtsweg unmittelbar gegen den Bauherrn vorgehen. Diese Wahl verlangt dem Nachbarn aber entsprechend der im Zivilprozeß geltenden Dispositionsmaxime ab, den Streitstoff selbst aufzubereiten und die erforderlichen Beweise anzubieten, ggf. mit beträchtlichen Vorkosten und Prozeßrisiken. Macht er dagegen einen Anspruch auf Einschreiten geltend, wird die Aufsichtsbehörde entsprechend dem im Verwaltungsverfahren geltenden Untersuchungsgrundsatz (§§ 24 VwVerfG, 86 VwGO) mit der erforderlichenfalls abzusichernden Sachverhaltsaufklärung belastet und trägt das Prozeßrisiko. Diese Rolle muß sich die Behörde nicht in jedem Fall aufdrängen lassen, auch wenn sie mit ihrem bauaufsichtlichen Wirken grundsätzlich zum Schutz der betroffenen Bürger da zu sein hat. Es kann im Einzelfall ermessensgerecht sein, den Nachbarn auf ein unmittelbares zivilrechtliches Vorgehen gegen den Bauherrn zu verweisen³. Dies bietet sich insbesondere an, wenn die Behörde ohne grundsätzliche Verkennung der Sachlage davon ausgehen darf, daß

- a) nicht Gesundheitsgefahren, sondern nur Belästigungen in Rede stehen, daß
- b) zugleich eine andere zum Einschreiten befugte Behörde (hier: das Gewerbeaufsichtsamt) in ihrem Zuständigkeitsbereich stärker berührt wird als die Bauaufsichtsbehörde und
- c) die Belästigungen weniger durch die typische Nutzung der Anlage als durch (behauptetes) rücksichtsloses Vorgehen der Nutzer verursacht werden, das einer eigenen Beobachtung durch die Behörde und damit auch einer eigenen Beweisführung im Prozeß weniger zugänglich ist.

OVG Lüneburg 9.10.2007 - 1 LB 5/07; NVwZ-RR 2008, 374, 376

§ 9 - V - 2 - a S. 463 Verweisung im Sonderfall des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens

Verstößt ein im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren⁴ genehmigter Bau gegen Vorschriften, die nachbarschützend sind, aber nicht zum Prüfungs- und Entscheidungsprogramm der Behörde gehören, so ist der Nachbar nach der gesetzlichen Grundkonzeption sogar zwingend auf die Geltendmachung eines Anspruchs gegen die Behörde auf Einschreiten gegen den Bauherrn – nicht eines zivilrechtlichen Anspruchs – zu verweisen.

OVG Saarlouis Beschl.v.3.1.2008 - 2 Q 44/06; NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076 zu §§ 60 Abs. 2, 64 Abs. 2 SaarlBauO.

¹ Seibel BauR 2005, 1409.

² im vorliegenden Fall: Nutzung eines Lagerschuppens als Werkstatt, einer Garage als Lager, Dachgeschoßausbau mit Einblick in den Nachbargarten, Lärm und Gerüche.

³ BVerwG NVwZ 1998, 395; DVBl. 1969, 586.

⁴ Siehe oben § 7 - IV - 1 - a - bb.

§ 8 - IV - 4 - c S. 401 Einstweilige Anordnung auf Einschreiten gegen genehmigungsfreie Bauten

Ein Anspruch des Nachbarn besteht nur, wenn das von der Behörde begehrte Einschreiten nicht mehr ermessensfehlerfrei abgelehnt werden kann (BadWürttVGH Beschl.v.26.10.1994 VBIBW 1995, 320 = NVwZ-RR 1995, 490). Als Ausgleich für das fehlende (präventive) Baugenehmigungsverfahren und weil Gegenstand der behördlichen Entscheidung nur die Verhinderung des Baubeginns bzw. die Baueinstellung und kein Eingriff in die Bausubstanz ist, ist ein Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten grundsätzlich schon dann zu bejahen, wenn das Bauvorhaben nachbarschützende öffentlichrechtliche Vorschriften verletzt und die nachbarlichen Belange durch das Vorhaben mehr als nur geringfügig berührt werden.

Die Anordnung ist nötig, wenn der Nachbar gewichtige und ernst zu nehmende Bedenken gegen die allein in nachbarrechtlicher Hinsicht zu beurteilende Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens und eine mehr als nur geringfügige Betroffenheit glaubhaft macht mit der Folge, daß die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs im Hauptsacheverfahren zumindest als offen angesehen werden müssen (Beschl.v. 26.10.1994 a.a.O.).

BadWürttVGH Beschl.v. 4.10.2007 - S 1447/07; VBl.BadWürtt. 2008, 272, 273

§ 8 - IV - 3 - c S. 395 § 80 VwGO - Sofortige Vollziehung einer rechtmäßigen Beseitigungsanordnung

Maßnahmen in vorläufigen Verfahren dürfen nicht zur Befriedigung des geltendgemachten Anspruchs führen. Zudem verbietet der in Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Eigentumsschutz, daß mit erheblichem Aufwand geschaffene Substanzwerte nicht zerstört werden, solange nicht rechtskräftig feststeht, ob sie erhalten bleiben dürfen.

Die sofortige Vollziehung einer – z.B. auf Grund einer erfolgreichen Nachbarklage ergangenen, vom Bauherrn mit aufschiebender Wirkung angefochtenen – rechtmäßigen Beseitigungsanordnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn

1. sie ohne Substanzverlust und hohe Kosten realisierbar ist,
2. die Vorbildwirkung des illegal ausgeführten Vorhabens schon vor bestands- oder rechtskräftigem Verfahrensabschluß eine Nachahmung erheblich wahrscheinlich macht,
3. ein beharrlicher Schwarzbauer nur so an der Fortsetzung seiner rechtswidrigen Bautätigkeit gehindert werden kann,
4. eine vom Bauwerk ausgehende Gefahr nur durch dessen sofortige Beseitigung abwendbar ist.

Diese Gesichtspunkte stehen grundsätzlich selbständig nebeneinander.

OVG Mecklenburg-V. Beschl.v.6.2.2008 -3 M 9/08; DÖV 2008, 874 , 875 im Falle einer baurechtswidrig errichteten Werbetafel.

**§ 8 IV 3 b cc nach Vertrauen des Bauherrn auf den Bestand der Genehmigung:
Abs. 1 Schadensersatz von der Behörde für seine fehlgeschlagenen
S. 389 Aufwendungen?**

Wenn – umgekehrt – der Nachbar letztlich obsiegt, der Bauherr im Vertrauen auf den Bestand der rechtswidrigen Genehmigung weitergebaut und seinen Bau abreißen muß, verlangt er Schadensersatz für seine fehlgeschlagenen Aufwendungen von der Behörde, weil sie dies nicht rechtzeitig verhindert hat.

Hierzu BGH 24.4.2008 NVwZ 2008, 926

**§ 8 - IV - 1 - a S. 364 Klage gegen Zulassung einer Abweichung von bauaufsichtlichen
neu Anforderungen (§ 73 BauO NRW) hat aufschiebende Wirkung**

Der Begriff der bauaufsichtlichen Zulassung i.S.v. § 212a BauGB als Ausnahme von § 80 Abs. 1 VwGO ist eng auszulegen und auf präventive Kontrollentscheidungen zur Freigabe des Bauvorhabens beschränkt. § 73 Abs. 1 BauO NRW betrifft die Zulassung einer „Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes“ und damit nicht eine präventive Kontrollentscheidung vor der Baufreigabe (§ 75 BauO NRW), sondern ermächtigt zur Nichtanwendung einer entgegenstehenden Norm.

Eine selbständige Abweichungsentscheidung zu einem genehmigungsfreien Vorhaben ist auch keine eingeschränkte Zulassung, da es für ein genehmigungsfreies Vorhaben kein Zulassungsverfahren gibt.

Die Baugenehmigung beseitigt die formelle Sperre des bestehenden präventiven Verbots mit Erlaubnisvorbehalt und stellt fest, daß das Vorhaben den öffentlichrechtlichen Vorschriften nicht widerspricht. Die Abweichung beseitigt ein repressives Verbot, indem sie auf Grund eines Vorbehalts von baurechtlichen Vorschriften befreit, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Die Gestattung einer geringeren Abstandsflächentiefe für die Wärmeisolierung von Außenwänden gem. § 6 XIV 2 BauO NRW hat mit einer Abweichung gem. § 73 BauO NRW nichts zu tun. Kann die geringere Tiefe unter den genannten Voraussetzungen zugelassen werden, erfüllt das Gebäude die bauaufsichtlichen Anforderungen.

OVG Münster Beschl.v.29.5.2008 - 10 B 616/08; NVwZ-RR 2008, 757, 758.

§ 8 - IV - 1 S. 362 § 80 VwGO - Sofortige Vollziehung einer rechtmäßigen Beseitigungsanordnung ?

Es entspricht dem in Art. 14 Abs. 1 GG gewährleisteten Schutz des Eigentums, daß mit erheblichem Aufwand geschaffene Substanzwerte grundsätzlich nicht zerstört werden, jedenfalls solange nicht endgültig entschieden ist, ob sie erhalten bleiben dürfen. Ist – z.B. auf Grund einer erfolgreichen Nachbarklage – eine rechtmäßige, aber vom Bauherrn mit aufschiebender Wirkung angefochtene Beseitigungsanordnung ergangen, so genügt bis zur rechtskräftigen Entscheidung grundsätzlich eine Stilllegung der Bauarbeiten.

OVG Mecklenburg-V. Beschl.v.6.2.2008 -3 M 9/08; DÖV 2008, 874 im Falle einer baurechtswidrigen Werbetafel.

§ 8 - II - 1 - a S. 348 Verletzung des Nachbarn „in seinen Rechten“ (§ 42 Abs. 2 VwGO)

Abs. 5

Es gehört nicht zu den Aufgaben privater Nachbarn, über die Einhaltung des öffentlichen Rechts in seiner Gesamtheit oder über eine Beachtung der Bindung der Verwaltung an Gesetz und Recht zu wachen.

OVG Saarlouis Beschl.v. 5.7.2007 - 2 B 144/07 NVwZ-RR 2008, 377 = BeckRS 2008, 30841

§ 8 - II - 1 - a S. 348 Nachbarklage im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

Abs. 6

Durch eine im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren¹ erteilte Baugenehmigung ist der Nachbar nicht in seinen Rechten verletzt, wenn die verletzte Norm zwar nachbarschützend ist, aber nicht zum Prüf- und Entscheidungsprogramm der Behörde gehört. Was nicht Gegenstand der Genehmigung ist, kann im Rechtsmittelverfahren nicht berücksichtigt werden. Der Nachbar muß in diesem Falle Verpflichtungsklage gegen die Behörde auf Erlass einer Ordnungs-verfügung und erforderlichenfalls auf Einschreiten zwecks Beseitigung oder Anpassung des Objekts an das Baurecht erheben². Rechtsgrundlage ist die baurechtliche Spezialklausel³. Nach dieser gesetzlichen Grundkonzeption ist er sogar zwingend auf diesen Weg zu verweisen⁴.

Nach neuen Bauordnungen und nach neuerer Auffassung gehören jedoch im vereinfachten Genehmigungsverfahren nachbarschützende Normen zum Prüfungsprogramm; die pflichtwidrige Unterlassung der Prüfung macht die Genehmigung rechtswidrig und verletzt den Nachbarn in seinen Rechten⁵.

OVG Saarlouis Beschl.v.3.1.2008 - 2 Q 44/06; NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076 zu §§ 60 Abs. 2, 64 Abs. 2 SaarlBauO.

¹ Siehe oben § 7 - IV - 1 - a - bb.

² OVG NRW 24.4.2001 BRS 2001 BRS 2001 Nr. 188 S. 741;

³ Dieser Anspruch ergibt sich aus der baurechtlichen Spezialklausel (§ 7 - IV - 2).

⁴ OVG Saarlouis Beschl.v.3.1.2008 - 2 Q 44/06; NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076 zu §§ 60 Abs. 2, 64 Abs. 2 SaarlBauO.

⁵ Siehe oben § 7 - IV - 1 - a - bb.

§ 8 - I - 1 S. 339 a.E. Untätigkeitsklage des Bauherrn bei Nichtentscheidung über den Rechtsbehelf des Nachbarn

Auch ohne den Suspensiveffekt bedeutet der Widerspruch des Nachbarn Rechtsunsicherheit für den Bauherrn. Dieser hat daher ein rechtlich schutzwürdiges Interesse daran, die Bestandskraft

Baugenehmigung herbeizuführen. Er kann Untätigkeitsklage gegen die Behörde erheben, wenn sie nicht unverzüglich über den Rechtsbehelf des Nachbarn entscheidet. Dies gilt auch gegenüber einem Bauvorbescheid.

VG Darmstadt 27.11.2007 - 9 E 2454/05 - DVBl. 2008, 599.

§ 7 - IV - 2 - f S. 328 Recht des Nachbarn im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist der Nachbar bei Verletzung von nachbarschützenden, aber nicht zum Prüf- und Entscheidungsprogramm gehörenden baurechtlichen Vorschriften zwingend auf die Geltendmachung eines Anspruchs gegen die Behörde auf Einschreiten gegen den Bauherrn zu verweisen¹.

OVG Saarlouis Beschl.v. 3.1.2008 NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076

§ 7 - IV - 2 - f S. 333 Genehmigungsfiktion, Entscheidungsfrist im vereinfachten Genehmigungsverfahren

Die einmonatige Entscheidungsfrist im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren beginnt erst zu laufen, wenn die Behörde gegenüber dem Bauherrn die Vollständigkeit seines Bauantrags festgestellt hat, nicht schon mit dem zeitlich früheren Eingang einer Mitteilung über die Erklärung des gemeindlichen Einvernehmens. Lehnt die Behörde innerhalb der Frist den Bauantrag ab, so ist die Klage des Bauherrn auf Feststellung, daß die beantragte Baugenehmigung als erteilt gilt, unbegründet.

OVG Koblenz 4.7.2007 - 8 A 10160/07; NVwZ-RR 2007, 743 zu § 66 Abs. 4 RhPfBauO.

Anm.: Die Behörde sollte die Feststellung auch dem Nachbarn zustellen, um ihm gegenüber die entsprechende Rechtsbehelfsfrist in Lauf zu setzen. Der auf Rechtssicherheit bedachte Bauherr sollte gegenüber der Behörde auf diese Zustellung drängen.

¹ Dieser Anspruch ergibt sich aus der baurechtlichen Spezialklausel (§ 7 - IV - 2).

§ 7 IV 2 c nach Abs.7 Vertrauen des Bauherrn auf den Bestand der Genehmigung
S. 251

Die sorgfältige Würdigung und Abwägung der Interessen des Bauherrn ist eine Amtspflicht der Behörde. Für deren Verletzung haftet sie ihm u.U, wenn er im Vertrauen auf den Bestand einer - später auf die Klage des Nachbarn als baurechtswidrig aufgehobenen - Baugenehmigung vergebliche Investitionen getätigt hat.

Hierzu, auch zur Frage des mitwirkenden Verschuldens des Bauherrn, siehe BGH 24.4.2008 NVwZ 2008, 926.

nach **Recht des Nachbarn im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren**
Abs. 8
S. 252

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist der Nachbar bei Verletzung von nachbarschützenden, aber nicht zum Prüf- und Entscheidungsprogramm gehörenden baurechtlichen Vorschriften zwingend auf die Geltendmachung eines Anspruchs gegen die Behörde auf Einschreiten gegen den Bauherrn zu verweisen¹.

OVG Saarlouis Beschl.v. 3.1.2008 NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076

¹ Dieser Anspruch ergibt sich aus der baurechtlichen Spezialklausel (§ 7 - IV - 2).

§ 4 - II - 2 S. 118 Planungshoheit der Gemeinde. Fehlendes Einvernehmen
a.E. gem. § 36 Abs. 1 S. 1 mit Vorhaben gem. §§ 31, 33 bis 35 BauGB

Liegt das gem. § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nicht vor, ist auf ihre Klage die Baugenehmigung aufzuheben, selbst wenn diese rechtmäßig ist; die materiell-rechtliche Rechtslage wird nicht geprüft. Auf die Verpflichtungsklage des Bauherrn darf gegen den Willen der Gemeinde bis zu einer gerichtlichen Klärung der Genehmigungsfähigkeit keine Baugenehmigung erteilt werden. Der Nachbar kann daraus keine Rechte herleiten.

Betr. Einvernehmen der Gemeinde im Genehmigungsverfahren siehe BVerwG
Beschl.v.11.8.2008 - 4 B 25.08; BauR 2008, 1844 = NVwZ 2008, 1347 m.Nachw.

12.3.2009

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 134 Abstandfläche gegenüber Antennenmast

Die Abstandfläche, deren Tiefe der Wandhöhe entspricht (§ 6 Abs. 1 S. 1, Abs. 4 BauONRW), gilt auch gegenüber einem 30,30 m hohen Mobilfunk-Antennenmast aus Beton, dessen Durchmesser sich von 0,987 m an der Basis auf 0,444 m im Bereich der obersten 5 m verjüngt, dort aber durch angebaute Antennen und Richtfunkschüsseln eine optische Breite bis zu 2 m erreicht.

Die optischen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück sind erheblich. Der Betonmast hat wegen seiner Höhe, seiner massiven und geschlossenen Bauweise und der angebauten Antennen gebäudegleiche Wirkungen; der Betrachter hat keine Ausweichmöglichkeit in der Blickbeziehung. Die Tiefe der Abstandfläche bemißt sich nach der Wandhöhe und wird senkrecht zu Wand bemessen. Aus der runden Außenwand ergibt sich eine runde Abstandfläche, die sich auf das 10,50 m entfernte Nachbargrundstück erstreckt. Eine atypische Grundstückssituation oder sonstige vom Normalfall abweichende Umstände sind nicht ersichtlich, so daß eine Abweichung gem. § 73 BauO NRW (Dispens) nicht in Betracht kommt. Auch auf die konkrete Nutzung oder die Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks kommt es nicht an.

OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1339/07 NWVBl. 2008, 182.

Im Außenbereich kann sich Nachbarschutz gegen Antennenmasten aus dem Rücksichtnahmegebot ergeben (OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1182/07 NWVBl. 2008, 183 - siehe § 4 - IV - 1 - c S. 136).

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 135 Mindestabstandflächenunterschreitung ausnahmsweise bei ungewöhnlichem Grundstückszuschnitt

Nach § 6 Abs. 4 S.1 Nr.2 LBO BW sind geringere Tiefen der Abstandflächen zuzulassen, wenn Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet bleiben, Brandschutzgründe nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden; erhebliche Beeinträchtigung liegt regelmäßig vor, wenn der nachbarschützende Teil der Abstandflächentiefe - gleich ob gravierend oder geringfügig - unterschritten wird (VGH BW Beschl.v. 8.10.1996 BRS 58 Nr. 109; v. 13.6.2003 BauR 2003, 1549; 10.10.2002 BauR 2003, 1201; Beschl.v. 26.4.2002 VBIBW 2002, 445), ausnahmsweise nicht, wenn die vorhandene Situation in Bezug auf das Nachbargrundstück durch bauordnungsrechtlich relevante Besonderheiten gekennzeichnet ist, die das nachbarliche Interesse an der Abstandstiefe weniger schutzwürdig erscheinen lassen, z.B. ein die Bebauung praktisch ausschließender ungewöhnlicher Grundstückszuschnitt.

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 485.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - II - 3 - f - aa a.E. S. 139 **Mindestabstandunterschreitung nicht ohne Zustimmung des Nachbarn**

Der durch die Mindesttiefen gem. 68 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 HambBauO 1986 festgelegte Mindestabstand zwischen Bau und Grundstücksgrenze darf ohne Zustimmung des Nachbarn auch nicht geringfügig unterschritten werden.

HambOVG 14.7.2008 - 2 Bf 277/03 DVBl. 2008, 1591 = NVwZ-RR 2009, 101 .

Jede nachträgliche, den Nachbarn zusätzlich abstandsrechtlich beeinträchtigende Änderung des mindestabstandsunterschreitenden Gebäudes erfordert eine erneute Zustimmung des Nachbarn.

HambOVG Beschl.v.5.9.2008 - 2 Bs 65/08 DVBl. 2008, 1591.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - II - 3 - g S. 158 Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung sind nicht nachbarschützend

Die Nachbarrechtswidrigkeit eines Vorhabens kann nicht auf § 15 Abs. 1 BauNVO und das in dieser Vorschrift enthaltene Rücksichtnahmegebot gestützt werden. § 15 ist Teil des 1. Abschnitts dieser VO „Art der baulichen Nutzung“ und auf das „Maß“ (2. Abschnitt) nicht anwendbar (BVerwG 16.3.1995 NVwZ 1995, 899; Beschl.v. 23.6.1995 NVwZ 1996, 170) .

BadWürttVGH Beschl.v. 4.10.2007 - 8 S 1447/07; VBl.BadWürtt. 2008, 272, 273.

Der Gebietserhaltungsanspruch bezieht sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung, die „typische Prägung eines Baugebiets“. Festsetzungen und aus der Umgebungsbebauung ableitbare Vorgaben des Maßes der baulichen Nutzung entfalten grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung. Der Nachbar kann sich daher nur darauf berufen, das Vorhaben des Bauherrn verstoße zu seinen Lasten gegen das im Erfordernis des „Einfügens“ i.S.d.§ 34 Abs. 1 BauGB enthaltene Rücksichtnahmegebot. Da das Vorhaben mit einem Grenzabstand von 3,92 m die vorgeschriebene nachbarschützende Abstandflächentiefe einhält, die Firsthöhe die des Nachbargrundstücks nur um 1,05 m übersteigt und die Einsehbarkeit von dessen Außenwohnbereich auf Gegenseitigkeit beruht, zudem keinen rechtlich relevanten Nachteil darstellt, ist eine baurechtliche Rücksichtslosigkeit zu verneinen.

VGHBadWürtt. Beschl.v. 3.3.2008 - 8 S 2165/07 VBIBadWürtt. 2008, 345, 346 m. Nachw.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - II - 3 - g S. 159 Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung sind nicht nachbarschützend

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche haben nicht schlechthin nachbarschützende Wirkung, weil durch sie nach den in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Maßstäben die Planbetroffenen nicht in gleicher Weise wie durch Festsetzungen der Nutzungsart zu einer Schicksalsgemeinschaft verbunden werden. Lt. BVerwG (NVwZ 1996, 170; E 99, 53 = NJW1995, 3135 = NVwZ 1996, 170 L) berühren Abweichungen vom festgesetzten Maß der Nutzung i.d.R. den Gebietscharakter nicht und haben nur Auswirkungen auf das Baugrundstücke und die unmittelbaren Nachbargrundstücke, insoweit bietet das drittschützende Rücksichtnahmegebot dem Nachbarn ausreichenden Schutz.

VGH Kassel Beschl.v. 25.8.2008 - 4 B 1320/08 NVwZ-RR 3/2009

12.3.2009

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 Unbeplanter Innenbereich: Turn- und Festspielhalle in einer einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) entsprechenden näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1, 2 BauGB)

Die genehmigte Erweiterung der Nutzung einer Turnhalle als Festhalle mit Küche fügt sich in eine nähere Umgebung ein, die mit gewerblich genutzten Grundstücken, u.a. Autowerkstatt mit Tankstelle, Schlosserei, Schulen mit Pausenhof, Spielgelände und Sportplätzen, Feuerwehrhaus und Vereinsheim einem Mischgebiet entspricht, u.U. auch einem allgemeinen Wohngebiet, in dem gem. 4 Abs. 3 Nr. BauNVO ebenfalls Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zulässig sind, wenn sie den vorrangigen Wohnzweck nicht gefährden. Die Erweiterung der Genehmigung verstößt nicht gegen das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot, wenn Auflagen die Festveranstaltungen nach Zahl, Zeit und Lärmpegel beschränken und dadurch billigerweise nicht zumutbare Einwirkungen auf das 30 m entfernte Wohnhaus des Nachbarn ausschließen.

VGH BadWürtt. 29.1.2008 - 8 S 2748/06; BauR 2008, 1573 = VBl.BW 2008, 377

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 „Abstandfläche oder Grenzanbau?“ im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich beantwortet sich auch die Frage, ob eine Abstandfläche eingehalten oder an die Grenze angebaut werden darf oder muß, nach der „Umgebung“ i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB.

Nach § 5 Abs. 1 S.1 Nr.2 LBO BW ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf und öffentlichrechtlich gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut werden darf. Im unbeplanten Bereich ist das zulässig, wenn die nach § 34 Abs. 1 BauGB insoweit maßgebliche Umgebungsbebauung sowohl einen Grenzbau als auch eine Bebauung mit Grenzabstand zuläßt (VGH BW 7.11.1984 NVwZ 1986, 142).

Lt. den vorliegenden Planungsunterlagen gibt es in der näheren „Umgebung“ zahlreich sowohl Grenzbauten als auch grenzabstandeinhaltende Gebäude. Es bestehen daher keine Bedenken, wenn das Bauvorhaben die (auch) vorhandene geschlossene Bauweise aufnimmt.

Es ist auch öffentlichrechtlich gesichert, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut wird; letzteres erfolgt zwar i.d.R durch Übernahme einer entsprechenden Baulast, ist aber auch gewährleistet, wenn wie hier auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude, von dessen Fortbestand ausgegangen werden kann, an der Grenze, an die angebaut werden soll, vorhanden ist (z.B. VGH BW Beschl.v. 12.9.1996 VBIBW 1997, 221 und w.Nachw. - wird ausgeführt).

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 484.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 Unbeplanter Innenbereich: Trotz Verstoß gegen § 34 Abs. 1 BauGB kein Nachbarschutz bei fehlender Rücksichtslosigkeit

Im unbeplanten Innenbereich geht der Nachbarschutz nicht weiter als im beplanten Bereich. Selbst bei einer durch die Verletzung von § 34 Abs. 1 BauGB vorliegenden objektiven Rechtswidrigkeit besteht kein Abwehrensanspruch des Nachbarn, wenn das Vorhaben des Bauherrn die gebotene Rücksicht auf die Bebauung des Nachbarn nimmt.

Der Nachbarschutz im unbeplanten Gebiet setzt voraus:

- Die schutzwürdige Position des Nachbarn im Rahmen des § 34 BauGB muß ein privates Interesse sein, das städtebaulich auch im Rahmen der Bauleitplanung beachtlich sein könnte
- Die Position müßte in einem vergleichbaren Planbereich durch eine Festsetzung eines Bebauungsplanes oder die ergänzende Geltung des § 15 BauNVO ebenso geschützt werden können wie durch das Gebot der Rücksichtnahme im unbeplanten Bereich.
- Die Position muß so schutzwürdig sein, daß sie auch im Falle der Beplanung des betreffenden Gebiets bei rechtmäßiger Ausübung des planerischen Ermessens, d.h. bei sachgerechter Abwägung aller einschlägigen Belange, sich im Ergebnis durchsetzen müßte (VGH Kassel Beschl.v. 10.6.1997 - 4 TG 301/97).

Unter Berücksichtigung dieses Maßstabes ergibt sich hier, daß durch die geplante Wohnbebauung mit zwei dreigeschossigen Doppelhaushälften nebst Garagen die Wohnqualität der mit je einem Wohnhaus bebauten Nachbargrundstücke in einem ruhigen, städtischen, großzügig bebauten Wohngebiet merklich verändert und dieses deutlich verdichtet wird.

Bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Umgebungsbebauung hält, sind mangels anderer allgemein anerkannter Anhaltspunkte auch die in der BauNVO genannten Begriffsmerkmale als Auslegungshilfe heranzuziehen. Allerdings kommt es für das „Einfügen“ nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht auf die Feinheiten der Berechnungsregeln der BauNVO für die Geschoßfläche an, z.B. ob danach ein Dachgeschoßausbau zu einem weiteren Vollgeschoß führt, sondern auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung (BVerwG E 95, 277 [280] = NVwZ 1994, 1006; NVwZ-RR 1997, 520 = BRS 589 Nr. 83). Daher bieten sich in erster Linie die absolute Größe der Grundfläche, die Geschoßzahl und absolute Höhe des Bauvorhabens als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an.

Trotz Überschreitung und Nutzungsintensivierung fügen sich die Vorhaben des Bauherrn in ihre Umgebung ein, weil sie keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugen und gegenüber der Bebauung in ihrer unmittelbaren Nähe die gebotene Rücksicht wahren, das Maß der baulichen Nutzung nur maßvoll steigern, das Baugebiet nicht in Bewegung bringen und die Steigerung im Zug eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden städtebaulich erwünscht sein kann.

Im einzelnen siehe VGH Kassel Beschl.v. 25.8.2008 - 4 B 1320/08 NVwZ-RR 2009, 99

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

**§ 4 - IV - 1 - e S. 197 Planungshoheit der Gemeinde. Fehlendes Einvernehmen
gem. § 36 Abs. 1 S. 1 mit Vorhaben gem. §§ 31, 33 bis 35 BauGB**

Liegt das gem. § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nicht vor, ist auf ihre Klage die Baugenehmigung aufzuheben, selbst wenn diese rechtmäßig ist; die materiell-rechtliche Rechtslage wird nicht geprüft. Auf die Verpflichtungsklage des Bauherrn darf gegen den Willen der Gemeinde bis zu einer gerichtlichen Klärung der Genehmigungsfähigkeit keine Baugenehmigung erteilt werden. Der Nachbar kann daraus keine Rechte herleiten.

Betr. Einvernehmen der Gemeinde im Genehmigungsverfahren siehe BVerwG
Beschl.v.11.8.2008 - 4 B 25.08; BauR 2008, 1844 = NVwZ 2008, 1347 m.Nachw.

12.3.2009

§ 4 VI S. 225 Nachbarschutz im Verfahrensrecht

a.E.

Ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Verfahrensvorschriften – z.B. betr. die Einordnung des streitigen Vorhabens nach den §§ 60 ff. LBO Saarland 2004, insbes. die Voraussetzungen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens – löst keine nachbarrechtlichen Abwehransprüche aus.

OVG Saarlouis Beschl.v.3.1.2008 - 2 Q 44/06; NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076 zu §§ 60 Abs. 2, 64 Abs. 2 SaarlBauO.

§ 7 - II - 1 S. 267 Widersprüchliche oder unbestimmte Bauvorlagen

Eine Baugenehmigung ist rechtswidrig, wenn die genehmigten Bauvorlagen hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Baumaßnahmen unbestimmt oder in sich widersprüchlich sind und deshalb eine Verletzung nachbarschützender Rechte nicht auszuschließen ist.

HambOVG 14.7.2008 - 2 Bf 277/03 DVBl. 2008, 1591 = NVwZ-RR 2009, 101.

11.3.2009

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 7 - II - 1 S. 267 Widersprüchliche oder unbestimmte Bauvorlagen

Eine Baugenehmigung ist rechtswidrig, wenn die genehmigten Bauvorlagen hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Baumaßnahmen unbestimmt oder in sich widersprüchlich sind und deshalb eine Verletzung nachbarschützender Rechte nicht auszuschließen ist.

Werden Nachbarrechte allenfalls durch einen räumlich und gegenständlich klar abgrenzbaren Teil des Bauvorhabens verletzt und kann das genehmigte, im übrigen nachbarrechtskonforme Vorhaben ohne größere Umplanungen auch dann sinnvoll genutzt werden, wenn dieser Teil vollständig entfällt, kommt eine auf diesen Teil beschränkte Aufhebung der Baugenehmigung in Betracht.

HambOVG 14.7.2008 - 2 Bf 277/03 DVBl. 2008, 1591 = NVwZ-RR 2009, 101 - betr. eingeschossigen Vorbau eines Wohnhauses.

§ 7 - II - 1 S. 267 Von genehmigten Bauvorlagen abweichendes, nachbarrechtswidriges Bauwerk

Allein auf Grund der genehmigten Bauvorlagen ist zu prüfen, ob die Bauerlaubnis Nachbarrechte verletzt. Wenn ein abweichend davon ausgeführtes Bauwerk nachbarrechtliche Vorschriften verletzt, muß der Nachbar von der Behörde verlangen, dagegen einzuschreiten¹.

OVG Saarlouis 3.4.2008 - 2 A 387/07 NVwZ-RR 2008, 770.

¹ Dazu unten § 7 - IV.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 7 II 1 a.E. S. 271 Nachbarklage gegen eine im vereinfachten Verfahren erteilte Baugenehmigung

Eine im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilte Genehmigung verletzt den Nachbarn nur in seinen Rechten, wenn die verletzte baurechtliche – insbesondere bauplanungsrechtliche – Norm nachbarschützend ist und zum Prüfungs- und Entscheidungsprogramm der Baubehörde gehört.

Eine bauordnungsrechtliche Vorschrift, die die Erreichbarkeit von Fenstern im Obergeschoß von der Rückseite des Hauses des Bauherrn her durch die Feuerwehr im Brandfall sicherstellen soll, ist nicht nachbarschützend und von der Behörde im vereinfachten Verfahren nicht zu berücksichtigen.

Ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Verfahrensvorschriften, z.B. irrige Annahme der Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens, löst keine nachbarrechtlichen Abwehransprüche aus.

Auf Grund einer im vereinfachten Verfahren unberücksichtigten nachbarschützenden Vorschrift kann der Nachbar eine Verpflichtungsklage gegen die Behörde auf Einschreiten gegen den Bauherrn erheben².

OVG Saarlouis Beschl.v.3.1.2008 - 2 Q 44/06; NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076 zu §§ 60 Abs. 2, 64 Abs. 2 SaarlBauO; ebenso OVG Saarlouis 3.4.2008 - 2 A 387/07 NVwZ-RR 2008, 770.

² Dazu unten § 7 - IV.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 7 - IV - 2 - f S. 328 Recht des Nachbarn im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist der Nachbar bei Verletzung von nachbarschützenden, aber nicht zum Prüf- und Entscheidungsprogramm gehörenden baurechtlichen Vorschriften zwingend auf die Geltendmachung eines Anspruchs gegen die Behörde auf Einschreiten gegen den Bauherrn zu verweisen¹.

OVG Saarlouis Beschl.v. 3.1.2008 NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076

§ 7 - IV - 2 - f S. 333 Genehmigungsfiktion, Entscheidungsfrist im vereinfachten Genehmigungsverfahren

Die einmonatige Entscheidungsfrist im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren beginnt erst zu laufen, wenn die Behörde gegenüber dem Bauherrn die Vollständigkeit seines Bauantrags festgestellt hat, nicht schon mit dem zeitlich früheren Eingang einer Mitteilung über die Erklärung des gemeindlichen Einvernehmens. Lehnt die Behörde innerhalb der Frist den Bauantrag ab, so ist die Klage des Bauherrn auf Feststellung, daß die beantragte Baugenehmigung als erteilt gilt, unbegründet.

OVG Koblenz 4.7.2007 - 8 A 10160/07; NVwZ-RR 2007, 743 zu § 66 Abs. 4 RhPfBauO.

Anm.: Die Behörde sollte die Feststellung auch dem Nachbarn zustellen, um ihm gegenüber die entsprechende Rechtsbehelfsfrist in Lauf zu setzen. Der auf Rechtssicherheit bedachte Bauherr sollte gegenüber der Behörde auf diese Zustellung drängen.

¹ Dieser Anspruch ergibt sich aus der baurechtlichen Spezialklausel (§ 7 - IV - 2).

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 7 - IV - 2 - f S. 331 Anspruch auf Einschreiten gegen genehmigungsfreies Bauvorhaben

Wendet sich der Nachbar gegen ein (gem. § 69a NdsBauO) genehmigungsfreies Bauvorhaben nur wegen der Wirkungen, die von dessen Masse ausgehen, nicht auch gegen dessen Nutzung, so entfällt sein Rechtsschutzbedürfnis schon mit der Fertigstellung des Rohbaus einschließlich Bedachung. Die Bauaufsichtsbehörde ist nicht in jedem Fall verpflichtet, ihre fehlende präventive Tätigkeit durch repressiveres Einschreiten gegen Baurechtsverstöße auszugleichen.

Dies gilt jedenfalls, wenn das Vorhaben nach dem eingereichten Entwurf keinen Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften erkennen läßt und die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück als nicht gravierend anzusehen sind. In solchem Fall kann der Nachbar darauf verwiesen werden, seine behaupteten Rechte im Zivilverfahren geltend zu machen.

OVG Lüneburg Beschl.v. 22.10.2008 - 1 ME 134/08 NVwZ-RR 2009, 101

11.3.2009

§ 10 Anhang §§ 839, 254 BGB. Amtshaftungsanspruch des Bauherrn gegen die Behörde nach erfolgreichem Rechtsmittel des Nachbarn. Rechtsanwendungsrisiko.

Die Amtspflicht, baurechtswidrige Genehmigungen zu unterlassen, obliegt der Behörde auch gegenüber dem Bauherrn. Dieser darf auf Rechtmäßigkeit und Bestand der ihm erteilten Baugenehmigung vertrauen und hat grundsätzlich einen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen, die er in diesem Vertrauen getätigt hat und die nach Aufhebung nutzlos geworden sind.

Allerdings hat der Bauherr grundsätzlich schon ab Kenntnis vom nachbarlichen Rechtsmittel eine größere Eigenverantwortung unter dem Gesichtspunkt des § 254 BGB. Hat der Nachbar zulässigerweise Widerspruch eingelegt oder Klage erhoben und ist die aufschiebende Wirkung hergestellt, so muß der Bauherr die mögliche Rechtswidrigkeit der ihm erteilten Genehmigung jedenfalls dann ernsthaft in Betracht ziehen, wenn der Nachbar Gründe vorbringt, deren Richtigkeit nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen ist. Setzt der Bauherr gleichwohl das genehmigte Vorhaben fort, so nimmt er das in der Anfechtung liegende Risiko bewußt auf sich.

Aber nicht alle nach Kenntnis des Bauherrn entstandenen Schäden sind ihm in vollem Umfang anzulasten; die Behörde ist nicht von jeglicher eigener Verantwortung für die rechts- und amtspflichtwidrige Genehmigung befreit. Sind die Gründe vom Nachbarn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens offengelegt und von der Behörde nach eingehender Prüfung für nicht durchgreifend erachtet worden, kann sich der Bauherr auf den allgemeinen Grundsatz berufen, daß er nicht klüger zu sein braucht als die mit der Bearbeitung des Genehmigungsantrags betrauten sachkundigen Beamten. Selbst wenn der Bauherr über bessere Erkenntnisquellen und größere Erfahrungen verfügt als die Behörde, so verlagert sich dadurch das Rechtsanwendungsrisiko, d.h. das der ordnungsmäßigen Handhabung der einschlägigen öffentlichrechtlichen Vorschriften, nicht voll auf den Bauherrn.

Solange die Baugenehmigung vollziehbar ist, darf der Bauherr bauen, auch eine besondere Eile, z.B. um auslaufende Abschreibungsmöglichkeiten zu nutzen, schadet ihm nicht.

BGH 24.4.2008 - III ZR 252/06 NJW 2008, 2502 = NVwZ 2008, 926 = NZBau 2008, 500 = BayVBl. 2009, 95 = JuS 2008, 922 mit Anm. *Selmer* - auch zur Frage des mitwirkenden Verschuldens des Bauherrn aufgrund Kenntnis vom Rechtsmittel des Nachbarn und seiner Einwendungen.

13.3.2009

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 134 Abstandfläche gegenüber Antennenmast

Die Abstandfläche, deren Tiefe der Wandhöhe entspricht (§ 6 Abs. 1 S. 1, Abs. 4 BauONRW), gilt auch gegenüber einem 30,30 m hohen Mobilfunk-Antennenmast aus Beton, dessen Durchmesser sich von 0,987 m an der Basis auf 0,444 m im Bereich der obersten 5 m verjüngt, dort aber durch angebaute Antennen und Richtfunkschüsseln eine optische Breite bis zu 2 m erreicht.

Die optischen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück sind erheblich. Der Betonmast hat wegen seiner Höhe, seiner massiven und geschlossenen Bauweise und der angebauten Antennen gebäudegleiche Wirkungen; der Betrachter hat keine Ausweichmöglichkeit in der Blickbeziehung. Die Tiefe der Abstandfläche bemißt sich nach der Wandhöhe und wird senkrecht zu Wand bemessen. Aus der runden Außenwand ergibt sich eine runde Abstandfläche, die sich auf das 10,50 m entfernte Nachbargrundstück erstreckt. Eine atypische Grundstückssituation oder sonstige vom Normalfall abweichende Umstände sind nicht ersichtlich, so daß eine Abweichung gem. § 73 BauO NRW (Dispens) nicht in Betracht kommt. Auch auf die konkrete Nutzung oder die Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks kommt es nicht an.

OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1339/07 NWVBl. 2008, 182.

Im Außenbereich kann sich Nachbarschutz gegen Antennenmasten aus dem Rücksichtnahmegebot ergeben (OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1182/07 NWVBl. 2008, 183 - siehe § 4 - IV - 1 - c S. 136).

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 135 Mindestabstandflächenunterschreitung ausnahmsweise bei ungewöhnlichem Grundstückszuschnitt

Nach § 6 Abs. 4 S.1 Nr.2 LBO BW sind geringere Tiefen der Abstandflächen zuzulassen, wenn Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet bleiben, Brandschutzgründe nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden; erhebliche Beeinträchtigung liegt regelmäßig vor, wenn der nachbarschützende Teil der Abstandflächentiefe - gleich ob gravierend oder geringfügig - unterschritten wird (VGH BW Beschl.v. 8.10.1996 BRS 58 Nr. 109; v. 13.6.2003 BauR 2003, 1549; 10.10.2002 BauR 2003, 1201; Beschl.v. 26.4.2002 VBIBW 2002, 445), ausnahmsweise nicht, wenn die vorhandene Situation in Bezug auf das Nachbargrundstück durch bauordnungsrechtlich relevante Besonderheiten gekennzeichnet ist, die das nachbarliche Interesse an der Abstandstiefe weniger schutzwürdig erscheinen lassen, z.B. ein die Bebauung praktisch ausschließender ungewöhnlicher Grundstückszuschnitt.

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 485.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - II - 3 - f - aa a.E. S. 139 **Mindestabstandunterschreitung nicht ohne Zustimmung des Nachbarn**

Der durch die Mindesttiefen gem. 68 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 HambBauO 1986 festgelegte Mindestabstand zwischen Bau und Grundstücksgrenze darf ohne Zustimmung des Nachbarn auch nicht geringfügig unterschritten werden.

HambOVG 14.7.2008 - 2 Bf 277/03 DVBl. 2008, 1591 = NVwZ-RR 2009, 101 .

Jede nachträgliche, den Nachbarn zusätzlich abstandsrechtlich beeinträchtigende Änderung des mindestabstandsunterschreitenden Gebäudes erfordert eine erneute Zustimmung des Nachbarn.

HambOVG Beschl.v.5.9.2008 - 2 Bs 65/08 DVBl. 2008, 1591.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 135 Mindestabstandflächen und nachbarliche Belange

Nach § 6 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BadWürttLBO sind geringere (als die sich aus § 5 Abs. 4 S. 1 + 2 LBO ergebenden, grundsätzlich nach der Wandhöhe zu bemessenden) Tiefen der Abstandflächen zuzulassen, wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und – soweit die Tiefe das Mindestmaß gem. § 5 Abs. 7 S. 3 LBO unterschreitet – nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Nach der normativen Wertung führt eine den gem. § 5 Abs. 7 S. 3 LBO nachbarschützenden Teil unterschreitende Tiefe der Abstandfläche regelmäßig zu einer erheblichen und damit nicht mehr hinnehmbaren Beeinträchtigung des betroffenen Nachbarn. Der Gesetzgeber bestimmt damit die Grenzen dessen, was der Bauherr dem Nachbarn in Bezug auf die Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung und Belüftung seines Grundstücks noch zumuten kann. Ausnahmsweise erlaubt er jedoch gem. § 6 Abs. 6 Nr. 2 LBO in den Abstandflächen bauliche Anlagen, die keine Gebäude und nicht höher als 2,5 m sind, wenn ihre Wandfläche nicht mehr als 25m² beträgt, z.B. eine terrassiert angelegte Stützmauer.

BadWürttVGH 13.8.2008 - 3 S 1668/07 VBIBW 2009, 63

§ 1 – II – 3 – b – bb S. 53 Abs.1 Auch Pächter sind Nachbarn

Durch die Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, daß das Besitzrecht des Pächters Eigentum i.S.d. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG ist (Urt.v. 1.9.1997 – 4 A 36.96 BVerwGE 105, 178 [180]). Unter den Schutz der Eigentumsgarantie im Bereich des Privatrechts fallen grundsätzlich alle vermögenswerten Rechte, die ihrem Inhaber von der Rechtsordnung in der Weise zugeordnet sind, daß er die damit verbundenen Befugnisse nach eigenverantwortlicher Entscheidung zu seinem privaten Nutzen ausüben darf (BVerfG Beschl.v. 26.5.1993 – 1 BvR 208/93 – BverfGE 89, 1 [6] m.w.N.). Diese Voraussetzung erfüllt das Besitzrecht des Pächters, das durch Schutzrechte gegenüber jedermann abgesichert ist und dem Rechtsträger einen Freiraum im vermögensrechtlichen Bereich verschafft, den er zum eigenen Vorteil ausnutzen kann. Der Anerkennung des Pachtbesitzes als verfassungsrechtlich geschütztes Eigentum steht auch nicht entgegen, daß die Verfügungsbefugnis des Pächters weitgehend eingeschränkt ist (Urt.v.1.9.1997 aaO.; vgl. auch BVerfG Beschl.v. 26.5.1993 aaO. S. 7 zum Besitzrecht des Mieters).

BVerwG Urt.v. 29.1.2009 - 9 C 3.08 DVBl. 2009, 518, 519 zur gem. § 87
Flurbereinigungsgesetz „aus besonderem Anlaß“ zulässigen Enteignung ländlichen
Grundbesitzes in großem Umfang zugunsten eines Unternehmens.

§ 8 - II - 1 - b S. 350 Vermutung der tatsächlichen Beeinträchtigung des Nachbarn Abs.4

Bei der Verletzung bauordnungsrechtlicher Abstandsvorschriften, die einen unmittelbaren Bezug zu den Nachbargrundstücken haben, ist die tatsächliche Beeinträchtigung des Nachbarn in Belangen, deren Schutz die Abstandsvorschriften dienen, indiziert und die Verletzung seiner Rechte regelmäßig zu bejahen. Nur bei Hinzutreten günstiger Umstände kann eine tatsächliche Beeinträchtigung ausnahmsweise verneint werden. Diese Vermutung gilt nicht bei Verletzung bauplanungsrechtlicher Vorschriften.

HessVGH Urt.v.26.5.2008 - 4 UE 1626/06 DÖV 2009, 297 in Fortführung der Rechtsprechung des Senats, vgl. Urt.v. 4.3.1999 - 4 UE 3309/94 BRS 62 Nr. 209.

14.4.2009

§ 8 - III - 2 S. 362 Notwendige Beiladung des Nachbarn

Notwendig ist die Beiladung des Nachbarn auch nicht, wenn der Bauherr auf Erteilung der Baugenehmigung klagt, selbst wenn der Nachbar im Verwaltungsverfahren Einwendungen gegen den Bau erhoben hatte. Es ist regelmäßig auch nicht zu beanstanden, wenn in diesen Fällen eine einfache Beiladung des Nachbarn unterbleibt.

BadWürttVGH Beschl.v. 29.12.2008 - 8 S 2395/08; DÖV 2009, 300

14.4.2009

§ 1 – II – 3 – b – bb S. 53 Abs.1 Auch Pächter sind Nachbarn

Durch die Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, daß das Besitzrecht des Pächters Eigentum i.S.d. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG ist (Urt.v. 1.9.1997 – 4 A 36.96 BVerwGE 105, 178 [180]). Unter den Schutz der Eigentumsgarantie im Bereich des Privatrechts fallen grundsätzlich alle vermögenswerten Rechte, die ihrem Inhaber von der Rechtsordnung in der Weise zugeordnet sind, daß er die damit verbundenen Befugnisse nach eigenverantwortlicher Entscheidung zu seinem privaten Nutzen ausüben darf (BVerfG Beschl.v. 26.5.1993 – 1 BvR 208/93 – BverfGE 89, 1 [6] m.w.N.). Diese Voraussetzung erfüllt das Besitzrecht des Pächters, das durch Schutzrechte gegenüber jedermann abgesichert ist und dem Rechtsträger einen Freiraum im vermögensrechtlichen Bereich verschafft, den er zum eigenen Vorteil ausnutzen kann. Der Anerkennung des Pachtbesitzes als verfassungsrechtlich geschütztes Eigentum steht auch nicht entgegen, daß die Verfügungsbefugnis des Pächters weitgehend eingeschränkt ist (Urt.v.1.9.1997 aaO.; vgl. auch BVerfG Beschl.v. 26.5.1993 aaO. S. 7 zum Besitzrecht des Mieters).

BVerwG Urt.v. 29.1.2009 - 9 C 3.08 DVBl. 2009, 518, 519 zur gem. § 87
Flurbereinigungsgesetz „aus besonderem Anlaß“ zulässigen Enteignung ländlichen
Grundbesitzes in großem Umfang zugunsten eines Unternehmens.

2.5.2009

§ 2 – II – 1 S. 63 Zwischenstaatliches Nachbarrecht: „Ausländer“ als „Nachbarn“?

Die Verletzung einer inländischen Norm kann auch Auswirkungen auf im Ausland ansässige Angehörige des ausländischen Staates haben. Sicherheitsrisiken und Lärm eines im Inland genehmigten grenznahen Flughafens z.B. machen vor den Staatsgrenzen nicht Halt. Ein Ausländer kann also grundsätzlich „Nachbar“ (siehe oben § 1) sein. Entscheidend ist, ob die Norm, deren Verletzung er geltend macht, auch einen ausländischen Nachbarn schützt, seinem Schutz zu dienen bestimmt ist, ihm subjektive öffentliche Rechte verleiht. Die Klagebefugnis folgt dem materiellen Recht.

Die von der Norm (hier: § 8 Abs. 1 S. 2 Luftverkehrsgesetz) gebotene Abwägung zielt auf Ermittlung, Bewertung und Gewichtung aller nach Lage der Dinge betroffenen privaten und öffentlichen Belange und erfaßt insbesondere Schutzgüter wie Leben, Gesundheit und Eigentum. Werden diese Rechtsgüter ohne ausdrückliche Beschränkung auf inländische Personen geschützt, bedarf es eines besonderen Grundes dafür, Nachbarn im grenznahen Ausland die drittschützende Wirkung des Abwägungsgebots vorzuenthalten. Ein derartiger Grund ist nicht erkennbar.

Die grenzüberschreitende Drittwirkung des luftverkehrsrechtlichen Abwägungsgebots entspricht in völkerrechtsfreundlicher Auslegung auch den Anforderungen des zwischenstaatlichen Nachbarrechts. Das Verbot grenzüberschreitender Umweltbeeinträchtigungen ist heute Bestandteil des universellen Völkergewohnheitsrechts. Die Anerkennung der Klagebefugnis ausländischer Grenznachbarn trägt zur effektiven Durchsetzung dieser völkerrechtlichen Verpflichtung des Genehmigungsstaates bei. Voraussetzung ist allerdings ein ausreichender inländischer Anknüpfungspunkt, der es rechtfertigt, dem im Ausland wohnenden Grenznachbarn ein subjektives öffentliches Abwehrrecht gegen eine deutsche Zulassungsentscheidung zu verleihen. Dieser Anknüpfungspunkt liegt in den grenzüberschreitenden Immissionen des auf deutschem Staatsgebiet genehmigten Vorhabens.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 134 Abstandfläche gegenüber Antennenmast

Die Abstandfläche, deren Tiefe der Wandhöhe entspricht (§ 6 Abs. 1 S. 1, Abs. 4 BauONRW), gilt auch gegenüber einem 30,30 m hohen Mobilfunk-Antennenmast aus Beton, dessen Durchmesser sich von 0,987 m an der Basis auf 0,444 m im Bereich der obersten 5 m verjüngt, dort aber durch angebaute Antennen und Richtfunkschüsseln eine optische Breite bis zu 2 m erreicht.

Die optischen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück sind erheblich. Der Betonmast hat wegen seiner Höhe, seiner massiven und geschlossenen Bauweise und der angebauten Antennen gebäudegleiche Wirkungen; der Betrachter hat keine Ausweichmöglichkeit in der Blickbeziehung. Die Tiefe der Abstandfläche bemißt sich nach der Wandhöhe und wird senkrecht zu Wand bemessen. Aus der runden Außenwand ergibt sich eine runde Abstandfläche, die sich auf das 10,50 m entfernte Nachbargrundstück erstreckt. Eine atypische Grundstückssituation oder sonstige vom Normalfall abweichende Umstände sind nicht ersichtlich, so daß eine Abweichung gem. § 73 BauO NRW (Dispens) nicht in Betracht kommt. Auch auf die konkrete Nutzung oder die Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks kommt es nicht an.

OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1339/07 NWVBl. 2008, 182.

Im Außenbereich kann sich Nachbarschutz gegen Antennenmasten aus dem Rücksichtnahmegebot ergeben (OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1182/07 NWVBl. 2008, 183 - siehe § 4 - IV - 1 - c S. 136).

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 135 Mindestabstandflächenunterschreitung ausnahmsweise bei ungewöhnlichem Grundstückszuschnitt

Nach § 6 Abs. 4 S.1 Nr.2 LBO BW sind geringere Tiefen der Abstandflächen zuzulassen, wenn Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet bleiben, Brandschutzgründe nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden; erhebliche Beeinträchtigung liegt regelmäßig vor, wenn der nachbarschützende Teil der Abstandflächentiefe - gleich ob gravierend oder geringfügig - unterschritten wird (VGH BW Beschl.v. 8.10.1996 BRS 58 Nr. 109; v. 13.6.2003 BauR 2003, 1549; 10.10.2002 BauR 2003, 1201; Beschl.v. 26.4.2002 VBIBW 2002, 445), ausnahmsweise nicht, wenn die vorhandene Situation in Bezug auf das Nachbargrundstück durch bauordnungsrechtlich relevante Besonderheiten gekennzeichnet ist, die das nachbarliche Interesse an der Abstandstiefe weniger schutzwürdig erscheinen lassen, z.B. ein die Bebauung praktisch ausschließender ungewöhnlicher Grundstückszuschnitt.

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 485.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - II - 3 - f - aa a.E. S. 139 **Mindestabstandunterschreitung nicht ohne Zustimmung des Nachbarn**

Der durch die Mindesttiefen gem. 68 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 HambBauO 1986 festgelegte Mindestabstand zwischen Bau und Grundstücksgrenze darf ohne Zustimmung des Nachbarn auch nicht geringfügig unterschritten werden.

HambOVG 14.7.2008 - 2 Bf 277/03 DVBl. 2008, 1591 = NVwZ-RR 2009, 101 .

Jede nachträgliche, den Nachbarn zusätzlich abstandsrechtlich beeinträchtigende Änderung des mindestabstandsunterschreitenden Gebäudes erfordert eine erneute Zustimmung des Nachbarn.

HambOVG Beschl.v.5.9.2008 - 2 Bs 65/08 DVBl. 2008, 1591.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 135 Mindestabstandflächen und nachbarliche Belange

Nach § 6 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BadWürttLBO sind geringere (als die sich aus § 5 Abs. 4 S. 1 + 2 LBO ergebenden, grundsätzlich nach der Wandhöhe zu bemessenden) Tiefen der Abstandflächen zuzulassen, wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und – soweit die Tiefe das Mindestmaß gem. § 5 Abs. 7 S. 3 LBO unterschreitet – nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Nach der normativen Wertung führt eine den gem. § 5 Abs. 7 S. 3 LBO nachbarschützenden Teil unterschreitende Tiefe der Abstandfläche regelmäßig zu einer erheblichen und damit nicht mehr hinnehmbaren Beeinträchtigung des betroffenen Nachbarn. Der Gesetzgeber bestimmt damit die Grenzen dessen, was der Bauherr dem Nachbarn in Bezug auf die Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung und Belüftung seines Grundstücks noch zumuten kann. Ausnahmsweise erlaubt er jedoch gem. § 6 Abs. 6 Nr. 2 LBO in den Abstandflächen bauliche Anlagen, die keine Gebäude und nicht höher als 2,5 m sind, wenn ihre Wandfläche nicht mehr als 25m² beträgt, z.B. eine terrassiert angelegte Stützmauer.

BadWürttVGH 13.8.2008 - 3 S 1668/07 VBIBW 2009, 63

§ 4 - II - 3 - f - II S. 154 Unzumutbar störende Garage im Wohngebiet

Abs. 1 (**§ 51 Abs. 7 S. 1 BauO NRW**)

Störend über das gem. § 15 Abs. 7 S. 1 BauO NRW zumutbare Maß hinaus können in einem allgemeinen Wohngebiet sechs Garagen sein, die im rückwärtigen, fast durchgehend als Garten- und Ruhezone genutzten Bereich geplant sind und nur mittels Rangierbewegungen über zwei insges. ca 30 m lange Rampen entlang der Nachbargrenze erreichbar sind.

OVG NRW 4.9.2008 10 A 1678/07 BauR 2009, 478

§ 4 - II - 3 - f - II S. 157 Carport mit Terrasse im Bauwuch

Abs. 3

Wird ein Carport abweichend von der Baugenehmigung mit Terrasse errichtet, so ist bei Verletzung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften, die einen unmittelbaren Bezug zu den Nachbargrundstücken haben, die tatsächliche Beeinträchtigung des Nachbarn in Belangen, deren Schutz die Abstandsvorschriften dienen, indiziert und die Verletzung seiner Rechte regelmäßig zu bejahen. Nur bei Hinzutreten günstiger Umstände kann eine tatsächliche Beeinträchtigung ausnahmsweise verneint werden.

HessVGH 26.5.2008 - 4 UE 1626/06 DÖV 2009, 297 in Fortführung der Rechtsprechung des Senats, vgl. Urt.v. 4.3.1999 - 4 UE 3309/94 BRS 62 Nr. 209.

§ 4 - II - 3 - f - II S. 157 Überschreitung der zulässigen Garagenhöhe

Auch Beschränkungen der zulässigen Garagenhöhe schützen den Nachbarn. Auf Widerspruch des Nachbarn darf die Behörde die Änderungsgenehmigung für eine infolge Standortänderung auf hängigem Gelände zu hohe Grenzgarage gem. §§ 48f., 50 VwVfG zurücknehmen, wenn die Genehmigung auf Grund von Bauvorlagen erteilt wurde, die unzutreffende Angaben über die Gelände- und die Garagenhöhe enthalten.

NdsOVG Beschl.v. 10.3.2008 - 1 LA 38/07 - BauR 2009, 481

17.4.2009

§ 4 - II - 3 - f - II S. 157 Stellplatzpflicht (§ 51 Abs. 1 BauO NRW) nicht nachbarschützend

Die Pflicht des Bauherrn, Stellplätze und Garagen zu schaffen, soll verhindern, daß der öffentliche Verkehrsraum über den Gemeingebrauch hinaus durch das Abstellen von Fahrzeugen belastet und dadurch die öffentliche Sicherheit gefährdet wird, und dient ausschließlich dem Schutz öffentlicher Interessen.

OVG NRW Beschl.v. 19.1.2009 – 10 B 1687/08; BauR 2009, 772 = DÖV 2009, 421

28.5.2009

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 IV 4 a S. 213 Rücksichtslose, erdrückende Wirkung eines Bauvorhabens
Fußnote 1145 **trotz Einhaltung vorgeschriebenen Abstandes**

Eine einmauernde oder erdrückende Wirkung eines Bauvorhabens sowie ein daraus herzuleitender Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot können in eng begrenzten Ausnahmefällen auch dann vorliegen, wenn die landesrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen eingehalten sind.

OVG Saarlouis Beschl.v. 5.7.2007 - 2 B 144/07 NVwZ-RR 2008, 377 = BeckRS 2008, 30841

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 134 Abstandfläche gegenüber Antennenmast

Die Abstandfläche, deren Tiefe der Wandhöhe entspricht (§ 6 Abs. 1 S. 1, Abs. 4 BauONRW), gilt auch gegenüber einem 30,30 m hohen Mobilfunk-Antennenmast aus Beton, dessen Durchmesser sich von 0,987 m an der Basis auf 0,444 m im Bereich der obersten 5 m verjüngt, dort aber durch angebaute Antennen und Richtfunkschüsseln eine optische Breite bis zu 2 m erreicht.

Die optischen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück sind erheblich. Der Betonmast hat wegen seiner Höhe, seiner massiven und geschlossenen Bauweise und der angebauten Antennen gebäudegleiche Wirkungen; der Betrachter hat keine Ausweichmöglichkeit in der Blickbeziehung. Die Tiefe der Abstandfläche bemißt sich nach der Wandhöhe und wird senkrecht zu Wand bemessen. Aus der runden Außenwand ergibt sich eine runde Abstandfläche, die sich auf das 10,50 m entfernte Nachbargrundstück erstreckt. Eine atypische Grundstückssituation oder sonstige vom Normalfall abweichende Umstände sind nicht ersichtlich, so daß eine Abweichung gem. § 73 BauO NRW (Dispens) nicht in Betracht kommt. Auch auf die konkrete Nutzung oder die Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks kommt es nicht an.

OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1339/07 NWVBl. 2008, 182.

Im Außenbereich kann sich Nachbarschutz gegen Antennenmasten aus dem Rücksichtnahmegebot ergeben (OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1182/07 NWVBl. 2008, 183 - siehe § 4 - IV - 1 - c S. 136).

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 135 Mindestabstandflächenunterschreitung ausnahmsweise bei ungewöhnlichem Grundstückszuschnitt

Nach § 6 Abs. 4 S.1 Nr.2 LBO BW sind geringere Tiefen der Abstandflächen zuzulassen, wenn Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet bleiben, Brandschutzgründe nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden; erhebliche Beeinträchtigung liegt regelmäßig vor, wenn der nachbarschützende Teil der Abstandflächentiefe - gleich ob gravierend oder geringfügig - unterschritten wird (VGH BW Beschl.v. 8.10.1996 BRS 58 Nr. 109; v. 13.6.2003 BauR 2003, 1549; 10.10.2002 BauR 2003, 1201; Beschl.v. 26.4.2002 VBIBW 2002, 445), ausnahmsweise nicht, wenn die vorhandene Situation in Bezug auf das Nachbargrundstück durch bauordnungsrechtlich relevante Besonderheiten gekennzeichnet ist, die das nachbarliche Interesse an der Abstandstiefe weniger schutzwürdig erscheinen lassen, z.B. ein die Bebauung praktisch ausschließender ungewöhnlicher Grundstückszuschnitt.

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 485.

§ 4 – II – 3 – f – aa S. 135 Abstandsvorschriften für Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO, § 5 Abs. 7 S. 1 Nr. 2 BadWürttLBO)

§ 5 Abs. 7 S. 1 Nr. 2 BadWürttLBO läßt in Besonderen Wohngebieten (§ 4 a BauNVO) ein (nachbarschützendes) Abstandmaß von 0,4 der Wandhöhe zu. Ein Besonderes Wohngebiet setzt jedoch die Existenz eines Bebauungsplans voraus, weil nur dann das geforderte finale Element einer (geplanten) Fortentwicklung der Wohnnutzung erfüllt sein kann. Ist kein Bebauungsplan vorhanden, gilt die allgemeine Bestimmung über die erforderliche Tiefe der Abstandflächen des § 5 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BadWürttLBO. Danach beträgt die (objektive) Abstandflächentiefe 0,6 der Wandhöhe und ihr nachbarschützender Teil 0,4 der Wandhöhe, mindestens aber 2,5 m (§ 5 Abs. 7 S. 3 LBO BadWürtt).

VGH Baden-Württemberg Beschl.v. 4.1.2007 - 8 S 1802/06 BRS 2007 Nr. 180 S. 838

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 135 Mindestabstandflächen und nachbarliche Belange

Nach § 6 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BadWürttLBO sind geringere (als die sich aus § 5 Abs. 4 S. 1 + 2 LBO ergebenden, grundsätzlich nach der Wandhöhe zu bemessenden) Tiefen der Abstandflächen zuzulassen, wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und – soweit die Tiefe das Mindestmaß gem. § 5 Abs. 7 S. 3 LBO unterschreitet – nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Nach der normativen Wertung führt eine den gem. § 5 Abs. 7 S. 3 LBO nachbarschützenden Teil unterschreitende Tiefe der Abstandfläche regelmäßig zu einer erheblichen und damit nicht mehr hinnehmbaren Beeinträchtigung des betroffenen Nachbarn. Der Gesetzgeber bestimmt damit die Grenzen dessen, was der Bauherr dem Nachbarn in Bezug auf die Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung und Belüftung seines Grundstücks noch zumuten kann. Ausnahmsweise erlaubt er jedoch gem. § 6 Abs. 6 Nr. 2 LBO in den Abstandflächen bauliche Anlagen, die keine Gebäude und nicht höher als 2,5 m sind, wenn ihre Wandfläche nicht mehr als 25m² beträgt, z.B. eine terrassiert angelegte Stützmauer.

BadWürttVGH 13.8.2008 - 3 S 1668/07 VBIBW 2009, 63

§ 4 - II - 3 - f - aa a.E. S. 139 **Mindestabstandsunterschreitung nicht ohne Zustimmung des Nachbarn**

Der durch die Mindesttiefen gem. 68 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 HambBauO 1986 festgelegte Mindestabstand zwischen Bau und Grundstücksgrenze darf ohne Zustimmung des Nachbarn auch nicht geringfügig unterschritten werden.

HambOVG 14.7.2008 - 2 Bf 277/03 DVBl. 2008, 1591 = NVwZ-RR 2009, 101 .

Jede nachträgliche, den Nachbarn zusätzlich abstandsrechtlich beeinträchtigende Änderung des mindestabstandsunterschreitenden Gebäudes erfordert eine erneute Zustimmung des Nachbarn.

HambOVG Beschl.v.5.9.2008 - 2 Bs 65/08 DVBl. 2008, 1591.

§ 4 – II – 3 – f – bb S. 140 Baulinien, Baugrenzen und Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche bedingt nachbarschützend

Baulinien, Baugrenzen und Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur nachbarschützend, wenn aus dem Bebauungsplan selbst, seiner Begründung, seinem erkennbaren Zweck, aus dem Zusammenhang mit anderen Festsetzungen, seiner Entstehungsgeschichte, tatsächlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet, etwa einer besonderen Topographie, eine gewollt nachbarschützende Wirkung erkennbar ist.

Bei Reihenhäusern z.B. ist hinsichtlich der rückwärtigen Bebauungsgrenze anzunehmen, daß der Plangeber ein Austauschverhältnis unter den von der Festsetzung betroffenen Eigentümern mit wechselseitig bestehenden Rechten und Einschränkungen begründen wollte; gerade die „Innengebäude“ in einer Reihenhausgruppe sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie zur Wahrung des Wohnfriedens auf Freiflächen an den Vorder- und vor allem an den Rückseiten angewiesen, weil die sonst diese Funktion erfüllenden seitlichen Grenzabstände fehlen.

OVG des Saarlandes Beschl.v. 5.7.2007 – 2 B 144/07 BRS 2007 Nr. 173 S. 810

§ 4 – IV – 3 S. 209 Kein „faktisches“ Besonderes Wohngebiet gem. § 34 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a BauNVO

Ein Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO) setzt die Existenz eines Bebauungsplans voraus, weil nur dann das geforderte finale Element einer (geplanten) Fortentwicklung der Wohnnutzung erfüllt sein kann. § 5 Abs. 7 S. 1 Nr. 2 der BadWürttLBO, der in Besonderen Wohngebieten ein Abstandsmaß von 0,4 der Wandhöhe zuläßt, ist daher nicht anwendbar in einer näheren Umgebung, deren Eigenart einem Besonderen Wohngebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a BauNVO) entspricht, für die aber kein Bebauungsplan mit einer entsprechenden Festsetzung existiert.

VGH Baden-Württemberg Beschl.v. 4.1.2007 – 8 S 1802/06; BRS 2007 Nr. 180 S.838

**§ 5 - III - 1 S. 251 Treu und Glauben, nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis:
Beiderseitige Nichteinhaltung der Mindestabstandsfläche**

Ein Nachbar, der den erforderlichen Grenzabstand nicht einhält, ist nach dem Grundsatz von Treu und Glauben gehindert, die Verletzung des Grenzabstandes zu rügen, wenn die Verletzung nachbarschützender Abstandsregeln durch das Vorhaben des Bauherrn nicht schwerer wiegt als der eigene Verstoß und in gefahrenrechtlicher Hinsicht keine völlig untragbaren Zustände entstehen.

Letzteres trifft hier zu. Nach § 5 Abs. 7 S. 1 Nr. 1, S. 3 BadWürttLBO beträgt die Abstandflächentiefe 0,6, ihr nachbarschützender Teil 0,4 der Wandhöhe, mindestens 2,5 m. Die Wandhöhe des Bauherrn beträgt im Mittel 9,75 m, an der nördlichen Gebäudeecke sogar über 11 m; die Abstandflächentiefe demnach $0,6 = \text{ca. } 5,85$ bis $6,60$ m, ihr nachbarschützender Anteil gem. § 5 Abs. 7 S. 3 LBO $0,4 = \text{ca. } 3,90$ bis $4,40$ m. Das aus zwei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen bestehende Wohngebäude des Bauherrn „wiegt“ erheblich schwerer als die 31 m lange Garagenzeile des Nachbarn.

VGH Baden-Württemberg Beschl.v. 4.1.2007 – 8 S 1802/06 BRS 2007 Nr. 180 S. 838

Grundsätzlich kann sich ein Nachbar auch ohne Nachweis einer tatsächlichen Beeinträchtigung gegen jede Unterschreitung der Mindestabstandsfläche zur Wehr setzen. Der baurechtliche Nachbarschutz beruht aber auf dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, seine Grundlage ist das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis, in dessen Rahmen jeder Eigentümer zugunsten seines Nachbarn bestimmten Beschränkungen unterworfen ist und zum Ausgleich dafür verlangen kann, daß der Nachbar diese Beschränkungen gleichfalls beachtet (z.B. BVerwG 16.9.1993 DVBl. 1994, 284). Daraus folgt nicht nur, daß derjenige, der selbst mit seinem Gebäude den erforderlichen Grenzabstand nicht einhält, aus dem Gesichtspunkt unzulässiger Rechtsausübung billigerweise nicht verlangen kann, daß der Nachbar die Abstandfläche nicht freihält (VGH BW 13.11.2002 VBIBW 2003, 235). Die Unbilligkeit kann sich auch aus einer atypischen Grundstückssituation ergeben, wenn z.B. die Rechtsvorgänger der Parteien ihr Eigentum ohne Rücksicht auf die Abstandsvorschriften gestaltet haben.

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 486.

**§ 7 II – 2 –a S. 272 „Formularmäßige“ Befreiung von (nicht nachbarschützender)
Geschoßflächenzahl und Baugrenze: Ermessensfehler,
Ermessensausfall**

„Formularmäßige“ Befreiungen, die nicht einmal ansatzweise das Vorliegen der Dispensvoraussetzungen nahelegen und auch unter Ermessensgesichtspunkten keinerlei Gründe erkennen lassen, die die Behörde zur Erteilung der Befreiung bewogen haben für ein Vorhaben an einem Standort, an dem nach den Vorstellungen des Ortgesetzgebers überhaupt keine Bebauung stattfinden soll, werfen die Frage nach Sinn und Wert gemeindlicher Bauleitplanung auf. Denn das Instrument der Befreiung ist kein geeignetes Mittel, um gewandelte städtebauliche Vorstellungen durch Einzelfallentscheidungen der Verwaltung unter Verzicht auf ein Planänderungsverfahren und damit unter Ausschaltung des Gemeinderates zur Geltung zu bringen.

Diese objektive Rechtswidrigkeit begründet aber noch keine Abwehrrechte des Nachbarn. Es ist nicht seine Aufgabe, über die Einhaltung des öffentlichen Rechts und die Bindung der Verwaltung an Gesetz und Recht zu wachen.

Er hat insoweit auch keinen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung, nicht einmal im Falle eines Ermessensausfalls.

Falls die Befreiung von einer nicht nachbarschützenden Norm erteilt ist, hat der Nachbar nur ein Abwehrrecht, wenn die Befreiung gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt.

OVG des Saarlandes Beschl.v. 5.7.2007 – 2 B 144/07 BRS 2007 Nr. 173 S. 805 f.

§ 8 - II - 1 - a S. 348 Verletzung des Nachbarn „in seinen Rechten“ (§ 42 Abs. 2 VwGO)

Abs. 5

Es gehört nicht zu den Aufgaben privater Nachbarn, über die Einhaltung des öffentlichen Rechts in seiner Gesamtheit oder über eine Beachtung der Bindung der Verwaltung an Gesetz und Recht zu wachen.

OVG Saarlouis Beschl.v. 5.7.2007 - 2 B 144/07 NVwZ-RR 2008, 377 = BeckRS 2008, 30841

§ 8 - II - 1 - a S. 348 Nachbarklage im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

Abs. 6

Durch eine im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren¹ erteilte Baugenehmigung ist der Nachbar nicht in seinen Rechten verletzt, wenn die verletzte Norm zwar nachbarschützend ist, aber nicht zum Prüf- und Entscheidungsprogramm der Behörde gehört. Was nicht Gegenstand der Genehmigung ist, kann im Rechtsmittelverfahren nicht berücksichtigt werden. Der Nachbar muß in diesem Falle Verpflichtungsklage gegen die Behörde auf Erlass einer Ordnungs-verfügung und erforderlichenfalls auf Einschreiten zwecks Beseitigung oder Anpassung des Objekts an das Baurecht erheben². Rechtsgrundlage ist die baurechtliche Spezialklausel³. Nach dieser gesetzlichen Grundkonzeption ist er sogar zwingend auf diesen Weg zu verweisen⁴.

Nach neuen Bauordnungen und nach neuerer Auffassung gehören jedoch im vereinfachten Genehmigungsverfahren nachbarschützende Normen zum Prüfungsprogramm; die pflichtwidrige Unterlassung der Prüfung macht die Genehmigung rechtswidrig und verletzt den Nachbarn in seinen Rechten⁵.

OVG Saarlouis Beschl.v.3.1.2008 - 2 Q 44/06; NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076 zu §§ 60 Abs. 2, 64 Abs. 2 SaarlBauO.

¹ Siehe oben § 7 - IV - 1 - a - bb.

² OVG NRW 24.4.2001 BRS 2001 BRS 2001 Nr. 188 S. 741;

³ Dieser Anspruch ergibt sich aus der baurechtlichen Spezialklausel (§ 7 - IV - 2).

⁴ OVG Saarlouis Beschl.v.3.1.2008 - 2 Q 44/06; NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076 zu §§ 60 Abs. 2, 64 Abs. 2 SaarlBauO.

⁵ Siehe oben § 7 - IV - 1 - a - bb.

§ 8 IV 3 b cc S. 394 Eilverfahren: Erfolgsaussichten und Interessenabwägung

Im vorliegenden Fall überwiegt das Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung der Änderungsgenehmigung zur zivilen Nutzung des ehemaligen Militärflughafens Memmingen und zu Anlage und Betrieb als regionaler Verkehrsflughafen Allgäu das Interesse der Nachbarn an der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage. Diese Interessenbewertung besagt nichts über die Prozeßaussichten, an denen sich die Entscheidung über die Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes mit Rücksicht auf ihre Funktion, den Rechtsschutz in der Hauptsache zu sichern, an sich vorrangig auszurichten hat (BVerwG Beschl.v. 14.5.2005 – 4 VR 1005.04 = BRS 2005 Nr. 182 betr. Ausbau Flughafen Schönefeld– siehe oben). Die Erfolgsaussichten der von den Nachbarn erhobenen Anfechtungsklage gegen die Änderungsgenehmigung vom Juli 2004 lassen sich im derzeitigen Verfahrensstadium mit Blick auf den zum 28.6.2007 vorgesehenen Beginn des regulären Flugbetriebs nicht mit der gebotenen Eindeutigkeit beurteilen.

Den Nachbarn drohen soweit ersichtlich durch die Aufnahme des Flugbetriebs keine irreversiblen Nachteile, es werden keine vollendeten Tatsachen zu ihren Lasten geschaffen. Sollte die Genehmigung aufgehoben werden, kann der Flugbetrieb wieder eingestellt werden. Der Bauherr hat ein erhebliches Interesse an der Aufnahme des Flugbetriebs vor der abschließenden Entscheidung; er hat mit erheblichem Aufwand die Voraussetzungen dafür geschaffen, für Flugreisen geworben und Tickets verkauft. Andererseits ist nicht zu erkennen, warum die Nachbarn den Antrag erst wenige Wochen vor der seit längerem angekündigten Aufnahme des Flugbetriebs gestellt haben.

BVerwG Beschl.v. 19.6.2007 – V VR 2/07 BRS 2007 Nr. 181 S. 844

§ 8 – IV – 5 – a S. 401 Vertrauen des Bauherrn auf den Bestand der Genehmigung:

a. **E. Schadensersatz von der Behörde für seine fehlgeschlagenen Aufwendungen?**

Wenn – umgekehrt – der Nachbar letztlich obsiegt, der Bauherr im Vertrauen auf den Bestand der rechtswidrigen Genehmigung weitergebaut und seinen Bau abreißen muß, verlangt er Schadensersatz für seine fehlgeschlagenen Aufwendungen von der Behörde, weil sie dies nicht rechtzeitig verhindert hat.

Hierzu BGH 24.4.2008 NVwZ 2008, 926

§ 8 – IV – 3 – b S. 383 Vorläufiger Rechtsschutz im „mehrpolygonen“ Rechtsverhältnis:
.
.
**Art. 19 Abs. 4 GG garantiert dem Nachbarn
keinen „regelmäßigen“ Suspensiveffekt**

Art. 19 Abs. 4 GG gibt dem Nachbarn keinen unbedingten Anspruch auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs gegen die dem Bauherrn erteilte Genehmigung. Gegenüber einer Genehmigung als Verwaltungsakt mit Drittwirkung ist die Rechtsposition des Genehmigungsempfängers grundsätzlich nicht weniger schützenswert als diejenige des von der Genehmigung betroffenen Dritten. Im „zweipolygonen“ Verwaltungsrechtsverhältnis muß ein - über das allgemeine, den Verwaltungsakt selbst rechtfertigende Interesse hinausgehendes - besonderes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung der Genehmigung bestehen. Für das „mehrpolygonige“ Verwaltungsrechtsverhältnis fordern das einfache Recht (§§ 80a, 80 Abs. 2 S 1 Nr. 4 Alt. 2 VwGO) und erst recht Art. 19 Abs. 4 GG, der nur vor Rechtsverletzung durch die öffentliche Gewalt schützt, dies nicht; hier stehen sich konkrete Rechtspositionen Privater gegenüber, die grundsätzlich gleichrangig sind. Es läßt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall bestimmen, wann der Rechtsschutzanspruch des Einzelnen zurücktreten muß. Aus dem Zweck der Rechtsschutzgarantie und dem Verfassungsgrundsatz der Verhältnismäßigkeit ergibt sich immerhin, daß der Rechtsschutzanspruch des Einzelnen umso stärker ist und umso weniger zurückstehen darf, je schwerer die ihm auferlegte Belastung wiegt und je mehr der Verwaltungsakt Unabänderliches bewirkt. Wer bis zur Hauptsacheentscheidung das Risiko der Herbeiführung vollendeter Tatsachen tragen muß, bestimmt sich nach dem materiellen Recht, also der Erfolgsaussicht des Hauptsacherechtsbehelfs. Dabei ist nicht nur die objektive Rechtswidrigkeit des Akts entscheidend, es darf auch geprüft werden, ob er subjektive Rechte des Antragstellers verletzt.

Bundesverfassungsgericht 3. Kammer des 1. Senats Beschl.v. 1.10.2008 – 1 BvR 2466/08
BayVBl. 2009, 398, 399; siehe auch BayVGh Beschl.v. 8.8.2008 – 22 CS 08.1326 BayVBl.
2009, 403 – beide betr. Nachbarklage gegen immissionsschutzrechtliche Genehmigung.

§ 4 – II – 3 – f – ee S. 146 Rücksichtsloser Grenzbau in geschlossener Bauweise

In der geschlossenen Bauweise kann gem. § 22 Abs. 3 BauNVO die vorhandene Bebauung eine Abweichung fordern. Wenn die Grenzbebauung Fenster im grenzständigen Giebel des legal errichteten Nachbarhauses zumauert und Wohnräumen darin die natürliche, nicht durch Fenster in anderen Wänden herstellbare natürliche Belichtung nimmt, verstößt sie gegen das Rücksichtnahmegebot. Bei der Abwägung im Rahmen dieses Gebots können im Einzelfall aus privaten Rechten folgende öffentlich-rechtliche Rechtspositionen beachtlich sein. Dies trifft für ein 1905 ins Grundbuch eingetragenes Lichtrecht in Kombination mit der Nichtüberbaubarkeit einer 2,60 m breiten Zuwegungsparzelle zu, weil seinerzeit in Preußen eine derartige Sicherung öffentlich-rechtlich nicht möglich war.

OVG NRW 17.1.2008 – 10 A 2795/05 DVBl. 2009, 1067 zu § 34 Abs.1 BauGB, §§ 71 Abs. 1, 75 Abs. 3 BauO NRW

§ 4 - IV - 4 - c S. 218 Aufdringliche Baugestaltung, Einsicht in das Nachbargrundstück

Wenn das Vorhaben des Bauherrn mit einem Grenzabstand von 3,92 m die vorgeschriebene nachbarschützende Abstandflächentiefe einhält, die Firsthöhe die des Nachbargrundstücks nur um 1,05 m übersteigt und die Einsehbarkeit von dessen Außenwohnbereich auf Gegenseitigkeit beruht, ist eine baurechtliche Rücksichtslosigkeit zu verneinen.

VGHBadWürtt. Beschl.v. 3.3.2008 - 8 S 2165/07 VBIBadWürtt. 2008, 345, 346 m. Nachw.

§ 4 – IV – 4 – c S. 218 Rücksichtsloses Zumauern legal geschaffener Giebelwandfenster festgesetzter geschlossener Bauweise

Die in einem Bebauungsplangebiet festgesetzte geschlossene Bauweise verbietet gem. § 23 Abs. 3 BauNVO einen seitlichen Gebäudeabstand, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Das Zumauern von Fenstern im grenzständigen Giebel des legal errichteten Nachbarhauses ist rücksichtslos, wenn der Bauherr mit seinem vorschriftsmäßig auf der Grenze errichteten Neubau Wohnräumen des Nachbarn die natürliche Belichtung entzieht, die nicht durch Fenster in anderen Gebäudewänden hergestellt werden kann. Bei der Abwägung im Rahmen des Rücksichtnahmegebots können im Einzelfall aus privaten Rechten folgende öffentlich-rechtliche Rechtspositionen beachtlich sein. Dies trifft für ein 1905 ins Grundbuch eingetragenes Lichtrecht in Kombination mit der Nichtüberbaubarkeit einer 2,60 m breiten Zuwegungspartzele zu, weil seinerzeit in Preußen eine derartige Sicherung öffentlich-rechtlich nicht möglich war.

OVG NRW 17.1.2008 – 10 A 2795/05 DVBl. 2009, 1067 zu § 34 Abs.1 BauGB, §§ 71 Abs. 1, 75 Abs. 3 BauO NRW

§ 4 – IV – 4 – c S. 218 „Erdrückende“ Wirkung trotz Einhaltung der Abstandfläche?

Trotz Einhaltung der Abstandfläche kann ein Bau rücksichtslos sein, wenn er im Verhältnis zu seiner Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, die potenziell ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen, und die gebotene Rücksichtnahme speziell auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung vermissen lässt. Für die Beurteilung sind auch die topographischen Verhältnisse, die Größe der Grundstücke und ihre Lage zueinander sowie die Schutzbedürftigkeit und –würdigkeit bestehender Nutzungen von Bedeutung. Eine erdrückende Wirkung wurde angesichts der konkreten, aus dem vorliegenden Karten- und Bildmaterial ersichtlichen Lage und Größe der Gebäude, trotz Hanglage und Zweigeschossigkeit, gegenüber dem eingeschossigen Nachbarhaus verneint, zumal das Vorhaben des Bauherrn mit einer vergleichsweise geringen Bautiefe von 10,5 m dem über 32 m tiefen Nachbarhaus nur teilweise gegenüber liegt. Die Verschattung und Einsichtsmöglichkeit ging über das in einem innerstädtischen, im bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmen bebauten Wohngebiet Unvermeidbare und Zumutbare nicht hinaus.

OVG NRW Beschl.v.9.2.2009 – 10 B 1713/08 NWVBl. 2009, 315 zu § 6 BauO NRW

§ 8 - III - 2 S. 362 Keine notwendige Beiladung des Nachbarn im Verpflichtungs-Prozess des Bauherrn

Notwendig ist die Beiladung des Nachbarn auch nicht, wenn der Bauherr gegen die Behörde auf Erteilung der Baugenehmigung klagt, selbst wenn der Nachbar im Verwaltungsverfahren Einwendungen gegen den Bau erhoben hatte. Der für eine notwendige Beiladung erforderliche unmittelbare Eingriff in die Rechtsposition des Nachbarn erfolgt nicht schon durch die Verpflichtung zur Erteilung, sondern erst durch die Genehmigung selbst. Bauherr und Nachbar sind an dem streitigen Rechtsverhältnis nicht derart beteiligt, dass ihnen gegenüber nur einheitlich entschieden werden kann, wie § 65 Abs. 2 VwGO voraussetzt. Zwar sind beider rechtliche Interessen berührt, die – einfache - Beiladung ist zweckmäßig, steht aber im Ermessen des Gerichts. Die Ablehnung ist nicht o.w. fehlerhaft. Gegen die Genehmigung kann der Nachbar Klage erheben, und in diesem Anfechtungsprozeß ist der Bauherr als Genehmigungsinhaber notwendig beizuladen.

BadWürttVGH Beschl.v. 29.12.2008 - 8 S 2395/08; VBIBW 2009, 315 = DÖV 2009, 300

15.8.2009, ersetzt das Update vom 14.4.2009

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 Unbeplanter Innenbereich: Turn- und Festspielhalle in einer einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) entsprechenden näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1, 2 BauGB)

Die genehmigte Erweiterung der Nutzung einer Turnhalle als Festhalle mit Küche fügt sich in eine nähere Umgebung ein, die mit gewerblich genutzten Grundstücken, u.a. Autowerkstatt mit Tankstelle, Schlosserei, Schulen mit Pausenhof, Spielgelände und Sportplätzen, Feuerwehrhaus und Vereinsheim einem Mischgebiet entspricht, u.U. auch einem allgemeinen Wohngebiet, in dem gem. 4 Abs. 3 Nr. BauNVO ebenfalls Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zulässig sind, wenn sie den vorrangigen Wohnzweck nicht gefährden. Die Erweiterung der Genehmigung verstößt nicht gegen das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot, wenn Auflagen die Festveranstaltungen nach Zahl, Zeit und Lärmpegel beschränken und dadurch billigerweise nicht zumutbare Einwirkungen auf das 30 m entfernte Wohnhaus des Nachbarn ausschließen.

VGH BadWürtt. 29.1.2008 - 8 S 2748/06; BauR 2008, 1573 = VBl.BW 2008, 377

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 „Abstandfläche oder Grenzanbau?“ im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich beantwortet sich auch die Frage, ob eine Abstandfläche eingehalten oder an die Grenze angebaut werden darf oder muß, nach der „Umgebung“ i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB.

Nach § 5 Abs. 1 S.1 Nr.2 LBO BW ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf und öffentlichrechtlich gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut werden darf. Im unbeplanten Bereich ist das zulässig, wenn die nach § 34 Abs. 1 BauGB insoweit maßgebliche Umgebungsbebauung sowohl einen Grenzbau als auch eine Bebauung mit Grenzabstand zuläßt (VGH BW 7.11.1984 NVwZ 1986, 142).

Lt. den vorliegenden Planungsunterlagen gibt es in der näheren „Umgebung“ zahlreich sowohl Grenzbauten als auch grenzabstandeinhaltende Gebäude. Es bestehen daher keine Bedenken, wenn das Bauvorhaben die (auch) vorhandene geschlossene Bauweise aufnimmt.

Es ist auch öffentlichrechtlich gesichert, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut wird; letzteres erfolgt zwar i.d.R durch Übernahme einer entsprechenden Baulast, ist aber auch gewährleistet, wenn wie hier auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude, von dessen Fortbestand ausgegangen werden kann, an der Grenze, an die angebaut werden soll, vorhanden ist (z.B. VGH BW Beschl.v. 12.9.1996 VBIBW 1997, 221 und w.Nachw. - wird ausgeführt).

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 484.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 Unbeplanter Innenbereich: Trotz Verstoß gegen § 34 Abs. 1 BauGB kein Nachbarschutz bei fehlender Rücksichtslosigkeit

Im unbeplanten Innenbereich geht der Nachbarschutz nicht weiter als im beplanten Bereich. Selbst bei einer durch die Verletzung von § 34 Abs. 1 BauGB vorliegenden objektiven Rechtswidrigkeit besteht kein Abwehrensanspruch des Nachbarn, wenn das Vorhaben des Bauherrn die gebotene Rücksicht auf die Bebauung des Nachbarn nimmt.

Der Nachbarschutz im unbeplanten Gebiet setzt voraus:

- Die schutzwürdige Position des Nachbarn im Rahmen des § 34 BauGB muß ein privates Interesse sein, das städtebaulich auch im Rahmen der Bauleitplanung beachtlich sein könnte
- Die Position müßte in einem vergleichbaren Planbereich durch eine Festsetzung eines Bebauungsplanes oder die ergänzende Geltung des § 15 BauNVO ebenso geschützt werden können wie durch das Gebot der Rücksichtnahme im unbeplanten Bereich.
- Die Position muß so schutzwürdig sein, daß sie auch im Falle der Beplanung des betreffenden Gebiets bei rechtmäßiger Ausübung des planerischen Ermessens, d.h. bei sachgerechter Abwägung aller einschlägigen Belange, sich im Ergebnis durchsetzen müßte (VGH Kassel Beschl.v. 10.6.1997 - 4 TG 301/97).

Unter Berücksichtigung dieses Maßstabes ergibt sich hier, daß durch die geplante Wohnbebauung mit zwei dreigeschossigen Doppelhaushälften nebst Garagen die Wohnqualität der mit je einem Wohnhaus bebauten Nachbargrundstücke in einem ruhigen, städtischen, großzügig bebauten Wohngebiet merklich verändert und dieses deutlich verdichtet wird.

Bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Umgebungsbebauung hält, sind mangels anderer allgemein anerkannter Anhaltspunkte auch die in der BauNVO genannten Begriffsmerkmale als Auslegungshilfe heranzuziehen. Allerdings kommt es für das „Einfügen“ nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht auf die Feinheiten der Berechnungsregeln der BauNVO für die Geschoßfläche an, z.B. ob danach ein Dachgeschoßausbau zu einem weiteren Vollgeschoß führt, sondern auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung (BVerwG E 95, 277 [280] = NVwZ 1994, 1006; NVwZ-RR 1997, 520 = BRS 589 Nr. 83). Daher bieten sich in erster Linie die absolute Größe der Grundfläche, die Geschoßzahl und absolute Höhe des Bauvorhabens als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an.

Trotz Überschreitung und Nutzungsintensivierung fügen sich die Vorhaben des Bauherrn in ihre Umgebung ein, weil sie keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugen und gegenüber der Bebauung in ihrer unmittelbaren Nähe die gebotene Rücksicht wahren, das Maß der baulichen Nutzung nur maßvoll steigern, das Baugebiet nicht in Bewegung bringen und die Steigerung im Zug eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden städtebaulich erwünscht sein kann.

Im einzelnen siehe VGH Kassel Beschl.v. 25.8.2008 - 4 B 1320/08 NVwZ-RR 2009, 99

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 4 – IV – 1 – e S. 195 Zumutbare Geruchbelastung in landwirtschaftlich geprägtem faktischen Dorfgebiet

Wohnhäuser in einem faktischen Dorfgebiet mit intensiver landwirtschaftlicher Prägung müssen im Einzelfall auch Geruchsimmissionen in mehr als 15% der Jahresstunden (Berechnung nach der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL) als noch zumutbar hinnehmen.

BadWürttVGH 4.3.2009 – 3 S 1467/07 DÖV 2009, 639

9.8.2009

§ 4 - IV - 1 - e S. 197 Planungshoheit der Gemeinde. Fehlendes Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 S. 1 mit Vorhaben gem. §§ 31, 33 bis 35 BauGB

Liegt das gem. § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nicht vor, ist auf ihre Klage die Baugenehmigung aufzuheben, selbst wenn diese rechtmäßig ist; die materiell-rechtliche Rechtslage wird nicht geprüft. Auf die Verpflichtungsklage des Bauherrn darf gegen den Willen der Gemeinde bis zu einer gerichtlichen Klärung der Genehmigungsfähigkeit keine Baugenehmigung erteilt werden. Der Nachbar kann daraus keine Rechte herleiten.

Betr. Einvernehmen der Gemeinde im Genehmigungsverfahren siehe BVerwG
Beschl.v.11.8.2008 - 4 B 25.08; BauR 2008, 1844 = NVwZ 2008, 1347 m.Nachw.

12.3.2009

§ 4 - IV - 2 S. 199 Schutz gegen den „heranrückenden Nachbarn“

Der Betreiber einer Störfallanlage kann sich in einer bestehenden Gemengelage nicht erfolgreich unter Berufung auf das Rücksichtnahmegebot gegen das Heranrücken schutzwürdiger Bebauung wehren, wenn durch diese voraussichtlich keine neuen oder anderen störfallrechtlichen Auflagen für den Betreiber ausgelöst werden.

VG Darmstadt 27.11.2007 - 9 E 735/07 - DVBl. 2008 , 599.

**§ 4 - IV - 2 S. 203 Anspruch eines Gewerbebetriebes (Schreinerei) gegen
Abs. 2 heranrückende Wohnbebauung**

Der Anspruch beruht auf dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Im unbeplanten Innenbereich ergibt er sich, wenn die Umgebung einem Dorf- oder einem Mischgebiet entspricht, aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 5 bzw. 6, 15 BauNVO. Nicht nur Vorhaben, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen (§ 15 Abs. 1 S. 2 Alternative 1 BauNVO), sondern auch solche, die sich schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen, können gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. Auch Vorbelastungen sind bei beiden Fallgestaltungen zu beachten.

Im Einzelnen siehe BayVGH Beschl.v. 4.8.2008 - 1 CS 07.2770 BayVBl. 2009, 208 mit Nachweisen

18.4.2009

**§ 4 – IV – 2 S. 203 Bestandsschutz einer genehmigten Schweinezucht gegenüber
Abs. 3 heranrückender Wohnbebauung im Außenbereich**

Die genehmigte Nutzung der Ställe eines landwirtschaftlichen Betriebs für Schweinehaltung (Schweinezucht, Schweinemast) im Außenbereich genießt trotz zwischenzeitlicher Nutzungsunterbrechung Bestandsschutz gegenüber heranrückender Wohnbebauung, solange die Baugenehmigung bezüglich der Nutzung nach § 43 Abs. 2 LVwVfG BW wirksam bleibt, d.h. nicht zurückgenommen, widerrufen, aufgehoben oder „auf andere Weise“ erledigt ist; letzteres ist zu verneinen, wenn die Nutzungsunterbrechung nicht auf einem dauerhaften und endgültigen Verzichtwillen beruht.

Wohnhäuser in einem faktischen Dorfgebiet mit intensiver landwirtschaftlicher Prägung müssen im Einzelfall auch Geruchsmissionen in mehr als 15% der Jahresstunden (Berechnung nach der Geruchs-Immissionsrichtlinie GIRL) als noch zumutbar hinnehmen.

BadWürttVGH 4.3.2009 – 3 S 1467/07 DÖV 2009, 639

9.8.2009

§ 4 - II - 3 - e -aa S. 129 Gebietsübergreifender Nachbarschutz

Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung schließen die Eigentümer im betroffenen Gebiet hinsichtlich der Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft zusammen: Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, daß auch die anderen Eigentümer in diesem Gebiet diesen Beschränkungen unterworfen sind. Im Rahmen dieses nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses kann jeder Betroffene das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung in das Gebiet und damit dessen schleichende Umwandlung unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern.

Daher besteht kein gebietsübergreifender, von konkreten Beeinträchtigungen unabhängiger Schutz des Nachbarn vor (behaupteten) gebietsfremden Nutzungen im angrenzenden Gebiet. Sein Schutz bestimmt sich bundesrechtlich nur nach dem in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme.

BVerwG Beschl.v. 18.12.2007 - 4 B 55.07 - Baurecht 2008, 793 = JuS 2008, 644

§ 4 –II – 3 – e – aa S. 129 „Flächenübergreifender“ Nachbarschutz

Gebietsübergreifender Nachbarschutz kommt in Betracht, wenn die näheren Umstände der Aufstellung eines Bebauungsplans, namentlich seine Begründung, erkennen lassen, seine nachbarschützenden Wirkungen seien nicht auf die Grundstücke im Plangebiet beschränkt, sondern sollten auch außerhalb davon gelegenen Grundstücken zugute kommen (BVerwG NJW 1974, 811 = DVBl. 1974, 358 [361] u. weitere Nachweise). Ebenso wie eine Gemeinde das Baugebiet gem. § 1 IV BauNVO so gliedern darf, daß jeder Planbetroffene die Einhaltung der benachbarten Baugebieten gezogenen Schranken reklamieren darf, kann sie auch mehrere Bebauungspläne korrespondierend so aufstellen, daß die Grundstückseigentümer beider Planbereiche beanspruchen können, in jedem der beiden Plangebiete gelegene Grundstücke sollten die Grenzen einhalten, die der Plan mit der jeweils festgesetzten Nutzungsart zieht.

Auch verschiedene Festsetzungen für Flächen (z.B. reines Wohngebiet/Fläche für Gemeinbedarf) in einem Bebauungsplan können in der Weise miteinander verschränkt werden, wie sie nach der Rechtsprechung des BVerwG (insb. E 94, 151 = NJW 1994, 1546) den Gebietserhaltungsanspruch begründet und kennzeichnet („Schicksalsgemeinschaft“ beider Gebiete durch Synallagma von Rechten und Pflichten). Ausschlaggebend ist dafür der Wille des Rates der Gemeinde, allen Eigentümern der im reinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke das Recht einzuräumen, unabhängig vom Grad der Betroffenheit die Einhaltung der für ein anderes „Quartier“ – nämlich die Fläche für Gemeinbedarf, insb. Schulen, Kindergarten – getroffenen Festsetzungen einzufordern.

OVG Lüneburg Beschl.v. 12.3.2009 – 1 LA 184/06 NVWZ-RR 2009, 630

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 134 Abstandfläche gegenüber Antennenmast

Die Abstandfläche, deren Tiefe der Wandhöhe entspricht (§ 6 Abs. 1 S. 1, Abs. 4 BauONRW), gilt auch gegenüber einem 30,30 m hohen Mobilfunk-Antennenmast aus Beton, dessen Durchmesser sich von 0,987 m an der Basis auf 0,444 m im Bereich der obersten 5 m verjüngt, dort aber durch angebaute Antennen und Richtfunkschüsseln eine optische Breite bis zu 2 m erreicht.

Die optischen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück sind erheblich. Der Betonmast hat wegen seiner Höhe, seiner massiven und geschlossenen Bauweise und der angebauten Antennen gebäudegleiche Wirkungen; der Betrachter hat keine Ausweichmöglichkeit in der Blickbeziehung. Die Tiefe der Abstandfläche bemißt sich nach der Wandhöhe und wird senkrecht zu Wand bemessen. Aus der runden Außenwand ergibt sich eine runde Abstandfläche, die sich auf das 10,50 m entfernte Nachbargrundstück erstreckt. Eine atypische Grundstückssituation oder sonstige vom Normalfall abweichende Umstände sind nicht ersichtlich, so daß eine Abweichung gem. § 73 BauO NRW (Dispens) nicht in Betracht kommt. Auch auf die konkrete Nutzung oder die Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks kommt es nicht an.

OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1339/07 NWVBl. 2008, 182.

Im Außenbereich kann sich Nachbarschutz gegen Antennenmasten aus dem Rücksichtnahmegebot ergeben (OVG NRW Beschl.v. 5.11.2007 - 7 B 1182/07 NWVBl. 2008, 183 - siehe § 4 - IV - 1 - c S. 136).

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 135 Mindestabstandflächenunterschreitung ausnahmsweise bei ungewöhnlichem Grundstückszuschnitt

Nach § 6 Abs. 4 S.1 Nr.2 LBO BW sind geringere Tiefen der Abstandflächen zuzulassen, wenn Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet bleiben, Brandschutzgründe nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden; erhebliche Beeinträchtigung liegt regelmäßig vor, wenn der nachbarschützende Teil der Abstandflächentiefe - gleich ob gravierend oder geringfügig - unterschritten wird (VGH BW Beschl.v. 8.10.1996 BRS 58 Nr. 109; v. 13.6.2003 BauR 2003, 1549; 10.10.2002 BauR 2003, 1201; Beschl.v. 26.4.2002 VBIBW 2002, 445), ausnahmsweise nicht, wenn die vorhandene Situation in Bezug auf das Nachbargrundstück durch bauordnungsrechtlich relevante Besonderheiten gekennzeichnet ist, die das nachbarliche Interesse an der Abstandstiefe weniger schutzwürdig erscheinen lassen, z.B. ein die Bebauung praktisch ausschließender ungewöhnlicher Grundstückszuschnitt.

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 485.

§ 4 – II – 3 – f – aa S. 135 Abstandsvorschriften für Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO, § 5 Abs. 7 S. 1 Nr. 2 BadWürttLBO)

§ 5 Abs. 7 S. 1 Nr. 2 BadWürttLBO läßt in Besonderen Wohngebieten (§ 4 a BauNVO) ein (nachbarschützendes) Abstandmaß von 0,4 der Wandhöhe zu. Ein Besonderes Wohngebiet setzt jedoch die Existenz eines Bebauungsplans voraus, weil nur dann das geforderte finale Element einer (geplanten) Fortentwicklung der Wohnnutzung erfüllt sein kann. Ist kein Bebauungsplan vorhanden, gilt die allgemeine Bestimmung über die erforderliche Tiefe der Abstandflächen des § 5 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BadWürttLBO. Danach beträgt die (objektive) Abstandflächentiefe 0,6 der Wandhöhe und ihr nachbarschützender Teil 0,4 der Wandhöhe, mindestens aber 2,5 m (§ 5 Abs. 7 S. 3 LBO BadWürtt).

VGH Baden-Württemberg Beschl.v. 4.1.2007 - 8 S 1802/06 BRS 2007 Nr. 180 S. 838

§ 4 - II - 3 - f - aa S. 135 Mindestabstandflächen und nachbarliche Belange

Nach § 6 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BadWürttLBO sind geringere (als die sich aus § 5 Abs. 4 S. 1 + 2 LBO ergebenden, grundsätzlich nach der Wandhöhe zu bemessenden) Tiefen der Abstandflächen zuzulassen, wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und – soweit die Tiefe das Mindestmaß gem. § 5 Abs. 7 S. 3 LBO unterschreitet – nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Nach der normativen Wertung führt eine den gem. § 5 Abs. 7 S. 3 LBO nachbarschützenden Teil unterschreitende Tiefe der Abstandfläche regelmäßig zu einer erheblichen und damit nicht mehr hinnehmbaren Beeinträchtigung des betroffenen Nachbarn. Der Gesetzgeber bestimmt damit die Grenzen dessen, was der Bauherr dem Nachbarn in Bezug auf die Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung und Belüftung seines Grundstücks noch zumuten kann. Ausnahmsweise erlaubt er jedoch gem. § 6 Abs. 6 Nr. 2 LBO in den Abstandflächen bauliche Anlagen, die keine Gebäude und nicht höher als 2,5 m sind, wenn ihre Wandfläche nicht mehr als 25m² beträgt, z.B. eine terrassiert angelegte Stützmauer.

BadWürttVGH 13.8.2008 - 3 S 1668/07 VBIBW 2009, 63

§ 4 – II – 3 – f – aa S. 136 Notwendige Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück?

Wenn erforderliche Abstandsflächen unter Verstoß gegen Art. 6 Abs. 2 S 1 BayBauO nicht (vollständig) auf dem Baugrundstück liegen, hat das nicht zur Folge, dass sich die Abstandsflächen (teilweise) auf das Nachbargrundstück erstrecken und (auch) dort von einer in Abstandsflächen nicht zulässigen Bebauung freigehalten werden müssen oder dass die Abstandsflächen nicht auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen angerechnet werden dürfen.

VGH München Beschl.v.14.1.2009 – 1 ZB 08.97 NVwZ-RR 2009, 628 betr. § 23 BauNVO, Art. 6, 7 BayBauO

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - II - 3 - f - aa a.E. S. 139 **Mindestabstandsunterschreitung nicht ohne Zustimmung des Nachbarn**

Der durch die Mindesttiefen gem. 68 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 HambBauO 1986 festgelegte Mindestabstand zwischen Bau und Grundstücksgrenze darf ohne Zustimmung des Nachbarn auch nicht geringfügig unterschritten werden.

HambOVG 14.7.2008 - 2 Bf 277/03 DVBl. 2008, 1591 = NVwZ-RR 2009, 101 .

Jede nachträgliche, den Nachbarn zusätzlich abstandsrechtlich beeinträchtigende Änderung des mindestabstandsunterschreitenden Gebäudes erfordert eine erneute Zustimmung des Nachbarn.

HambOVG Beschl.v.5.9.2008 - 2 Bs 65/08 DVBl. 2008, 1591.

§ 4 – II – 3 – f – bb S. 140 Baulinien, Baugrenzen und Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche bedingt nachbarschützend

Baulinien, Baugrenzen und Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur nachbarschützend, wenn aus dem Bebauungsplan selbst, seiner Begründung, seinem erkennbaren Zweck, aus dem Zusammenhang mit anderen Festsetzungen, seiner Entstehungsgeschichte, tatsächlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet, etwa einer besonderen Topographie, eine gewollt nachbarschützende Wirkung erkennbar ist.

Bei Reihenhäusern z.B. ist hinsichtlich der rückwärtigen Bebauungsgrenze anzunehmen, daß der Plangeber ein Austauschverhältnis unter den von der Festsetzung betroffenen Eigentümern mit wechselseitig bestehenden Rechten und Einschränkungen begründen wollte; gerade die „Innengebäude“ in einer Reihenhauseinheit sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie zur Wahrung des Wohnfriedens auf Freiflächen an den Vorder- und vor allem an den Rückseiten angewiesen, weil die sonst diese Funktion erfüllenden seitlichen Grenzabstände fehlen.

OVG des Saarlandes Beschl.v. 5.7.2007 – 2 B 144/07 BRS 2007 Nr. 173 S. 810

§ 4 - II - 3 - f - bb S. 142 Werbeanlage außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche

Die im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) unmittelbar neben und rechtwinklig zur Straße im Vorgartenbereich des Baugrundstücks geplante, ca. 9 qm große und ca. 5,50 m hohe Werbeanlage liegt außerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche. Damit verstößt sie gegen § 30 Abs. 1 BauGB, § 23 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 S. 1 BauNVO. Die *Baugrenzen* gelten nicht nur für Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch für alle anderen baulichen Anlagen. Die Ablehnung der Zulassung ist ermessensfehlerfrei, obwohl § 6 Abs. 6 Nr. 2 BadWürttBauO 1996 in den *Abstandflächen* bauliche Anlagen zuläßt, die keine Gebäude sind, wenn sie nicht höher als 2,5 m sind *und* ihre Wandfläche nicht mehr als 25 qm beträgt, und die Werbeanlage nur das eine der beiden Maße, die Höhe, überschreitet.

VGH Mannheim 13.3.2008 - 8 S 15/07; NVwZ-RR 2008, 762, 763.

§ 4 – II – 3 – f – bb S. 143 Baulinien, Baugrenzen: Nachbarschutz nur bei Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot

Allein durch den Verstoß gegen die Baulinien- und Baugrenzenfestsetzungen wird der Nachbar nicht in seinen Rechten verletzt; denn es ist nicht anzunehmen, daß diese Festsetzungen (auch) dem Schutz des Nachbargrundstücks dienen. Bei einem Verstoß gegen eine nicht nachbarschützende Festsetzung ist entsprechend § 15 Abs. 1 BauNVO (BVerwGE

82, 343 = NVwZ 1990,69 = BayVBl. 1990, 154) ausschlaggebend, ob der Bau zu Lasten des Nachbarn gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt, eine abriegelnde oder erdrückende Wirkung hat.

VGH München Beschl.v. 14.1.2009 – I – ZB 08.97; NVwZ-RR 2009, 628, 629.

§ 4 – II – 3 – f – ee S. 146 Rücksichtsloser Grenzbau in geschlossener Bauweise

In der geschlossenen Bauweise kann gem. § 22 Abs. 3 BauNVO die vorhandene Bebauung eine Abweichung fordern. Wenn die Grenzbebauung Fenster im grenzständigen Giebel des legal errichteten Nachbarhauses zumauert und Wohnräumen darin die natürliche, nicht durch Fenster in anderen Wänden herstellbare natürliche Belichtung nimmt, verstößt sie gegen das Rücksichtnahmegebot. Bei der Abwägung im Rahmen dieses Gebots können im Einzelfall aus privaten Rechten folgende öffentlich-rechtliche Rechtspositionen beachtlich sein. Dies trifft für ein 1905 ins Grundbuch eingetragenes Lichtrecht in Kombination mit der Nichtüberbaubarkeit einer 2,60 m breiten Zuwegungsparzelle zu, weil seinerzeit in Preußen eine derartige Sicherung öffentlich-rechtlich nicht möglich war.

OVG NRW 17.1.2008 – 10 A 2795/05 DVBl. 2009, 1067 zu § 34 Abs.1 BauGB, §§ 71 Abs. 1, 75 Abs. 3 BauO NRW

§ 4 - II - 3 - f - kk S. 150 Kein Nachbarschutz des Denkmaleigentümers

Der Nachbar, Eigentümer einer im Außenbereich gelegenen Schloßanlage, begehrt vergeblich die Beseitigung eines dem Bauherrn genehmigten Fahrsilos auf einem nahegelegenen Grundstück innerhalb der Denkmalzone.

Die Unterstellung eines Kulturdenkmals liegt nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz allein im öffentlichen Interesse und begründet dem Eigentümer kein subjektives Abwehrrecht. Dies gilt auch dann, wenn dieser im Interesse des Denkmalschutzes Erhaltungsinvestitionen getätigt hat. Denn auch dadurch, daß er seiner öffentlichrechtlichen Erhaltungs- und Pflegepflicht gem. § 2 Abs. 1 DSchPflG nachkommt, vermag er den Schutzzweck des Denkmalrechts nicht qualitativ zu ändern und zu „privatisieren“. Auch zur Anreicherung des Gebots der Rücksichtnahme ist der Denkmalcharakter nicht geeignet. Dieses Ergebnis ist verfassungsrechtlich unbedenklich. Denkmalpflege ist eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, der nur durch Inpflichtnahme des Eigentümers Rechnung getragen werden kann. Dieses Eigentum unterliegt daher einer gesteigerten Sozialbindung. Angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes muß der Eigentümer bis zur Grenze der Zumutbarkeit Belastungen hinnehmen, auch wenn ihm eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Allerdings vermittelt Art. 14 Abs. 1 GG ein Abwehrrecht gegen unzumutbare Erhaltungsinvestitionen, die die Privatnützigkeit des Eigentums unverhältnismäßig einschränken.

OVG RheinlPfalz Urt.v. 14.5.2008 - 8 A 10076/08; BauR 2008, 1875 m.w.Nachweisen.

§ 4 – II – 3 - f – kk S. 150 BVerwG: Doch Nachbarschutz des Denkmaleigentümers

Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistet das Eigentum, nach Abs. 2 werden dessen Inhalt und Schranken durch die Gesetze bestimmt. Solch ein Gesetz ist das Denkmalschutz- und -pflegegesetz. Es muss daher die Interessen des Eigentümers und die der Allgemeinheit in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. § 2 Abs. 3, § 13 Abs. 1 S. 1 DSchPflG beschränkt im Allgemeininteresse die Verfügungsbefugnis des Eigentümers, § 2 Abs. 1 S. 1 verpflichtet ihn darüber hinaus, das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen, und zwar auf eigene Kosten. Die umfassende Schutzpflicht des Gesetzgebers muss daher den Eigentümer ausgleichend einbeziehen.

Sie muss das Denkmal auch vor Beeinträchtigungen durch Vorhaben in seiner Umgebung bewahren, weil von deren Gestaltung oft die Ausstrahlung eines Denkmals abhängt.

Der Eigentümer eines geschützten Kulturdenkmals ist daher jedenfalls dann befugt, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung eines Vorhabens in seiner Umgebung anzufechten, wenn es die Denkmalwürdigkeit seines Anwesens erheblich beeinträchtigt. Nur dann ist die Verhältnismäßigkeit der ihm im Allgemeininteresse auferlegten Pflicht, das Kulturdenkmal zu erhalten und zu pflegen, gewahrt.

BVerwG 21.4.2009 – 4 C 3.08 BauR 2009, 1281 gegen OVG Rheinland-Pfalz 14.5.2008 (s.o.) betr. 17 m breites, 55 m langes und 2 m hohes Fahrsilo in der im Außenbereich belegenen Denkmalzone „Schloss D.“.

§ 4 - IV - 4 - c S. 218 Aufdringliche Baugestaltung, Einsicht in das Nachbargrundstück

Wenn das Vorhaben des Bauherrn mit einem Grenzabstand von 3,92 m die vorgeschriebene nachbarschützende Abstandflächentiefe einhält, die Firsthöhe die des Nachbargrundstücks nur um 1,05 m übersteigt und die Einsehbarkeit von dessen Außenwohnbereich auf Gegenseitigkeit beruht, ist eine baurechtliche Rücksichtslosigkeit zu verneinen.

VGHBadWürtt. Beschl.v. 3.3.2008 - 8 S 2165/07 VBIBadWürtt. 2008, 345, 346 m. Nachw.

§ 4 – IV – 4 – c S. 218 Rücksichtsloses Zumauern legal geschaffener Giebelwandfenster festgesetzter geschlossener Bauweise

Die in einem Bebauungsplangebiet festgesetzte geschlossene Bauweise verbietet gem. § 23 Abs. 3 BauNVO einen seitlichen Gebäudeabstand, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Das Zumauern von Fenstern im grenzständigen Giebel des legal errichteten Nachbarhauses ist rücksichtslos, wenn der Bauherr mit seinem vorschriftsmäßig auf der Grenze errichteten Neubau Wohnräumen des Nachbarn die natürliche Belichtung entzieht, die nicht durch Fenster in anderen Gebäudewänden hergestellt werden kann. Bei der Abwägung im Rahmen des Rücksichtnahmegebots können im Einzelfall aus privaten Rechten folgende öffentlich-rechtliche Rechtspositionen beachtlich sein. Dies trifft für ein 1905 ins Grundbuch eingetragenes Lichtrecht in Kombination mit der Nichtüberbaubarkeit einer 2,60 m breiten Zuwegungspartzele zu, weil seinerzeit in Preußen eine derartige Sicherung öffentlich-rechtlich nicht möglich war.

OVG NRW 17.1.2008 – 10 A 2795/05 DVBl. 2009, 1067 zu § 34 Abs.1 BauGB, §§ 71 Abs. 1, 75 Abs. 3 BauO NRW

§ 4 – IV – 4 – c S. 218 „Erdrückende“ Wirkung trotz Einhaltung der Abstandfläche?

Trotz Einhaltung der Abstandfläche kann ein Bau rücksichtslos sein, wenn er im Verhältnis zu seiner Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, die potenziell ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen, und die gebotene Rücksichtnahme speziell auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung vermissen lässt. Für die Beurteilung sind auch die topographischen Verhältnisse, die Größe der Grundstücke und ihre Lage zueinander sowie die Schutzbedürftigkeit und –würdigkeit bestehender Nutzungen von Bedeutung. Eine erdrückende Wirkung wurde angesichts der konkreten, aus dem vorliegenden Karten- und Bildmaterial ersichtlichen Lage und Größe der Gebäude, trotz Hanglage und Zweigeschossigkeit, gegenüber dem eingeschossigen Nachbarhaus verneint, zumal das Vorhaben des Bauherrn mit einer vergleichsweise geringen Bautiefe von 10,5 m dem über 32 m tiefen Nachbarhaus nur teilweise gegenüber liegt. Die Verschattung und Einsichtsmöglichkeit ging über das in einem innerstädtischen, im bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmen bebauten Wohngebiet Unvermeidbare und Zumutbare nicht hinaus.

OVG NRW Beschl.v.9.2.2009 – 10 B 1713/08 NWVBl. 2009, 315 zu § 6 BauO NRW

§ 7 - IV - 2 - b S. 322 Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten gegen den Bauherrn aus der ordnungsrechtlichen Klausel

Die Verfügung der Bauaufsichtsbehörde ist zutreffend gem. § 18 Abs. 1 S. 1 OBG NRW gegen den Bauherrn als Eigentümer des von dem baurechtswidrigen Zustand betroffenen Grundstücks gerichtet. Das Entschließungsermessen der Behörde ist regelmäßig auf eine Pflicht zum Einschreiten gegen den Bauherrn reduziert, wenn die Baurechtswidrigkeit des Bauwerks auf der Verletzung nachbarschützender Vorschriften des öffentlichen Rechts, insbesondere einer bauordnungsrechtlichen Brandschutzvorschrift (hier § 35 Abs. 5 S. 3 BauO NRW – siehe oben § 4 - I) beruht.

OVG NRW 15.11.2007 - 10 A 3015/05; BauR 2008, 1442, 1445.

§ 7 - IV - 2 - b S. 323 Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten aus einer bauordnungsrechtlichen Spezialklausel

Nach Art. 76 S. 1 BayBauO ist die Behörde befugt, die Beseitigung baurechtswidriger Anlagen anzuordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Sind die verletzten Vorschriften nachbarschützend, hat der betroffene Nachbar Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung, auf Einschreiten aber nur, wenn jede andere Entscheidung angesichts der Schwere der Rechtsverletzung und unter Berücksichtigung der Belange des Bauherrn ermessensfehlerhaft wäre, also das Ermessen zu Gunsten des Nachbarn auf Null reduziert wäre. Da die verletzten Baulinien- und Baugrenzenfestsetzungen nicht nachbarschützend sind, ist entscheidend, ob die Grenzgarage zu Lasten des Nachbarn gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt, also abriegelnd oder erdrückend wirkt. Dies ist zu verneinen, weil sie die nach Art. 6 IX 1 Nr. 1 BayBauO für Grenzbauten zulässige Höhe von 3 m im Mittel nur um etwa 0,05 m überschreitet. Angesichts der Geringfügigkeit der Überschreitung ist nicht zu beanstanden, wenn die Behörde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit das beantragte Einschreiten abgelehnt hat.

VGH München Beschl.v. 14.1.2009 – 1 ZB 08.97 NVwZ-RR 2009, 628

§ 8 - III - 2 S. 362 Keine notwendige Beiladung des Nachbarn im Verpflichtungs-Prozess des Bauherrn

Notwendig ist die Beiladung des Nachbarn auch nicht, wenn der Bauherr gegen die Behörde auf Erteilung der Baugenehmigung klagt, selbst wenn der Nachbar im Verwaltungsverfahren Einwendungen gegen den Bau erhoben hatte. Der für eine notwendige Beiladung erforderliche unmittelbare Eingriff in die Rechtsposition des Nachbarn erfolgt nicht schon durch die Verpflichtung zur Erteilung, sondern erst durch die Genehmigung selbst. Bauherr und Nachbar sind an dem streitigen Rechtsverhältnis nicht derart beteiligt, dass ihnen gegenüber nur einheitlich entschieden werden kann, wie § 65 Abs. 2 VwGO voraussetzt. Zwar sind beider rechtliche Interessen berührt, die – einfache - Beiladung ist zweckmäßig, steht aber im Ermessen des Gerichts. Die Ablehnung ist nicht o.w. fehlerhaft. Gegen die Genehmigung kann der Nachbar Klage erheben, und in diesem Anfechtungsprozeß ist der Bauherr als Genehmigungsinhaber notwendig beizuladen.

BadWürttVGH Beschl.v. 29.12.2008 - 8 S 2395/08; VBIBW 2009, 315 = DÖV 2009, 300

15.8.2009, ersetzt das Update vom 14.4.2009

§ 4 – II – 3 - a S. 119 Gebietsgewährleistungsanspruch: Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung schützen Nachbarn nicht gegen Änderungen des Gebietscharakters

Die Festsetzung von Baugebieten hat kraft Bundesrechts grundsätzlich nachbarschützende Funktion. Deshalb hat der Nachbar im Baugebiet einen Anspruch auf Wahrung der Gebietsart, der über das Rücksichtnahmegebot hinausgeht (BVerwG 16.9.1993 – 4 C 28.91 E 94, 151; Beschl.v. 13.5.2002 – 4 B 86.01 BauR 2002, 1499). Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung haben dagegen nach h.M. grundsätzlich keine nachbarschützende Funktion (BVerwG Beschl.v. 23.6.1995 - 4 B 52.95 VBIBW 1996, 12). Genehmigte Überschreitungen des zugelassenen Maßes (Gebäudehöhe, -tiefe, Stockwerkzahl) „schlagen nicht durch“ auf die Art der baulichen Nutzung und geben dem Nachbarn keinen Anspruch, selbst wenn sie zu einer fast einem Kerngebiet entsprechenden Nutzungsintensität des Baugrundstückes führen.

BadWürttVGH Beschl.v. 30.12.2008 – 8 S 2604/08 VBIBW 2009, 342, 344

§ 4 – II – 3 – a S. 119 Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn aus § 15 Abs.1 S.1 BauNVO

§ 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO vermittelt innerhalb des betroffenen Baugebiets Nachbarn einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung des Baugebiets, wenn ein darin seiner Art nach allgemein zulässiges Vorhaben genehmigt wird, obwohl es im Einzelfall nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht.

Eine genehmigte Grundstücksnutzung, die der städtebaulichen Ordnungsvorstellung des Plangebers für das Baugebiet widerspricht, ist nicht geeignet, die Eigenart des Baugebiets mit zu prägen. Die tatsächlich vorhandene Bebauung ist nur insoweit beachtlich, wie sie sich im Rahmen der durch die Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet hält.

Hamb.OVG Beschl.v. 4.5.2009 – 2 Bs 154/08 DVBl. 2009, 1057

§ 4 – II – 3 – a S. 119 Gewährleistung eines Gebiets mit Einzel- oder Doppelhausbebauung und Zweiwohnungsklausel

Die Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung mit „Zweiwohnungsklausel“ in einem Baugebiet, die der Plangeber gezielt vornimmt, um das von ihm als Fehlentwicklung bewertete Eindringen von Mehrfamilienhäusern in ein durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser sowie einzelne Doppelhäuser gekennzeichnetes Baugebiet zu verhindern, ist ein Grundzug der Planung i.S.v. § 31 Abs. 2 BauGB. Ein ohne rechtmäßige Befreiung von dieser Festsetzung zugelassenes Vorhaben kann auch gegen § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO verstoßen und den Anspruch anderer Grundeigentümer in diesem Gebiet auf Aufrechterhaltung seiner typischen „Eigenart“ verletzen. Dieser Anspruch besteht kraft Bundesrechts auch dann, wenn der Plangeber die Festsetzung nicht ausdrücklich mit

drittschützender Wirkung ausgestattet hat, und unabhängig von konkreten Beeinträchtigungen.

OVG Hamburg Beschl.v. 5.6.2009 – 2 Bs 26/09 NVwZ-RR 2009, 715

**§ 8 – IV – 3 – b – cc S. 392 Interessenabwägung im Eilverfahren:
Schutzmaßnahme statt Baustop**

Das bei ungewissem Ausgang des Hauptsacheverfahrens maßgebliche Kriterium - die Schaffung vollendeter (baulicher) Tatsachen zu verhindern - kann gegen eine der Grundregel des § 212a BauGB widersprechende Anordnung der aufschiebenden Wirkung des nachbarlichen Rechtsbehelfs sprechen. Dies ist der Fall, wenn die durch die behauptete Baurechtswidrigkeit des Vorhabens hervorgerufenen Probleme durch Schutzmaßnahmen, z.B. „Kapselung“ der lärmverursachenden Garageneinfahrt, lösbar sind.

BadWürttVGH Beschl.v. 30.12.2008 – 8 S 2604/08 VBIBW 2009, 324, 344

§ 8 – IV - 3 - b - cc S. 394 Eilverfahren: Erfolgsaussichten und Interessenabwägung

Im vorliegenden Fall überwiegt das Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung der Änderungsgenehmigung zur zivilen Nutzung des ehemaligen Militärflughafens Memmingen und zu Anlage und Betrieb als regionaler Verkehrsflughafen Allgäu das Interesse der Nachbarn an der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage. Diese Interessenbewertung besagt nichts über die Prozeßaussichten, an denen sich die Entscheidung über die Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes mit Rücksicht auf ihre Funktion, den Rechtsschutz in der Hauptsache zu sichern, an sich vorrangig auszurichten hat (BVerwG Beschl.v. 14.5.2005 – 4 VR 1005.04 = BRS 2005 Nr. 182 betr. Ausbau Flughafen Schönefeld– siehe oben). Die Erfolgsaussichten der von den Nachbarn erhobenen Anfechtungsklage gegen die Änderungsgenehmigung vom Juli 2004 lassen sich im derzeitigen Verfahrensstadium mit Blick auf den zum 28.6.2007 vorgesehenen Beginn des regulären Flugbetriebs nicht mit der gebotenen Eindeutigkeit beurteilen.

Den Nachbarn drohen soweit ersichtlich durch die Aufnahme des Flugbetriebs keine irreversiblen Nachteile, es werden keine vollendeten Tatsachen zu ihren Lasten geschaffen. Sollte die Genehmigung aufgehoben werden, kann der Flugbetrieb wieder eingestellt werden. Der Bauherr hat ein erhebliches Interesse an der Aufnahme des Flugbetriebs vor der abschließenden Entscheidung; er hat mit erheblichem Aufwand die Voraussetzungen dafür geschaffen, für Flugreisen geworben und Tickets verkauft. Andererseits ist nicht zu erkennen, warum die Nachbarn den Antrag erst wenige Wochen vor der seit längerem angekündigten Aufnahme des Flugbetriebs gestellt haben.

BVerwG Beschl.v. 19.6.2007 – V VR 2/07 BRS 2007 Nr. 181 S. 844

§ 1 – I S. 26 DIN-Norm als Bestandteil eines Bebauungsplanes

Wird in einem Bebauungsplan, z.B. zur Bestimmung von Immissionsgrenzen, auf DIN-Normen oder andere außerstaatliche Regelungen verwiesen, so muss der Regelungstext zur Wahrung der rechtsstaatlichen Anforderungen an die ordnungsgemäße Verkündung dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt oder zumindest im Plan nach Inhalt, Datum sowie Fundstelle und/oder Bezugsquelle genau bezeichnet werden. Ein Verkündungsfehler kann durch Ergänzung des Normtextes, erneute Ausfertigung und Bekanntmachung des Bebauungsplanes geheilt werden.

OVG RheinlPfalz Urt.v.26.3.2009 – 8 C 10729/08 DÖV 2009, 639

§ 4 – II – 3 - a S. 119 Gebietsgewährleistungsanspruch: Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung schützen Nachbarn nicht gegen Änderungen des Gebietscharakters

Die Festsetzung von Baugebieten hat kraft Bundesrechts grundsätzlich nachbarschützende Funktion. Deshalb hat der Nachbar im Baugebiet einen Anspruch auf Wahrung der Gebietsart, der über das Rücksichtnahmegebot hinausgeht (BVerwG 16.9.1993 – 4 C 28.91 E 94, 151; Beschl.v. 13.5.2002 – 4 B 86.01 BauR 2002, 1499). Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung haben dagegen nach h.M. grundsätzlich keine nachbarschützende Funktion (BVerwG Beschl.v. 23.6.1995 - 4 B 52.95 VBIBW 1996, 12). Genehmigte Überschreitungen des zugelassenen Maßes (Gebäudehöhe, -tiefe, Stockwerkzahl) „schlagen nicht durch“ auf die Art der baulichen Nutzung und geben dem Nachbarn keinen Anspruch, selbst wenn sie zu einer fast einem Kerngebiet entsprechenden Nutzungsintensität des Baugrundstückes führen.

BadWürttVGH Beschl.v. 30.12.2008 – 8 S 2604/08 VBIBW 2009, 342, 344

§ 4 – II – 3 – a S. 119 Gewährleistung eines Gebiets mit Einzel- oder Doppelhausbebauung und Zweiwohnungsklausel

Die Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung mit „Zweiwohnungsklausel“ in einem Baugebiet, die der Plangeber gezielt vornimmt, um das von ihm als Fehlentwicklung bewertete Eindringen von Mehrfamilienhäusern in ein durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser sowie einzelne Doppelhäuser gekennzeichnetes Baugebiet zu verhindern, ist ein Grundzug der Planung i.S.v. § 31 Abs. 2 BauGB. Ein ohne rechtmäßige Befreiung von dieser Festsetzung zugelassenes Vorhaben kann auch gegen § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO verstoßen und den Anspruch anderer Grundeigentümer in diesem Gebiet auf Aufrechterhaltung seiner typischen „Eigenart“ verletzen. Dieser Anspruch besteht kraft Bundesrechts auch dann, wenn der Plangeber die Festsetzung nicht ausdrücklich mit drittschützender Wirkung ausgestattet hat, und unabhängig von konkreten Beeinträchtigungen.

OVG Hamburg Beschl.v. 5.6.2009 – 2 Bs 26/09 NVwZ-RR 2009, 715

**§ 4 – II – 3 – f – ff S. 147 Einzel-, Doppelhausbebauung, Zweiwohnungsklausel als
„Grundzug der Planung“ i.S.v. § 31 Abs. 2 BauGB**

Diese Festsetzung ist ein Grundzug der Planung und jedenfalls auch ohne ausdrückliche Erklärung nachbarschützend, wenn sie der Plangeber gezielt vornimmt, um das von ihm als Fehlentwicklung bewertete Eindringen von Mehrfamilienhäusern in ein durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser sowie einzelne Doppelhäuser gekennzeichnete Baugebiet zu verhindern, und dies der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans gewesen ist.

OVG Hamburg Beschl.v. 5.6.2009 – 2 Bs 26/09 NVwZ-RR 2009, 715

§ 4 - II - 3 - f - II S. 154 Unzumutbar störende Garage im Wohngebiet

Abs. 1 (**§ 51 Abs. 7 S. 1 BauO NRW**)

Störend über das gem. § 15 Abs. 7 S. 1 BauO NRW zumutbare Maß hinaus können in einem allgemeinen Wohngebiet sechs Garagen sein, die im rückwärtigen, fast durchgehend als Garten- und Ruhezone genutzten Bereich geplant sind und nur mittels Rangierbewegungen über zwei insges. ca 30 m lange Rampen entlang der Nachbargrenze erreichbar sind.

OVG NRW 4.9.2008 10 A 1678/07 BauR 2009, 478

§ 4 - II - 3 - f - II S. 157 Carport mit Terrasse im Bauwuch

Abs. 3

Wird ein Carport abweichend von der Baugenehmigung mit Terrasse errichtet, so ist bei Verletzung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften, die einen unmittelbaren Bezug zu den Nachbargrundstücken haben, die tatsächliche Beeinträchtigung des Nachbarn in Belangen, deren Schutz die Abstandsvorschriften dienen, indiziert und die Verletzung seiner Rechte regelmäßig zu bejahen. Nur bei Hinzutreten günstiger Umstände kann eine tatsächliche Beeinträchtigung ausnahmsweise verneint werden.

HessVGH 26.5.2008 - 4 UE 1626/06 DÖV 2009, 297 in Fortführung der Rechtsprechung des Senats, vgl. Urt.v. 4.3.1999 - 4 UE 3309/94 BRS 62 Nr. 209.

§ 4 - II - 3 - f - II S. 157 Überschreitung der zulässigen Garagenhöhe

Auch Beschränkungen der zulässigen Garagenhöhe schützen den Nachbarn. Auf Widerspruch des Nachbarn darf die Behörde die Änderungsgenehmigung für eine infolge Standortänderung auf hängigem Gelände zu hohe Grenzgarage gem. §§ 48f., 50 VwVfG zurücknehmen, wenn die Genehmigung auf Grund von Bauvorlagen erteilt wurde, die unzutreffende Angaben über die Gelände- und die Garagenhöhe enthalten.

NdsOVG Beschl.v. 10.3.2008 - 1 LA 38/07 - BauR 2009, 481

17.4.2009

§ 4 - II - 3 - f - II S. 157 Stellplatzpflicht (§ 51 Abs. 1 BauO NRW) nicht nachbarschützend

Die Pflicht des Bauherrn, Stellplätze und Garagen zu schaffen, soll verhindern, daß der öffentliche Verkehrsraum über den Gemeingebrauch hinaus durch das Abstellen von Fahrzeugen belastet und dadurch die öffentliche Sicherheit gefährdet wird, und dient ausschließlich dem Schutz öffentlicher Interessen.

OVG NRW Beschl.v. 19.1.2009 – 10 B 1687/08; BauR 2009, 772 = DÖV 2009, 421

28.5.2009

§ 4 – II – 3 – f – II S. 157 Eingeschränkter Nachbarschutz gegenüber „integrierten“ Grenzgaragen (§ 7 Abs. 3 LBO Saarland)

Das Grenzgaragenprivileg gem. § 7 Abs. 3 LBO Saarland) gilt auch gegenüber „integrierten“, d.h. über gemeinsame Bauteile (hier: Dach mit darunterliegendem Hobbyraum) in das Wohnhaus des Bauherrn einbezogene, verselbstständigungsfähige Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, falls sie die höchstzulässigen Baumaße für Garagen einhalten.

OVG des Saarlandes 8.3.2007 – 2 R 9/06; BRS 2007 Nr. 174 S.811, 814 f.

8.6.2009

§ 4 – II – 3 – f – II S. 157 Garage mit Hauseingang nicht privilegiert

Eine Grenzgarage, die nicht nur einen Zugang zu einem Wohnhaus ermöglicht, sondern gleichzeitig als dessen Eingang dient, ist nicht privilegiert, sondern wird dessen Bestandteil und erstreckt es unzulässig in die Abstandfläche.

OVG NRW Beschl.v. 8.5.2009 – 7 A 423/08 DÖV 2009, 774 zu § 6 Abs. 11 BauO NRW

18.9.2009

§ 7 – II – 2 – b S. 284 ‚Grundzüge der Planung‘ im Dispensverfahren

Von Festsetzungen eines Bebauungsplanes, die für die Planung tragend sind, darf keine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn sich deren Gründe in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen.

OVG Hamburg Beschl.v. 5.6.2009 – 2 Bs 26/09 NVwZ-RR 2009, 715

Die Grundzüge der Planung sind berührt, wenn die Erteilung der Befreiung den planerischen Grundgedanken, d.h. das Leitbild antastete, welches der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes getroffenen Abwägung zugrundeliegt. Hier ist zu fragen, ob die vom Bauherrn erstrebte Abweichung noch vom damaligen Planungswillen der Gemeinde umfaßt ist. Eine hypothetische Betrachtung muß zu dem Ergebnis kommen, die Gemeinde hätte damals eine dem Bauherrn günstige Planungsentscheidung getroffen, wäre ihr das nunmehr geplante Bauvorhaben bekannt gewesen oder hätte sie die zwischenzeitliche Entwicklung des Plangebiets vorhersehen können. Läuft eine Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwider, kann die Befreiung nicht als „Vehikel“ dafür herhalten, die seinerzeit getroffene planerische Regelung beiseite zu schieben.

Niedersächsisches OVG Beschl.v. 18.2.2009 – 1 ME 282/08 BauR 2009, 954, 956 = DÖV 2009, 466

§ 7 - II – 2 – b S. 285 Fiskalische Erwägungen im Dispensverfahren

Durch §§ 11 f. BauGB ist anerkannt, daß die Gemeinden ihre Planungen nicht losgelöst von wirtschaftlichen Gegebenheiten auf gleichsam akademische Weise durchzuführen haben, sondern die konkrete Realisierbarkeit ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen im Auge behalten dürfen. Gerade bei den im Gemeindeinteresse nicht unerwünschten Großprojekten wird dies vielfach ein „Geben und Nehmen“ fordern, dessen zulässiger Rahmen durch die Rechtsprechung hinreichend konkretisiert ist.

Ein Parkhaus z.B. ist im Kerngebiet grundsätzlich zulässig; der Charakter der „Angebotsplanung“ gibt der Gemeinde nicht die Möglichkeit, die Genehmigung eines Parkhauses unter Hinweis auf bestehende Stellflächen zu versagen.

Zwar hat, wer sich auf einen Bebauungsplan berufen kann, bei der Interessenabwägung einen gewissen Vorrang. Hat aber ein nachbarschützender Charakter der dispensbetroffenen Norm in der Planung, insbesondere in der Begründung zum Bebauungsplan, keinen Ausdruck gefunden, so gibt die in § 31 Abs. 3 BauGB vorgeschriebene ‚Würdigung nachbarlicher Interessen‘ allein dem Nachbarn kein Abwehrrecht gegen die erteilte Befreiung; es gehört nicht zu den im Wege des verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes verfolgbaren Aufgaben privater Nachbarn, die Einhaltung des öffentlichen Rechts allgemein oder die Bindung der Verwaltung an Gesetz und Recht zu überwachen.

Niedersächsisches OVG Beschl.v . 18.2.2009 – 1 ME 282/08 BauR 2009, 954, 956 = DÖV
2009, 466

19.7.2009

§ 1 – II - 3 – b – aa S. 51 Begriff „Nachbar“ im Wasserhaushaltsrecht

Der von einer Ermessensentscheidung über die Bewilligung zur Förderung von Grundwasser betroffene Nachbar hat einen Anspruch auf ermessensgerechte Würdigung und Abwägung seiner eigenen Belange gegenüber dem öffentlichen Belang der Trinkwasserversorgung (formeller Nachbarschutz). Betroffen in diesem Sinne ist der Eigentümer, u.U. auch der Pächter eines jeden Grundstücks, auf das sich die bewilligte Förderung – z.B. durch die Absenkung des Grundwasserspiegels – auswirkt.

Die der Bewilligung zu Grunde gelegte Trinkwasserbedarfsprognose ist eine Gewichtung des öffentlichen Belangs und unterliegt als Teil des weiten planerischen Ermessens nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle.

OVG Lüneburg Beschl.v.28.7.2009 – 13LA 71/08 NVwZ 2009, 835 zu §§ 2 Abs. 3, 13, 346 NdsWassG, §§ 6, 8 WHG

15.11.2009

§ 4 - I S. 96 Vorschriften über Feuerwiderstandsklassen und Öffnungen von Dachflächen sind nachbarschützend

Nach § 35 Abs. 5 BauO NRW ist das Dach von aneinandergebauten giebelständigen Gebäuden für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen in der Feuerwiderstandsklasse F 30 herzustellen; Öffnungen in Dachflächen müssen mindestens 2 m von dem Gebäudeabschluß entfernt sein; eine geringere Entfernung ist zulässig, wenn der Abstand zu Öffnungen in der gegenüberliegenden Dachfläche mindestens 4 m beträgt.

OVG NRW 15.11.2007 - 10 A 3015/05; BauR 2008, 1442

§ 4 – I S. 98 Formeller Nachbarschutz im Wasserhaushaltsrecht

Der von einer Ermessensentscheidung über die Bewilligung zur Förderung von Grundwasser – z.B. durch die Absenkung des Grundwasserspiegels auf seinem Grundstück – betroffene Nachbar hat einen Anspruch auf ermessensgerechte Würdigung und Abwägung seiner eigenen Belange gegenüber dem öffentlichen Belang der Trinkwasserversorgung. Die der Bewilligung zu Grunde gelegte Trinkwasserbedarfsprognose ist eine Gewichtung des öffentlichen Belangs und unterliegt als Teil des weiten planerischen Ermessens nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle.

OVG Lüneburg Beschl.v.28.7.2009 – 13LA 71/08 NVwZ 2009, 835 zu §§ 2 Abs. 3, 13, 346 NdsWassG, §§ 6, 8 WHG

14.11.2009

**§ 4 – II – 3 – f – aa S. 136 Abstandflächen – keine notwendige Verlagerung vom Bau-
auf das Nachbargrundstück**

Wenn erforderliche Abstandflächen nicht (vollständig) auf dem Baugrundstück liegen, z.B. weil die Ausnahmevoraussetzungen nicht gegeben sind, zu Unrecht eine Abweichung bewilligt oder die Abstandfläche falsch berechnet wurde, so hat das nicht zur Folge, dass sich die Abstandfläche (teilweise) auf das Nachbargrundstück erstreckt und (auch) dort von einer in den Abstandflächen nicht zulässigen Bebauung freigehalten werden muss, oder dass die Abstandfläche nicht auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandflächen angerechnet werden darf. Nur diese Auslegung vermeidet eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentumsrechts des Nachbarn.

BayVGH Beschl.v. 14.1.2009 - 1 ZB 08.97 BayVB1, 2009, 694, 695 zu Art. 6, 7 BayBauO

§ 4 – II – 3 – f - dd S. 146 Nachbarschutz im „faktischen Wohngebiet“ (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit offener Bauweise

Entspricht im unbeplanten Innenbereich die Eigenart der näheren Umgebung einem Wohngebiet mit offener Bauweise, so ist darin ein grenzständiges Gebäude unzulässig. Dies gilt auch für eine Garage, die die zulässige Höhe überschreitet. § 34 Abs. 1 BauGB ist aber nur nachbarschützend, soweit die rechtswidrige Bauweise das Rücksichtnahmegebot verletzt. Bei einer geringfügigen Höhenüberschreitung (3 + 0,05 m) trifft dies nur zu, wenn das Gebäude eine abriegelnde oder erdrückende Wirkung hat.

BayVGH Beschl.v.14.1.2009 – 1 ZB 08.097 BayVBl. 2009, 694 zu Art. 6 Abs. 4 S. 2, Abs. 9 S. 1 Nr.1 BayBauO

**§ 4 – IV – 1 – a S. 166 Nachbarschutz und Rücksichtnahmegebot im ‚faktischen‘
Wohngebiet**

§ 34 Abs. 1 S. 1 BauGB dient nur insoweit dem Nachbarschutz, wie mit dem Einfügungsgebot auch Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft verlangt wird. In einem „faktischen“ Wohngebiet mit offener Bauweise verletzt eine grenzständige, die zulässige Höhe von 3 m im Mittel um etwa 0,05 m überschreitende Garage den Nachbarn nicht, wenn sie sich in die „Umgebung“ einfügt, keine abriegelnde oder erdrückende Wirkung hat und in ihrer Gesamtwirkung einem nach dieser Vorschrift zulässigen Vorhaben entspricht.

BayVGH Beschl.v. 14.1.2009 – 1 ZB 08.97 BayVBl. 2009, 694

§ 4 – VI S. 224 Unvorschriftsmäßige Bauvorlagen

Dem Nachbarn ist vorläufiger Rechtsschutz gem. § 80 Abs. 5 VwGO grundsätzlich bereits dann zu gewähren, wenn die der Baugenehmigung einer Grenzgarage zugrundeliegenden Bauvorlagen den Verlauf des vorhandenen und künftigen Geländes nicht zweifelsfrei erkennen lassen. Der Bauherr ist im Vertrauen auf die Bestandskraft der Genehmigung nicht geschützt, wenn wegen der unvorschriftsmäßigen Bauvorlagen und wegen nachträglicher Aufschüttungen die tatsächliche Höhe der Garage erst im Zuge der Bauausführung erkennbar wird.

VG Karlsruhe Beschl.v. 2.2.2009 – 4 K 4121/08 – DVBl. 2009, 931 zu § 6 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 LBO und § 6 Abs. 2 Nrn. 2 + 3 LBO-VVO Bad.-Württ.

§ 4 - VI S. 225 Nachbarschutz im Verfahrensrecht

a.E.

Ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Verfahrensvorschriften – z.B. betr. die Einordnung des streitigen Vorhabens nach den §§ 60 ff. LBO Saarland 2004, insbes. die Voraussetzungen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens – löst keine nachbarrechtlichen Abwehransprüche aus.

OVG Saarlouis Beschl.v.3.1.2008 - 2 Q 44/06; NVwZ-RR 2008, 378 = BeckRS 2008, 33076 zu §§ 60 Abs. 2, 64 Abs. 2 SaarlBauO.

24.7.2009

**§ 4 – VI S. 224 Vorschriften über Genehmigungspflicht oder –freiheit nicht
nachbarschützend**

Diese Vorschriften dienen nur dem öffentlichen Interesse. Allein dadurch, dass ein erforderliches Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt wurde, wird der Nachbar nicht in seinen Rechten verletzt.

BayVGH Beschl.v. 14.1.2009 - 1 ZB 08.97 BayVBl, 2009, 694, 695 zu Art. 55ff. BayBauO

§ 7 – IV – 2 – b S. 322 Nachbarrecht auf Einschreiten gegen rechtswidrige Bauten

Nach Art. 76 S. 1 BayBauO ist die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen befugt, die teilweise oder vollständige Beseitigung baurechtswidriger Anlagen anzuordnen, wenn anders rechtmäßige Zustände nicht hergestellt werden können. Verstößt eine Anlage gegen nachbarschützende Vorschriften, so hat der Nachbar Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung. Einen Anspruch auf Einschreiten hat er nur, wenn jede andere Entscheidung angesichts der Schwere der Rechtsverletzung auch unter Berücksichtigung der Belange des Bauherrn ermessensfehlerhaft wäre, also das Ermessen zu Gunsten des Nachbarn auf Null reduziert ist.

BayVGH Beschl.v. 14.1.2009 – 1 ZB 08.97 BayVBl. 2009, 694

§ 4 – IV – 1 – d S. 176 Rücksichtnahmegebot schützt nur gegen Belästigungen und Störungen in bebauungsrechtlicher Hinsicht

Der Entzug von Kaufkraft durch ein nahegelegenes Einkaufszentrum ist für die Nachbargemeinde keine „Belästigung und Störung“ i.S. von § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO, da hierdurch die Nutzbarkeit ihrer Grundstücke in bebauungsrechtlicher Hinsicht nicht beeinträchtigt wird.

HessVGH Beschl.v.10.9.2009 – 4 B 2068/09; DVBl. 2009, 1531

§ 4 - IV - 1 - d S. 177 Zumutbarkeit von Geruchsimmissionen einer Rinderzucht für benachbarte Wohnnutzung im Außenbereich

Zur Beurteilung kann auf die Ergebnisse einer Geruchsfahnenbegehung gem.den Regeln der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik der Techn.Universität München-Weihenstephan (Gelbes Heft Nr. 63 der Landtechnischen Berichte) als Orientierungshilfe zurückgegriffen werden.

BadWürttVGH Beschl.v. 5.1.2009 - 8 S 2673/08 DÖV 2009, 297; siehe auch OVG Lüneburg 30.8.2004 NVwZ-RR 2005, 455, 457 und Beschl.v. 13.11.2006 NVwZ 2007, 478, 479 – siehe unten § 4 - IV -1 - e S. 187.

14.4.2009

§ 4 – IV – 1 – d S. 179 Bedeutung technischer Richtlinien für die Beurteilung von Immissionen

Die Richtlinie VDI 3471 (Emissionsminderung, Tierhaltung, Schweine) und die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sind keine Rechtsquellen, sondern technische Normen, die auf den Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruhen und insoweit die Bedeutung von allgemeinen Erfahrungssätzen und antezipierten generellen Sachverständigengutachten haben. Ihre Auslegung ist keine Rechtsanwendung, sondern Tatsachenfeststellung und daher nicht revisibel.

BVerwG Beschl.v. 7.5.2008 – 4 B 5.07; BRS 2007 Nr. 168 S. 785

3.6.2009

§ 4 - IV - 1 - d S. 179 Tierpension im Außenbereich nicht o.w. rücksichtslos

Eine Tierpension gehört zu den nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegierten Nutzungen, d.h. solchen, die wegen ihrer nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Ein bauplanungsrechtlicher Abwehranspruch kann sich nur aus dem in § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB enthaltenen Rücksichtnahmegebot ergeben. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieser Vorschrift i.V.m. § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Dieser Begriff wird durch die TA Lärm in ihrem Geltungsbereich bindend konkretisiert. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liegt nicht vor, wenn der zu erwartende Pegel lt.

schalltechnischer Untersuchung die lt. TA Lärm maßgeblichen Werte von 52,4 dB (A) tags und 34,5 dB (A) nachts deutlich unterschreitet.

OVG NRW Beschl.v.8.1.2008 - 7 B 1741/07 NWVBl. 2008, 265, 266.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

**§ 4 - IV - 1 - d S. 182 TA Lärm als normkonkretisierende (§ 48 BImSchG)
Verwaltungsvorschrift**

Der TA Lärm ist, soweit sie für Geräusche den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelteinwirkungen konkretisiert, im gerichtlichen Verfahren bindend. Die normative Konkretisierung des gesetzlichen Maßstabs für die Schädlichkeit von Geräuschen ist jedenfalls insoweit abschließend, als sie bestimmte Gebietsarten und Tageszeiten entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten zuordnet und das Verfahren der Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen vorschreibt. ... Jedenfalls dürfen die von der Windenergieanlage des Bauherrn ausgehenden Geräusche dem Nachbarn nach § 22 Abs. 1 BImSchG nicht zugemutet werden. Soweit sie nach dem Stand der Technik nicht durch technische Vorkehrungen vermeidbar sind, können sie durch ausreichende Abstände zu den benachbarten Wohnhäusern beschränkt oder vermieden werden.

BVerwG 29.8.2007 - 4 C 2/07; BayVBl. 2008, 151, 153 = DVBl. 2008, 1565 = E 129, 209 = NVwZ 2008, 76 = JuS 2008, 1022 m.Anm. *Murswiek*: Darstellung der Problematik der normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften
11.11.2008

§ 4 – IV – 1 - d S. 185 Blockheizkraftwerk im faktischen allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauGB, § 4 BauNVO): Zulässigkeit unter Auflagen, deren Einhaltung z.T. vom Wohlverhalten des Betreibers abhängt; Nachbar als Dauerkontrolleur = Querulant?

Entscheidend ist, ob die beiden Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 550 kW generell geeignet sind, das Wohnen in einem allgemeinen Wohngebiet zu stören. Eine diese Qualität aufweisende Nutzung läßt sich nicht „auf dem Papier“ durch Auflagen in eine nicht störende Nutzung verwandeln, die von den Nachbarn hingenommen werden muß. Die Vielzahl von Auflagen mit unterschiedlichen Schutzrichtungen deutet auf Wohngebietsunverträglichkeit hin.

Zudem sind Auflagen, deren Einhaltung weitgehend vom „Wohlverhalten“ des Betreibers oder Dritter abhängt, z.B. Fenster und Türen des Gebäudes geschlossen zu halten, nachbarrechtlich bedenklich. Die oft unmögliche Überwachbarkeit der Befolgung zwingt den Nachbarn in die Rolle des Dauerkontrolleurs und damit in die Gefahr, als lästiger Querulant abgewimmelt zu werden.

Im vorläufigen Verfahren bedurfte dies keiner Entscheidung, da keine vollendeten Tatsachen — z.B. Fertigstellung von Gebäuden mit der möglicherweise notwendig werdenden Anordnung des Abbruchs — drohten und der Widerruf der angefochtenen Genehmigung vorbehalten war.

OVG Saarland Beschl.v. 26.1.2007 – 2 W 27/06 BRS 2007 Nr. 166 mit Nachweisen

2.6.2009

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 Unbeplanter Innenbereich: Turn- und Festspielhalle in einer einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) entsprechenden näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1, 2 BauGB)

Die genehmigte Erweiterung der Nutzung einer Turnhalle als Festhalle mit Küche fügt sich in eine nähere Umgebung ein, die mit gewerblich genutzten Grundstücken, u.a. Autowerkstatt mit Tankstelle, Schlosserei, Schulen mit Pausenhof, Spielgelände und Sportplätzen, Feuerwehrhaus und Vereinsheim einem Mischgebiet entspricht, u.U. auch einem allgemeinen Wohngebiet, in dem gem. 4 Abs. 3 Nr. BauNVO ebenfalls Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zulässig sind, wenn sie den vorrangigen Wohnzweck nicht gefährden. Die Erweiterung der Genehmigung verstößt nicht gegen das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot, wenn Auflagen die Festveranstaltungen nach Zahl, Zeit und Lärmpegel beschränken und dadurch billigerweise nicht zumutbare Einwirkungen auf das 30 m entfernte Wohnhaus des Nachbarn ausschließen.

VGH BadWürtt. 29.1.2008 - 8 S 2748/06; BauR 2008, 1573 = VBl.BW 2008, 377

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 „Abstandfläche oder Grenzanbau?“ im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich beantwortet sich auch die Frage, ob eine Abstandfläche eingehalten oder an die Grenze angebaut werden darf oder muß, nach der „Umgebung“ i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB.

Nach § 5 Abs. 1 S.1 Nr.2 LBO BW ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf und öffentlichrechtlich gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut werden darf. Im unbeplanten Bereich ist das zulässig, wenn die nach § 34 Abs. 1 BauGB insoweit maßgebliche Umgebungsbebauung sowohl einen Grenzbau als auch eine Bebauung mit Grenzabstand zuläßt (VGH BW 7.11.1984 NVwZ 1986, 142).

Lt. den vorliegenden Planungsunterlagen gibt es in der näheren „Umgebung“ zahlreich sowohl Grenzbauten als auch grenzabstandeinhaltende Gebäude. Es bestehen daher keine Bedenken, wenn das Bauvorhaben die (auch) vorhandene geschlossene Bauweise aufnimmt.

Es ist auch öffentlichrechtlich gesichert, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut wird; letzteres erfolgt zwar i.d.R durch Übernahme einer entsprechenden Baulast, ist aber auch gewährleistet, wenn wie hier auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude, von dessen Fortbestand ausgegangen werden kann, an der Grenze, an die angebaut werden soll, vorhanden ist (z.B. VGH BW Beschl.v. 12.9.1996 VBIBW 1997, 221 und w.Nachw. - wird ausgeführt).

BadWürttVGH 6.6.2008 - 8 S 18/07; VBIBW 2008, 483, 484.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - IV - 1 - e S. 185 Unbeplanter Innenbereich: Trotz Verstoß gegen § 34 Abs. 1 BauGB kein Nachbarschutz bei fehlender Rücksichtslosigkeit

Im unbeplanten Innenbereich geht der Nachbarschutz nicht weiter als im beplanten Bereich. Selbst bei einer durch die Verletzung von § 34 Abs. 1 BauGB vorliegenden objektiven Rechtswidrigkeit besteht kein Abwehrensanspruch des Nachbarn, wenn das Vorhaben des Bauherrn die gebotene Rücksicht auf die Bebauung des Nachbarn nimmt.

Der Nachbarschutz im unbeplanten Gebiet setzt voraus:

- Die schutzwürdige Position des Nachbarn im Rahmen des § 34 BauGB muß ein privates Interesse sein, das städtebaulich auch im Rahmen der Bauleitplanung beachtlich sein könnte
- Die Position müßte in einem vergleichbaren Planbereich durch eine Festsetzung eines Bebauungsplanes oder die ergänzende Geltung des § 15 BauNVO ebenso geschützt werden können wie durch das Gebot der Rücksichtnahme im unbeplanten Bereich.
- Die Position muß so schutzwürdig sein, daß sie auch im Falle der Beplanung des betreffenden Gebiets bei rechtmäßiger Ausübung des planerischen Ermessens, d.h. bei sachgerechter Abwägung aller einschlägigen Belange, sich im Ergebnis durchsetzen müßte (VGH Kassel Beschl.v. 10.6.1997 - 4 TG 301/97).

Unter Berücksichtigung dieses Maßstabes ergibt sich hier, daß durch die geplante Wohnbebauung mit zwei dreigeschossigen Doppelhaushälften nebst Garagen die Wohnqualität der mit je einem Wohnhaus bebauten Nachbargrundstücke in einem ruhigen, städtischen, großzügig bebauten Wohngebiet merklich verändert und dieses deutlich verdichtet wird.

Bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Umgebungsbebauung hält, sind mangels anderer allgemein anerkannter Anhaltspunkte auch die in der BauNVO genannten Begriffsmerkmale als Auslegungshilfe heranzuziehen. Allerdings kommt es für das „Einfügen“ nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht auf die Feinheiten der Berechnungsregeln der BauNVO für die Geschoßfläche an, z.B. ob danach ein Dachgeschoßausbau zu einem weiteren Vollgeschoß führt, sondern auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung (BVerwG E 95, 277 [280] = NVwZ 1994, 1006; NVwZ-RR 1997, 520 = BRS 589 Nr. 83). Daher bieten sich in erster Linie die absolute Größe der Grundfläche, die Geschoßzahl und absolute Höhe des Bauvorhabens als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an.

Trotz Überschreitung und Nutzungsintensivierung fügen sich die Vorhaben des Bauherrn in ihre Umgebung ein, weil sie keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugen und gegenüber der Bebauung in ihrer unmittelbaren Nähe die gebotene Rücksicht wahren, das Maß der baulichen Nutzung nur maßvoll steigern, das Baugebiet nicht in Bewegung bringen und die Steigerung im Zug eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden städtebaulich erwünscht sein kann.

Im einzelnen siehe VGH Kassel Beschl.v. 25.8.2008 - 4 B 1320/08 NVwZ-RR 2009, 99

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 – IV – 1 – e S. 195 Zumutbare Geruchbelastung in landwirtschaftlich geprägtem faktischen Dorfgebiet

Wohnhäuser in einem faktischen Dorfgebiet mit intensiver landwirtschaftlicher Prägung müssen im Einzelfall auch Geruchsimmissionen in mehr als 15% der Jahresstunden (Berechnung nach der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL) als noch zumutbar hinnehmen.

BadWürttVGH 4.3.2009 – 3 S 1467/07 DÖV 2009, 639

9.8.2009

**§ 4 – IV – 1 – e S. 195 Nachbarschutz des Eigentümers in einem faktischen Wohngebiet .
... gegen Windkraftanlage im angrenzenden Außenbereich**

Wie landwirtschaftliche Betriebe sind Windkraftanlagen wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung und ihrer besonderen Zweckbestimmung in den Außenbereich verwiesen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1, 4, 5 BauGB) und dürfen als Ausgleich hier besondere Rücksichtnahme erwarten. Der Eigentümer eines in einem faktischen reinen Wohngebiet an der Grenze zum Außenbereich gelegenen Grundstücks kann grundsätzlich nicht verlangen, dass eine in diesem Außenbereich zu errichtende Anlage zu seinem Schutz die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete (Nr. 6.1e TA Lärm) einhält. Dem durch die besondere Lage seines Grundstücks verminderten Schutzbedürfnis des Nachbarn ist i.d.R. durch die Einhaltung des Immissionswertes für allgemeine Wohngebiete nach Nr. 6.1d TA Lärm genügt.

HessVGH Beschl.v.30.10.2009 – 6 B 2668/09 DVBl. 2009, 1597

**§ 4 - IV - 1 - e S. 197 Planungshoheit der Gemeinde. Fehlendes Einvernehmen
gem. § 36 Abs. 1 S. 1 mit Vorhaben gem. §§ 31, 33 bis 35 BauGB**

Liegt das gem. § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nicht vor, ist auf ihre Klage die Baugenehmigung aufzuheben, selbst wenn diese rechtmäßig ist; die materiell-rechtliche Rechtslage wird nicht geprüft. Auf die Verpflichtungsklage des Bauherrn darf gegen den Willen der Gemeinde bis zu einer gerichtlichen Klärung der Genehmigungsfähigkeit keine Baugenehmigung erteilt werden. Der Nachbar kann daraus keine Rechte herleiten.

Betr. Einvernehmen der Gemeinde im Genehmigungsverfahren siehe BVerwG Beschl.v.11.8.2008 - 4 B 25.08; BauR 2008, 1844 = NVwZ 2008, 1347 m.Nachw.

12.3.2009

§ 4 – IV – 3 S. 209 **Kein „faktisches“ Besonderes Wohngebiet gem. § 34 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a BauNVO**

Ein Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO) setzt die Existenz eines Bebauungsplans voraus, weil nur dann das geforderte finale Element einer (geplanten) Fortentwicklung der Wohnnutzung erfüllt sein kann. § 5 Abs. 7 S. 1 Nr. 2 der BadWürttLBO, der in Besonderen Wohngebieten ein Abstandsmaß von 0,4 der Wandhöhe zuläßt, ist daher nicht anwendbar in einer näheren Umgebung, deren Eigenart einem Besonderen Wohngebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a BauNVO) entspricht, für die aber kein Bebauungsplan mit einer entsprechenden Festsetzung existiert.

VGH Baden-Württemberg Beschl.v. 4.1.2007 – 8 S 1802/06; BRS 2007 Nr. 180 S.838

§ 4 – IV – 3 S. 209 **Gebietsuntypisches, unzumutbar störendes Vergnügungs- und Spiele-Center im faktischen Gewerbegebiet**

§ 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO enthält nicht nur das Gebot der Rücksichtnahme, sondern vermittelt – unterhalb der Ebene des aus dem Gebot der Gebietsverträglichkeit hergeleiteten Anspruchs auf Bewahrung des Gebietscharakters – auch einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebiets. Auch in einem Gewerbegebiet kann ein Vergnügungs- und Spiel-Center gebietsunverträglich und unzulässig sein, wenn von ihm gebietsuntypische, unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der im Baugebiet ansässige Nachbar durch das Vorhaben konkret unzumutbar beeinträchtigt wird.

§ 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO gilt – als besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebots – in Ergänzung der §§ 2 – 14 BauNVO nicht nur für durch einen Bebauungsplan festgesetzte Baugebiete, sondern auch für unbeplante Gebiete, deren Eigenart gem. § 34 Abs. 2 BauGB einem Plangebiet der BaunutzungsVO entspricht, hier: einem Gewerbegebiet gem. § 8, in dem gem. Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungstätten ausnahmsweise zugelassen werden können.

VGH Baden-Württemberg Beschl.v. 26.8.2009 – 3 S 1057/09 DÖV 2009, 1010 mit Hinweis auf BVerwG Beschl.v. 13.5.2002 – 4 B 86.01 DÖV 2002, 1043

**§ 4 – II - 3 - d S. 128 Gebietsgewährleistungsanspruch des Nachbarn im Gewerbegebiet
..... gegen nichtbetriebsbezogene Wohnnutzung**

Die der Bekl. erteilte Baugenehmigung ließ allein die Wohnnutzung durch den Betriebsinhaber zu. Diese Betriebsbezogenheit ist mit der Einstellung des Betriebes entfallen. Die fortgeführte private Wohnnutzung in dem Gewerbegebiet ist eine genehmigungsbedürftige, aber nicht genehmigungsfähige Nutzungsänderung. Der Gebietsgewährleistungsanspruch des Nachbarn besteht unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung und ihrem Schweregrad.

OVG NRW 28.5.2009 – 10 A 971/08 – BauR 2009 S. 1716

§ 4 - II – 3 - e – aa S. 129 Gebietsgewährleistungsanspruch und Rücksichtnahmegebot jenseits der Plangrenze?

Der Nachbar hat für sein außerhalb der Grenze eines Gewerbegebiets gelegenes Wohnhaus keinen Anspruch darauf, vor evtl. Auswirkungen der im angrenzenden Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen kirchlichen/kulturellen Anlagen verschont zu bleiben.

Die geplante Moschee verletzt auch nicht das Rücksichtnahmegebot. Angesichts der Größe der beiden Gebetsräume (je 63) und der Gemeinde (ca. 120 Mitglieder, die erfahrungsgemäß nicht alle an sämtlichen Veranstaltungen teilnehmen) ist auch beim Morgengebet in der geschützten Ruhezeit vor 6 Uhr und dem stärker frequentierten Freitagsgebet, die unverzichtbare Bestandteile der islamischen Religionsausübung sind, und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Gewerbenutzung und der vorhandenen kirchlichen Nutzung nicht mit rücksichtslos störendem Kraftfahrzeugverkehr an der 60 m vom Nachbarhaus entfernten Einfahrt zur Moschee zu rechnen.

Die Nachbarklage gegen den der Gemeinde erteilten Bauvorbescheid wurde auch deshalb abgewiesen, weil gegen einen wider Erwarten notwendigen Schutz vor unzumutbarem Kraftfahrzeuglärm Auflagen in der Baugenehmigung vorbehalten werden können.

OVG Rheinland-Pfalz 2.9.2009 – 8 A 10291/09 –BauR 2009, 2010

**§ 4 – IV – 1 – a S. 166 Rücksichtslosigkeit eines Vorhabens trotz Einfügens in die
..... **Eigenart der näheren Umgebung – Erdrückende Wirkung****

Nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, d.h. hinsichtlich dieser vier Zulässigkeitskriterien innerhalb des durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung geschaffenen Rahmens bleibt. Rechte des Nachbarn verletzt es dann nur, wenn es gleichwohl unzumutbare, insbesondere abriegelnde oder erdrückende Wirkung auf dessen Grundstück hat, z.B. ein zwölfgeschossiges Gebäude 15 m oder ein 11,5 m hoher Silo 6 m entfernt vom Nachbarwohnhaus, nicht aber ein Gebäude mit 8,10 m Wandhöhe, 13,30 m Firsthöhe in 11 m Abstand trotz 54 m Länge in einem dicht und überwiegend in geschlossener Bauweise bebauten Altstadtgebiet.

„Nähere Umgebung“ ist der Bereich, auf den sich das geplante Vorhaben städtebaulich prägend auswirkt und von dem aus die vorhandene Bebauung das Baugrundstück prägt. „Prägen“ können nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Auch die Bebauung auf dem Baugrundstück selbst bestimmt i.d.R. den Maßstab für die Beurteilung des Einfügens mit. Topographische Gegebenheiten, z.B. eine „trennende“ Stadtmauer, können die Abgrenzung der näheren Umgebung mitbestimmen.

BayVGH Beschl.v. 10.12.2008 – 1 CS 08.2770 - BayVBl. 2009, 752

**§ 7 – II – 1 S. 270 Nutzungsunterbrechung: Fortdauer der Legalisierungswirkung der
..... Baugenehmigung zu Lasten des Nachbarn und zu Gunsten des
..... Bauherrn nach Änderung des öffentlichen Baurechts („eigentlicher
..... Bestandsschutz“).**

Die Frage, wie lange eine Nutzungsunterbrechung dauern darf, ohne daß die Legalisierungswirkungen der Baugenehmigung entfallen, ist noch nicht generell beantwortet.

Als Unterbrechung anzusehen ist nur eine vorübergehende, d.h. einen überschaubaren Zeitraum einnehmende Einstellung der genehmigten Tätigkeit. Dieser Zeitraum müßte länger sein als die Geltungsdauer einer noch nicht ausgenutzten Baugenehmigung (z.B. § 77 NdsBauO): Wer die Genehmigung schon genutzt, die Nutzung aber unterbrochen hat, ist schützenswerter als der, der den Bauschein noch nicht einmal zu verwirklichen unternommen hat. Der Zeitraum müßte auch länger sein als im Falle des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, der die „alsbaldige“ Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Natur- oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle privilegiert.

Im Falle einer Nutzungsänderung ist zu prüfen, ob die geänderte Nutzung noch im Rahmen der Variationsbreite der genehmigten Nutzung liegt.

Im einzelnen: Niedersächsisches OVG Beschl.v.20.7.2009 - 1 LA 103/07 – BauR 2009, 1887

**§ 7 – IV – 2 – a S. 319 Nachbaranspruch auf Einschreiten gegen private Wohnnutzung
... im Gewerbegebiet**

Nach § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NRW hat die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen durch die erforderlichen Maßnahmen sicherzustellen, daß bei Errichtung, Nutzung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die öffentlichrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Die der Bekl. erteilte Baugenehmigung ließ in dem Gewerbegebiet allein die Wohnnutzung durch den Betriebsinhaber zu. Diese Betriebsbezogenheit ist mit der Betriebseinstellung entfallen. Der Gebietsgewährleistungsanspruch des Nachbarn gegen die rein private Wohnnutzung besteht unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung und ihrem Schweregrad. Trotz des im Sinne eines Eingreifens intendierten Ermessens muß die Behörde gem. § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NRW - auch nach dem verfassungsgemäßen Verhältnismäßigkeitsgebot - die Besonderheiten des Einzelfalles prüfen. Die Bekl. hatte mindestens 20 Jahre die Wohnnutzung mit ihrem Ehemann als Betriebsinhaber rechtmäßig und betriebsbezogen ausgeübt; nach dessen Tod gehörte ihr als Alleingesellschafterin der GmbH&Co das Betriebsgelände.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 – II – 3 – f – bb S. 140 Baulinien, Baugrenzen und Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche bedingt nachbarschützend

Baulinien, Baugrenzen und Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur nachbarschützend, wenn aus dem Bebauungsplan selbst, seiner Begründung, seinem erkennbaren Zweck, aus dem Zusammenhang mit anderen Festsetzungen, seiner Entstehungsgeschichte, tatsächlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet, etwa einer besonderen Topographie, eine gewollt nachbarschützende Wirkung erkennbar ist.

Bei Reihenhäusern z.B. ist hinsichtlich der rückwärtigen Bebauungsgrenze anzunehmen, daß der Plangeber ein Austauschverhältnis unter den von der Festsetzung betroffenen Eigentümern mit wechselseitig bestehenden Rechten und Einschränkungen begründen wollte; gerade die „Innengebäude“ in einer Reihenhaushausgruppe sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie zur Wahrung des Wohnfriedens auf Freiflächen an den Vorder- und vor allem an den Rückseiten angewiesen, weil die sonst diese Funktion erfüllenden seitlichen Grenzabstände fehlen.

OVG des Saarlandes Beschl.v. 5.7.2007 – 2 B 144/07 BRS 2007 Nr. 173 S. 810

§ 4 – II – 3 – f – bb S. 140 Die Festsetzung der hinteren Baugrenze, der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl ist nicht nachbarschützend.

OVG Berlin-Brandenburg Beschl.v. 2.9.2009 – 10 S 24.09; BauR 2010, 206

§ 4 - II - 3 - f - bb S. 142 Werbeanlage außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche

Die im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) unmittelbar neben und rechtwinklig zur Straße im Vorgartenbereich des Baugrundstrücks geplante, ca. 9 qm große und ca. 5,50 m hohe Werbeanlage liegt außerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche. Damit verstößt sie gegen § 30 Abs. 1 BauGB, § 23 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 S. 1 BauNVO. Die *Baugrenzen* gelten nicht nur für Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch für alle anderen baulichen Anlagen. Die Ablehnung der Zulassung ist ermessensfehlerfrei, obwohl § 6 Abs. 6 Nr. 2 BadWürttBauO 1996 in den *Abstandflächen* bauliche Anlagen zuläßt, die keine Gebäude sind, wenn sie nicht höher als 2,5 m sind *und* ihre Wandfläche nicht mehr als 25 qm beträgt, und die Werbeanlage nur das eine der beiden Maße, die Höhe, überschreitet.

VGH Mannheim 13.3.2008 - 8 S 15/07; NVwZ-RR 2008, 762, 763.

§ 4 – II – 3 – f – bb S. 143 Baulinien, Baugrenzen: Nachbarschutz nur bei Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot

Allein durch den Verstoß gegen die Baulinien- und Baugrenzenfestsetzungen wird der Nachbar nicht in seinen Rechten verletzt; denn es ist nicht anzunehmen, daß diese Festsetzungen (auch) dem Schutz des Nachbargrundstücks dienen. Bei einem Verstoß gegen eine nicht nachbarschützende Festsetzung ist entsprechend § 15 Abs. 1 BauNVO (BVerwGE 82, 343 = NVwZ 1990,69 = BayVBl. 1990, 154) ausschlaggebend, ob der Bau zu Lasten des Nachbarn gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt, eine abriegelnde oder erdrückende Wirkung hat.

VGH München Beschl.v. 14.1.2009 – I – ZB 08.97; NVwZ-RR 2009, 628, 629.

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

**§ 4 – IV – 1 – d S. 181 Landwirtschaft versus Windkraft – Nachbarschutz gegen
..... Reduzierung der Abstandfläche?**

Die Tiefe der Abstandfläche (H) der abstandspflichtigen Windkraftanlage bemisst sich nach der Gesamthöhe der Anlage, d.h. dem Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche. Die Tiefe ist einzuhalten ab einem Kreis um die Mittelachse der Anlage, dessen Radius durch den Abstand des senkrecht stehenden Rotorblatts vom Mastmittelpunkt bestimmt wird. Abweichungen kann die Behörde zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der Vorschrift und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Das setzt bei Abweichungen von den Abstandflächen zunächst eine atypische, von der gesetzlichen Regel nicht zutreffend erfasste oder bedachte Fallgestaltung voraus. Hier ist abzuwägen: 1. Es gibt kaum Grundstücke, die nach Größe und Zuschnitt die Einhaltung der gebotenen Abstandflächen von 1 „H“ für die im Außenbereich privilegierten Windkraftanlagen von heute üblichem Standard ermöglichen. 2. Der Hauptzweck der Abstandfläche – Belichtung, Belüftung, Wohnfrieden, Brandschutz im Wohngebiet – ist auf landwirtschaftlich genutztem Gelände nicht relevant. 3. Dessen Nutzung und Ertrag werden durch die optischen und akustischen Wirkungen der Windkraftanlage nicht beeinträchtigt. 4. Die Windenergie leistet einen wichtigen positiven Beitrag zum Klimaschutz. Ihren Anteil an der Stromversorgung zu erhöhen ist ein öffentlicher Belang. 5. Insgesamt ist demnach auch das Maß der Reduzierung auf ca. 0,5 H gerechtfertigt.

Ausführlich: BayVGH Urt.v. 28.7.2009 – 22 BV 08.3427 – BayVBl. 2010, 47
zu BayBauO Art. 6 Abs. 1 S. 1 + 2, Abs. 4, 5 S. 1 betr. Abstandflächen; Art. 63 Abs. 1 betr.
„Abweichung“ (Befreiung)

22.2.2010

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

**§ 4 – IV – 1 – d S. 181 Wohnnutzung versus Windkraft: - Verstoß gegen das
..... Rücksichtnahmegebot**

Eine Windkraftanlage kann aufgrund ihrer Höhe sowie der ständigen Drehbewegung ihres Rotors bzw. ihrer Flügel eine optisch bedrängende Wirkung entfalten und damit gegen das in § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB verankerte Rücksichtnahmegebot verstoßen (BVerwG 11.12.2006 BayVBl. 2007, 250 =NVwZ 2007, 336). Für diese Wirkung ist nicht die Baumasse des Turms, sondern die in der Höhe wahrzunehmende Drehbewegung des Rotors entscheidend. Ein bewegtes Objekt erregt mehr Aufmerksamkeit als ein statisches; die Bewegung wird selbst dann noch registriert, wenn sie sich nicht in der Blickrichtung des Betroffenen, sondern seitwärts befindet.

Für das Maß des dem Nachbarn Zumutbaren und der Verletzung des Rücksichtnahmegebots hat das OVG Münster (9.8.2006 DVBl. 2006, 1532) verschiedene Kriterien entwickelt: Lage bestimmter Räume u.ä. zur Anlage, mögliche architektonische Selbsthilfe, bestehender oder herstellbarer Sichtschutz, Hauptwindrichtung/häufigste Stellung des Rotors, topographische Situation (z.B. Hügel, Wald, Gebäude), Vorbelastung, planungsrechtliche Lage des Nachbarhauses. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien hat das OVG NRW grobe Anhaltspunkte zur Einzelfallprüfung entwickelt, wichtig ist vor allem der Abstand zwischen Nachbarhaus und Anlage:

- Mindestens das Dreifache der Gesamthöhe (Nabenhöhe + Rotor-Radius): i.d.R. keine optisch bedrängende Wirkung
- Abstand geringer als das Zweifache: optisch bedrängende Wirkung i.d.R. zu bejahen.
- Beträgt der Abstand das Zwei- bis Dreifache, bedarf es i.d.R. einer intensiven Prüfung des Einzelfalls.

Ausführlich m. Nachweisen: BayVGH Urt.v. 29.5.2009 – 22 B 08.1785 – BayVBl. 2010, 114

22.2.2010

**§ 5 – III – 1 S. 250 Kein Gebietsgewährleistungsanspruch des Nachbarn bei eigenem
..... Verstoß**

Der Eigentümer eines in einem allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücks, dessen Nutzung weder genehmigt noch durch Bestandsschutz gedeckt ist, kann nicht vom Bauherrn unter Berufung auf den Gebietserhaltungs- bzw. Gebietsgewährleistungsanspruch die Einhaltung gerade solcher Vorgaben verlangen, gegen die er mit seiner Grundstücksnutzung selbst verstößt (hier: Verstoß gegen § 13 BauNVO).

OVG NRW Urt.v. 30.10.2009 -7 A 2658/07; DVBl. 2010, 202

§ 8 – I – 2 S. 341 Nachbarschutz gegen Bauvorbescheid

Ein Bauvorbescheid ist weniger konkret, seine Bindungswirkung reicht weniger weit. Der Nachbar kann aber gerade dadurch in seinen Rechten verletzt sein. Nach BVerwG (Urt.v.3.4.1987 – 4 C 41.84 - BRS 47 Nr. 63 = BauR 1987,538) kann ein Bauvorbescheid über die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens erteilt werden – ohne immissionsrechtliche Auflagen -, auch wenn es nur in groben Umrissen nach Art und Umfang bestimmt ist und seine Ausführung im Einzelnen späterer Prüfung vorbehalten bleibt. Bei der Erteilung muss aber bereits feststehen, dass ein Vorhaben der geplanten Art überhaupt auf dem Grundstück in zulässiger und rücksichtnehmender Weise verwirklicht werden kann.

Niedersächsisches OVG Urt.v. 10.11.2009 – 1 LB 45/08 - BauR 2010, 195 = DVBl. 2010, 60: Abwehr eines Schweinemästers gegen heranrückende Wohnbebauung, architektonische Selbsthilfe des Wohnungsbauers gegen die Immissionen und dem Mäster zumutbare Reduzierung durch „Biofilter“.

23.2.2010

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 8 – IV -1 – a S. 363 Nachbar-Rechtsbehelf gegen Dispens: Keine aufschiebende Wirkung

Die von den Gemeinden im Saarland zu erteilenden isolierten planungsrechtlichen Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) werden von dem bundesgesetzlichen Ausschluß des Suspensiveffekts für die Rechtsbehelfe Dritter gegen die „bauaufsichtliche Zulassung“ eines Bauvorhabens (§ 212a Abs. 1 BauGB) erfaßt.

OVG des Saarlandes Beschl.v. 5.7.2007 – 2 B 144/07 BRS 2007 Nr. 173 S. 803

4.6.2009

**§ 8 – IV – 1 – a S. 363 Widerspruch gegen „isolierte Befreiung“: Keine aufschiebende
..... Wirkung**

Die Behörde hat für einen Garagenanbau mit Dachterrasse eine Ausnahme gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Überschreitung der zulässigen Geschosßflächenzahl von 0,2 auf 0,32 und eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für die Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erteilt.

Bei diesem gem. § 63 Abs. 2 Nr. 1 a) BauO Bln genehmigungsfreien Vorhaben beseitigt die somit „isolierte“ Befreiung die einzige formelle Schranke für den Baubeginn und ist damit eine bauaufsichtliche Zulassung i.S.d. § 212a Abs. 1 BauGB.

OVG Berlin-Brandenburg Beschl.v. 2.9.2009 – 10 S 24.09 BauR 2010, 206

21.2.2010

**§ 8 - IV - 1 - a S. 364 Klage gegen Zulassung einer Abweichung von bauaufsichtlichen
Anforderungen (§ 73 BauO NRW) hat aufschiebende Wirkung**

Der Begriff der bauaufsichtlichen Zulassung i.S.v. § 212a BauGB als Ausnahme von § 80 Abs. 1 VwGO ist eng auszulegen und auf präventive Kontrollentscheidungen zur Freigabe des Bauvorhabens beschränkt. § 73 Abs. 1 BauO NRW betrifft die Zulassung einer „Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes“ und damit nicht eine präventive Kontrollentscheidung vor der Baufreigabe (§ 75 BauO NRW), sondern ermächtigt zur Nichtanwendung einer entgegenstehenden Norm.

Eine selbständige Abweichungsentscheidung zu einem genehmigungsfreien Vorhaben ist auch keine eingeschränkte Zulassung, da es für ein genehmigungsfreies Vorhaben kein Zulassungsverfahren gibt.

Die Baugenehmigung beseitigt die formelle Sperre des bestehenden präventiven Verbots mit Erlaubnisvorbehalt und stellt fest, daß das Vorhaben den öffentlichrechtlichen Vorschriften nicht widerspricht. Die Abweichung beseitigt ein repressives Verbot, indem sie auf Grund eines Vorbehalts von baurechtlichen Vorschriften befreit, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Die Gestattung einer geringeren Abstandsflächentiefe für die Wärmeisolierung von Außenwänden gem. § 6 XIV 2 BauO NRW hat mit einer Abweichung gem. § 73 BauO

NRW nichts zu tun. Kann die geringere Tiefe unter den genannten Voraussetzungen zugelassen werden, erfüllt das Gebäude die bauaufsichtlichen Anforderungen.

OVG Münster Beschl.v.29.5.2008 - 10 B 616/08; NVwZ-RR 2008, 757, 758.

9.1.09

§ 4 – II – 3 – b –aa S. 122 Nutzung als Ferienwohnung regelmäßig kein „Wohnen“

Der Nachbar stützt sich auf die Festsetzung „Hafenbezogenes Wohnen“ im Bebauungsplan.

Der Begriff „Wohnen“ ist lt. BVerwG durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises, selbstbestimmtes Privatleben sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Er ist aus der Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen (Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung und Pflege sowie weiteren in der BauNVO vorgesehenen Nutzungs- insbes. Erwerbszwecken) entwickelt. Bei Ferienwohnungen fehlt typischerweise die auf Dauer angelegte Häuslichkeit.

Aus dem Begriff „Ferienhaus“ als eigene Nutzungsart (§ 10 Abs. 1 + 4 BauNVO) ergibt sich nichts Gegenteiliges; das BVerwG nennt ihn nur im Zusammenhang mit einer negativen Abgrenzung zum „Beherbergungsbetrieb“.

Auch der Begriff „hafenbezogen“ modifiziert den Begriff des Wohnens nicht, sondern stellt nur den Bezug zu den typischen Lebensverhältnissen am Hafen her.

Der Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten gegen die baugebietswidrige Nutzung setzt unter dem Gesichtspunkt des Ermessens Feststellungen voraus, zu welchen tatsächlichen Beeinträchtigungen sie führt.

NdsOVG Beschl.v.18.7.2008 – 1 LA 203/07 BRS 73 (2008) Nr. 168 m. ausführlichen Nachweisen.

§ 4 – II – 3 – b – aa S. 124 Pferd und Esel im Wohngebiet u.U. zulässig

Nach § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke und seiner Eigenart „nicht widersprechen“. Mit dieser Anforderung nimmt die BauNVO es hin, dass auch solche Anlagen errichtet und genutzt werden, an die der Plangeber nicht gedacht hat und die der Plankonzeption nicht wesentlich widersprechen. Ob eine Tierhaltung der Eigenart eines Wohngebiets widerspricht, lässt sich nur nach den konkreten Umständen des Einzelfalls entscheiden. Charakterisierend ist außer der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebiets die Lage, Größe und Bebauungsdichte der Grundstücke sowie die örtliche Situation, in die das Wohngebiet hineingeplant ist. Die Haltung eines Pferdes und eines Esels kann zulässig sein, wenn weiträumige Grundstücke die Errichtung des Stalls in ausreichender Entfernung vom Nachbargrundstück und derart am Ortsrand erlauben, dass er mehr der freien Landschaft als dem Wohngebiet zugeordnet werden kann. Aus den vorgelegten Plänen und Luftaufnahmen ist zu ersehen, dass das Gebiet nach Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen, nach Westen an ein Waldgebiet angrenzt und in den Außenbereich übergeht. Eine Geruchsbelästigung ist nur in wenigen Metern Entfernung zu erwarten, falls im Stall und anliegenden Paddock die gebotene Sauberkeit gewahrt ist, was der Bauherr zweifelsfrei gewährleistet.

BayVGH 5.10.2009 – 15 B 08.2380 BayVBl. 2010, 147

7.3.2010

**§ 4 – II – 3 – e – aa S. 129 Gebietsgewährleistungsanspruch in den angrenzenden
..... Außenbereich?**

Ein Grundstückseigentümer im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) kann der Errichtung einer Biogasanlage im angrenzenden Außenbereich nicht entgegenhalten, dem Betrieb fehle die nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erforderliche Privilegierung, weil die Biomasse überwiegend weder aus dem eigenen Betrieb des Bauherrn noch nahegelegenen Betrieben stamme.

OVG Rheinland-Pfalz 7.10.2009 – 1 A 10872/07 DVBl. 2010, 263

6.3.2010

§ 4 – II – 3 – f – cc S. 144 Bebauungsplan-Festsetzung „Satteldach“ nachbarschützend?

Der Bebauungsplan schreibt eingeschossige Bauweise, die maximale Geschoßflächenzahl 0,5 und – als örtliche Vorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Plan aufgenommene Festsetzung – ein „Satteldach“ vor.

Der VGH Bad.-Württ. definiert ausführlich die Begriffe „Satteldach“ sowie „Doppeldeckerdach“ und kommt zu dem Ergebnis, dass der Bauherr diese Vorgaben einhält. Der VGH lässt deshalb dahingestellt, ob dieser Festsetzung neben ihrem öffentlichen Interessen dienenden gestalterischen Zweck zusätzlich unmittelbar (und nicht nur reflexartig) drittschützende Wirkung zugunsten des Sichtschutzes der jeweiligen Grundstücksoberlieger zukommt; daran bestehen nicht nur wegen der ambivalent interpretierbaren Formulierung in der Planbegründung „ermöglicht gleichzeitig ...“, sondern vor allem auch wegen fehlender Beschränkung sonstiger sichtschutzerheblicher Parameter, insbesondere der Gebäudehöhe, Zweifel.

Das baurechtskonforme Vorhaben wirkt sich – nach Abwägung aller städtebaulich relevanten Umstände, insbesondere der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Beteiligten und der Intensität der Beeinträchtigungen - für den Nachbarn nicht i.S.d. § 15 Abs.1 BauNVO als rücksichtslos, d.h. unzumutbar, aus

VGH Baden-Württemberg Beschl.v. 27.2.2008 – 3 S 2555/07 BRS 73 (2008) Nr. 167 S. 825.

§ 4 – II – 3 – f – II S. 157 Hobbyraum im Dachgeschoß einer privilegierten Grenzgarage

Wird im Dachgeschoss einer - mit dem die erforderliche Abstandsfläche einhaltenden Hauptgebäude baulich verbundenen – Grenzgarage ein Hobbyraum mit Verbindungstür zum Hauptgebäude eingerichtet, so bleibt die Garage in der Abstandsfläche privilegiert zulässig, wenn die nicht privilegierte Hobbyraum-Nutzung funktional - durch eine Trennwand ohne Öffnung in 3 m Abstand zur Grenze – von der privilegierten Nutzung als Garage (einschl. einer Annexnutzung als Abstellraum) getrennt bleibt.

OVG Rheinland-Pfalz 25.11.2009 – 8 A 10636/09 DVBl. 2010, 263 zu § 8 Abs. 9 S. 1 Nr. 1 LBO Rheinl.-Pfalz, § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO

6.3.2010

**§ 4 – IV – 1 – b S. 172 Gepardengehege weder im faktischen Dorfgebiet noch im
..... Außenbereich zulässig**

Ein Gepardengehege gehört weder zu den gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nrn. 1 – 9 BauNVO ausdrücklich zulässigen Anlagen noch ist es nach § 14 Abs. 1 BauNVO als Nebenanlage zulässig oder ausnahmsweise genehmigungsfähig.

Unzulässig ist es auch, wenn es nicht im unbeplanten Innenbereich, sondern im Außenbereich liegt; dann würde es gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen, das zu den öffentlichen Belangen gehört und drittschützend ist. Welche Anforderungen das Gebot begründet, hängt im Wesentlichen von den Umständen des Einzelfalls ab. Grundsätzlich muss der Bauherr umso weniger Rücksicht nehmen, je verständlicher und unabweisbarer seine mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind. Andererseits kann der Nachbar umso mehr Rücksicht verlangen, je empfindlicher und schutzwürdiger seine Stellung ist. Diese Abwägung geht hier zugunsten des Nachbarn aus: Sein Interesse am Unterbleiben der Raubtierhaltung auf dem Nachbargrundstück ist schon wegen der gravierenden psychischen Beeinträchtigung und der möglichen Gefahren schutzwürdiger als das Interesse des Bauherrn an seiner Liebhaberei.

Die dem Bauherrn erteilte Genehmigung steht nicht entgegen. Sie lässt nicht erkennen, welche Art der Begrenzung des Geheges ihm genehmigt ist und ob diese der GefahrtierVO genügt, und mangels erforderlicher Bestimmtheit rechtswidrig.

NdsOVG Beschl.v. 18.11.2009 – 4 LA 371/08 NdsVBl. 2010, 77

7.3.2010

**§ 4 - IV – 1 – d S. 184 Zumutbarkeit von Windkraftanlagen-Lärm: Objektiver
..... Beurteilungsmaßstab**

Die Ermittlung und Bewertung der von Windkraftanlagen ausgehenden Geräusche hat anhand der TA Lärm vom 26.8.1998 (GMBI. S. 503) zu erfolgen, die insoweit den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m.§ 3 Abs. 1 BImSchG) konkretisiert und auch im gerichtlichen Verfahren zu beachten ist. Dabei sind auch tieffrequente Geräusche (Infraschall) entsprechend den örtlichen Verhältnissen zu berücksichtigen. Die Zumutbarkeit des Lärms bestimmt sich aus der Sicht eines durchschnittlich empfindlichen Menschen in vergleichbarer Lage, nicht aus den persönlichen Verhältnissen, der Empfindlichkeit oder dem Gesundheitszustand einzelner Nachbarn.

Das Bauplanungsrecht soll die Nutzbarkeit der Grundstücke öffentlichrechtlich auf Grund objektiver Umstände mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung regeln; besondere Empfindlichkeiten oder der Gesundheitszustand einzelner Eigentümer oder Nutzer spielen dabei keine Rolle. Dies ist h.M. in Rechtsprechung und Literatur und nicht willkürlich i.S.v. Art. 118 Abs. 1 BayVerf.

BayVerfGH 14.9.2009 – Vf. 41-VI-08 – NVwZ-RR 2010, 139.

23.3.2010

**§ 5 – III – 1 S. 252 Damwildgehege versus Gepardengehege – Unzulässige
... Rechtsausübung?**

Der im faktischen Dorfgebiet auf § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO, oder im Außenbereich auf das in § 35 BauGB verankerte, zu den öffentlichen Belangen gehörende, gleichwohl drittschützende Rücksichtnahmegebot gestützte Klage des Nachbarn gegen ein nicht wirksam genehmigtes Raubtiergehege des Bauherrn ist keine unzulässige Rechtsausübung, solange das Damwildgehege des Nachbarn auf Grund einer bestandskräftigen, wenn auch rechtswidrigen Baugenehmigung formell legal ist. Aber selbst wenn der Nachbar ein illegales Damwildgehege betreiben würde, könnte der rechtswidrige Betrieb eines Raubtiergeheges sowohl im Hinblick auf die dadurch bedingten psychischen Beeinträchtigungen wie auch auf die möglichen faktischen Gefahren nicht mit dem rechtswidrigen Betrieb eines Damwildgeheges gleichgesetzt werden.

NdsOVG Beschl.v. 18.11.2009 – 4 LA 371/08 NdsVBl. 2010, 77

7.3.2010

**§ 7 – II – 1 S. 270 Unterbrechung der genehmigten Nutzung = Konkludenter Verzicht
..... auf die Baugenehmigung?**

Die Baugenehmigung verliert ihre legalisierende Wirkung, wenn der Bauherr auf sie ausdrücklich verzichtet oder ein dauerhafter und endgültiger Verzichtswille aus den Umständen unmissverständlich und unzweifelhaft zum Ausdruck kommt. Bei einer (zeitweiligen) Unterbrechung der genehmigten Nutzung kann dies der Fall sein, wenn die Verkehrsauffassung mit einer Wiederaufnahme dieser Nutzung nicht mehr rechnet.

BadWürttVGH 19.10.2009 – 5 S 347/09 DVBl. 2010, 263

6.3.2010

**§ 7 – II -2 –c S. 293 Gegen eine Befreiung von nicht nachbarschützenden
.....
Bebauungsplan-Festsetzungen hat der Nachbar keinen
Gebietserhaltungsanspruch aus § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO und keinen
Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung, aber Anspruch auf „Würdigung
nachbarlicher Interessen“ und auf Rücksichtnahme gem. § 31 Abs. 2 BauGB.**

Bei Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von einer nicht nachbarschützenden Festsetzung eines Bebauungsplans hat der Nachbar keinen Gebietserhaltungsanspruch aus § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO und keinen Anspruch gegen die Behörde auf ermessensfehlerfreie Entscheidung (BVerwG Beschl.v.8.7.1998 – 4 B 64.98 NVwZ-RR 1999,8), sondern nur auf Würdigung seiner nachbarlichen Interessen (anders OVG Hamburg Beschl.v. 5.6.2009 – 2 Bs 26/09 BauR 2009, 1556) und auf Rücksichtnahme gem. § 31 Abs. 2 BauGB.

Unzulässig nach § 15 Abs. 1 BauNVO sind an sich den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Anlagen gem. §§ 2 bis 14, wenn sie im Einzelfall nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen (S. 1), oder wenn sie gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen (S. 2).

Gegen Befreiungen von nicht nachbarschützenden Festsetzungen ist der Nachbar nicht schutzlos, weil das Rücksichtnahmegebot bereits im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB Anwendung findet; einer entsprechenden Anwendung des § 15 Abs. 1 BauNVO bedarf es daher nicht.

Anhaltspunkte für eine Rücksichtslosigkeit lassen sich der Beschwerde nicht entnehmen

Baden-Württ.VGH Beschl.v. 30.11.2009 – 8 S 1903/09 VBl.BW 2010, 118

§ 7 – IV - 2 – b S. 322 Geschrumpfter Ermessensspielraum – Anspruch auf Einschreiten

Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet und scheidet eine Legalisierung durch Erteilung einer Befreiung aus, so folgt aus dem Zweck des der Behörde eingeräumten Ermessens, dass sie idR. einschreiten muss. Bei einer Verletzung des nachbarrechtlichen Gebietsgewährleistungsanspruchs gilt dies auch dann, wenn Nachbarn in ihrer Nutzung tatsächlich nicht beeinträchtigt sind.

HambOVG 11.11.2009 – 2 Bf 201/06 DVBl. 2010, 263 zu § 76 Abs. 1 S. 1 HambBauO

6.3.2010

§ 7 –IV – 2 – c S. 326 Anspruch auf Einschreiten – Verhältnismäßigkeit des Mittels

Bei einer durch eine Befreiung nicht legalisierbaren Verletzung des nachbarlichen Gebietserhaltungsanspruchs ist die Behörde zum Einschreiten verpflichtet, auch wenn Nachbarn in der Nutzung ihrer Grundstücke tatsächlich nicht beeinträchtigt werden.

Beim Erlass einer Beseitigungsanordnung gegen einen plangebietswidrigen Bau ist die Behörde grundsätzlich nicht verpflichtet, vorab selbst eingehende Überlegungen darüber anzustellen, ob dem rechtswidrigen Zustand vielleicht durch Änderungen abgeholfen werden kann, die den Bauherrn weniger belasten. Dessen Interessen sind ausreichend gewahrt, wenn er ein von ihm als milder empfundenenes und zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustands ebenso geeignetes Mittel konkret anbietet; gegebenenfalls darf die Behörde an ihrer Beseitigungsanordnung nicht festhalten

Hamburg.OVG 11.11.2009 – 2 Bf 201/06; DVBl. 2010, 263 zu § 76 Abs. 1 Satz 1
Hamb.BauO

5.3.2010

§ 8 – III – 1 S. 361 Subjektives Recht auf notwendige Beiladung?

Die notwendige Beiladung nach § 65 Abs. 2 VwGO bezweckt nicht, die Verfahrensposition des einen oder anderen Prozessbeteiligten zu stärken und in dessen Interesse die Möglichkeiten der Sachaufklärung zu erweitern, sondern soll die Rechte des notwendig Beizuladenden schützen und der Prozessökonomie dienen, indem sie die Rechtskraft des Urteils auf alle am streitigen Rechtsverhältnis Beteiligten erstreckt. Das schließt kein subjektives Recht der Prozessbeteiligten auf fehlerfreie Anwendung des § 65 Abs. 2 VwGO ein. Wer ordnungsgemäß am Verfahren beteiligt war und auf das Ergebnis einwirken konnte, wird durch die unterlassene notwendige Beiladung eines anderen nicht in seinen Rechten berührt. Das Risiko, bei Unwirksamkeit der Entscheidung gegenüber dem nicht Beigeladenen in einen weiteren Prozess einbezogen zu werden, ändert daran nichts.

BVerwG Beschl.v.16.9.2009 8 B 75.09 SächsVBl. 2010, 72 mit Nachweisen.

Dies dürfte allerdings nicht für die Nachbarklage gelten. Denn ein die angefochtene Baugenehmigung aufhebendes Urteil wird ohne Beiladung des Bauherrn nicht gegen diesen und - wegen der Einheit von Begünstigung und Belastung – auch nicht gegen den Nachbarn wirksam. Das Verfahren mit seinem Kosten-, Zeit- und Arbeitsaufwand ist nutzlos, dem Nachbarn nicht zumutbar und der Prozessökonomie nicht dienlich.

§ 4 – II - 3 – f – II S. 153 Verfahrensfreistellung für Grenzgaragen in der Abstandsfläche
..... **(Art. 6 Abs. 9 S. 1 Nr. 1 BayBauO 2008) ist mit der**
..... **Bayerischen Verfassung vereinbar**

Der Gesetzgeber ist nicht verpflichtet, stets ein präventives Baugenehmigungsverfahren zum Schutz des Nachbarn vorzuschreiben oder vom Bauherrn dessen vorherige Benachrichtigung zu verlangen. Dies gilt, obwohl Art. 6 Abs. 9 den Nachbarn im Vergleich zum verfassungsgemäßen (BayVerfGH 17.3.1986 BayVBVl. 1988, 142) Vorgänger Art. 7 Abs. 5 BayBauO 1982 stärker belastet: Die erfassten Gebäude sind auch privilegiert, wenn sie nicht direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn bei der zulässigen Höhe nicht mehr auf die mittlere Traufhöhe von 2,75 m, sondern auf eine mittlere Wandhöhe bis 3 m abgestellt wird, wenn Flächenbegrenzungen durch Längenbeschränkungen je Grundstücksgrenze und eine Begrenzung des Rauminhalts ersetzt werden. Auch stärker belastende Regelungen sind noch zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums, wenn der Zweck sie rechtfertigt und sie nicht generell unverhältnismäßig und sachwidrig sind: Seit 1982 ist der Kraftfahrzeugbestand erheblich gestiegen.

Der Nachbar ist nicht schutzlos: Zivil- und Zivilprozessrecht stellen mit den Anspruchsgrundlagen §§ 1004, 823 Abs. 2 BGB i.V.m. den nachbarschützenden Normen des Baurechts vor den ordentlichen Gerichten durchsetzbare Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche zur Verfügung. Die Errichtung einer Grenzgarage kann dem Nachbarn auch ohne vorherige Mitteilung nicht verborgen bleiben.

BayVerfGH 15.12.2009 – Vf. 6-VII-09; BayVBVl. 2010, 338, 342

§ 7 – II – 1 S. 270 Rechtsnachfolge in eine Baugenehmigung

Hat ein Nachbar die einem Bauherrn für ein bestimmtes Bauvorhaben erteilte Baugenehmigung erfolgreich angegriffen, so steht dies der Erteilung einer Baugenehmigung oder eines positiven Vorbescheides für dasselbe Vorhaben an einen anderen Bauherrn nicht entgegen, wenn der andere Bauherr an dem früheren Rechtsstreit weder selbst beteiligt war noch Rechtsnachfolger eines daran Beteiligten ist. Die Baugenehmigung gilt für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (so z.B. § 75 Abs. 2 BauO NRW). Rechtsnachfolger (§ 121 Nr. 1 VwGO) ist, wer kraft Rechtsgeschäfts, staatlichen Hoheitsakts oder Gesetzes als Gesamt- oder Einzelrechtsnachfolger in das Recht des Vorgängers eintritt. Bauherr ist, wer den Bauantrag stellt und nach außen zu erkennen gibt, dass er ein bestimmtes Vorhaben auf seine Verantwortung verwirklichen oder verwirklichen lassen will. Auch ein Nichteigentümer oder Nichtberechtigter kann Bauherr sein.

Der Übergang des Eigentums oder einer anderen privatrechtlichen Rechtsposition ist lt. BVerwG weder erforderlich noch genügend. Entscheidend ist die Rechtsnachfolge in die Rechtsposition des Bauherrn.

Im vorliegenden Fall war der beigeladene Bauherr seit 1996 Miteigentümer und seit 2006 Alleineigentümer des Baugrundstücks. 2001 beantragten und erhielten Familienangehörige des Beigeladenen als Pächter die Baugenehmigung für den Neubau einer grenzständigen Werkhalle. Das Verwaltungsgericht hob die Genehmigung auf die Klage des Nachbarn gegen die beigeladenen Pächter wegen Nichteinhaltung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Abstandsflächen auf. 2006 beantragte und erhielt der beigeladene Eigentümer als Bauherr den streitgegenständlichen positiven Vorbescheid für die Werkhalle. Das Verwaltungsgericht wies die dagegen gerichtete Nachbarklage ab: die Beigeladenen des Vorverfahrens waren nicht vor dem Beigeladenen des vorliegenden Verfahrens Eigentümer des Baugrundstücks, und dieser hat von ihnen auch keine andere Rechtsstellung übernommen, die es der beklagten Behörde verböte, seinen Bauantrag positiv zu bescheiden; der privatrechtliche Übergang von Nutzungsrechten aus dem Pachtvertrag nach dessen Beendigung von den Pächtern auf den Verpächter=Eigentümer bewirkt noch nicht den für die Rechtsnachfolge notwendigen Wechsel in der Person des Trägers der sich aus der Baugenehmigung ergebenden Rechtsposition.

BVerwG 28.1.2010 – 4 C 6.08; BauR 2010, 1049 = DVBl. 2010, 733 und 793

11.7.2010

§ 8 – IV – 2 – a S. 376 Baugenehmigung mit abstrakter Rechtsbehelfsbelehrung

Wird eine nachbarschützende Vorschriften berührende Baugenehmigung mit einer abstrakten Rechtsbehelfsbelehrung des Inhalts versehen, dass gegen die Baugenehmigung Widerspruch eingelegt werden kann, bezieht sich diese Rechtsbehelfsbelehrung ohne Weiteres auch auf den potenziell betroffenen Nachbarn und setzt – wenn ihm die Baugenehmigung bekannt gegeben wird - ihm gegenüber die Widerspruchsfrist in Lauf.

Vgl. BVerwG Beschl.v. 11.3.2010 – 7 B 36.09; DÖV 2010, 532

11.7.2010

§ 4 – IV – 1 – d S. 180 Zumutbarer Lärm einer Windkraftanlage gem. § 3 Abs. 1

.....

BImSchG und TA Lärm

Nachbarn im Außenbereich ist der von Windkraftanlagen ausgehende Lärmpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts in Anlehnung an die nach der TA Lärm für Mischgebiete festgelegten Grenzwerte zuzumuten und somit nicht als schädliche Umweltwirkung i.S.v. § 3 Abs. 1 BImSchG anzusehen. Die Festlegung der Schalleistungspegel der Anlage incl. evtl. Zuschläge wegen Ton- und Impulshaltigkeit gem. A.1.4 und A.3.3.4 bis A. 3.3.6 der TA Lärm – hier: 100 dB(A) - entspricht auch der Vorgabe des Windenergie-Erlasses vom 21.10.2005 (MBl.NRW S. 1288).

OVG NRW Beschl.v. 7.1.2008 – 8 A 1319/06; BRS 73 (2008) Nr. 175 S. 876

**§ 7 –IV – 2 –b S. 321 Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten
... gegen Ferienwohnung im „Wohngebiet“**

Das Fehlen einer Baugenehmigung begründet noch keinen Anspruch des Nachbarn auf behördliches Einschreiten. Die Pflicht, sein Vorhaben behördlich überprüfen zu lassen, obliegt dem Bauherrn allein im öffentlichen Interesse. Nachbarschützend sind nicht die Vorschriften der NdsBauO über die Genehmigungspflicht von Vorhaben, wohl aber die gem. §§ 3, 4, 4a, 5 Abs. 1, 6 Abs. 1 BauNVO gegen Ferienwohnungen im Wohngebiet. Ein Anspruch auf Einschreiten setzt Nachweise voraus, zu welchen tatsächlichen Beeinträchtigungen die baugebietswidrige Nutzung führt.

NdsOVG Beschl.v.18.7.2008 - 1 LA 203/07 BRS 2008 Nr. 168 S. 831

§ 7 – II – 1 S. 271 Anhang Duldung rechtswidrigen Zustandes als Quasi-Baugenehmigung

Die schriftliche, mit Rechtsmittelbelehrung versehene, behördlich erklärte unbefristete Duldung eines baurechtswidrigen Zustandes ist ein Verwaltungsakt und schafft einen Rechtszustand, der dem auf einer Baugenehmigung beruhenden nahezu gleich kommt.

Die Duldung der Nutzungsänderung eines im Landschaftsschutzgebiet im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs in einen gewerblichen begründet für den Bauherrn einen Vertrauenstatbestand, so dass ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen das rechtswidrige Vorhaben bei gleichbleibenden Verhältnissen ermessensfehlerhaft wäre. Selbst bei Fehlen einer drittschützenden Norm des einfachen Rechts können dem Nachbarn öffentlichrechtliche Abwehrrechte dann zustehen, wenn die rechtswidrige Entscheidung der Behörde sein Eigentum (Art. 14 Abs. 1 GG) verletzt. Dies ist der Fall, wenn das sein Grundstück belastende Notwegrecht künftig von gewerblichem statt des bisherigen landwirtschaftlichen Verkehrs ausgenutzt würde; auf zivilrechtliche Ansprüche aus § 917 Abs. 1 BGB kommt es nicht an.

OVG Nordrhein-Westfalen Beschl.v. 29.1.2010 -10 A 2430/08 BauR 2010, 1213 zu § 4 BauO, § 35 S. 1 VwVfG NRW

**§ 8 – III – 2 S. 362 Klage des Bauherrn gegen Beseitigungsanordnung: einfache
..... Beiladung des Nachbarn (§ 65 Abs. 1 VwGO) nicht sachgerecht**

Der Bauherr klagt gegen die behördliche Anordnung auf Beseitigung eines gegen Abstandflächenvorschriften verstoßenden Grenzbaus. Die nicht notwendige Beiladung des angrenzenden Nachbarn steht im Ermessen des Gerichts.

Sie ist hier weder zweck- noch sachgerecht. Die Behörde hat im Verfahren der Beseitigungsanordnung von Amts wegen auch die Belange des Nachbarn zu berücksichtigen. Dessen Beteiligung ist also nicht geboten und würde zudem das Kostenrisiko des Bauherrn in materiellrechtlich nicht gerechtfertigter Weise erhöhen. Zu berücksichtigen ist auch, daß der Nachbar andererseits keinen Anspruch auf Einschreiten und speziell eine Beseitigungsanordnung hat, sondern - abgesehen vom seltenen Ausnahmefall einer Ermessensreduzierung auf Null - nur auf fehlerfreie Ermessensausübung, seine Klage also i.d.R. erfolglos bleibt. Der in diesem Verfahren notwendig beizuladende Bauherr trägt kein Kostenrisiko gem. §§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO. Demnach ist es auch im umgekehrten Fall einer Klage des Nachbarn gegen die ergangene Beseitigungsanordnung nicht gerechtfertigt, den Bauherrn mit den Kosten zu belasten.

VG München Beschl.v.1.9.2009 – M 8 K 09.2030; BauR 2010, 1205

§ 4 – II – 3 – f – kk S. 150 Nachbarschutz des Denkmaleigentümers

Wenn ein Vorhaben in der Umgebung des geschützten Kulturdenkmals dessen Denkmalwürdigkeit erheblich beeinträchtigt, muss dessen Eigentümer gem. Art. 14 Abs. 1 GG und § 42 Abs. 2 VwGO befugt sein, die denkmalrechtliche Genehmigung des Vorhabens anzufechten. Die Verhältnismäßigkeit der dem Eigentümer im öffentlichen Interesse auferlegten Pflicht zur Pflege und Erhaltung des Denkmals kann nur gewahrt werden, wenn dem Eigentümer gewissermaßen spiegelbildlich zur Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums durch die Pflicht das Abwehrrecht zugebilligt wird.

NdsOVG Urteil v. 1.6.2010 – 12 LB 31/07; DVBl.2010 1039, 1042 betr. Windkraftanlagen in Denkmalsnähe

Im Ergebnis ähnlich HessVGH Urt.v.9.3.2010 – 3 A 160/10 DÖV 2010, 661: Danach folgt aus dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ein nachbarschützendes denkmalschutzrechtliches Gebot der Rücksichtnahme, dafür kommt es jedoch auf eigene Erhaltungsinvestitionen des Nachbarn oder seiner Rechtsvorgänger nicht an.

25.8.2010

**§ 4 – IV – 1 –e S. 183 „Windfarm“: Genehmigungserfordernis gem. § 10 BImSchG nicht
... nachbarschützend**

Wenn die gem. BauO genehmigten (in diesem Fall: 5) Windenergieanlagen mit den in der Landschaft bereits vorhandenen (27) eine „Windfarm“ bilden, ist eine Genehmigung gem. § 10 BImSchG erforderlich. Der Begriff Windfarm ist nicht allgemein verbindlich (etwa nach der Anzahl, oder dem Abstand der einzelnen Windräder voneinander oder von dem geometrischen Schwerpunkt der von ihnen umrissenen Fläche) definierbar, sondern im Einzelfall nach den tatsächlichen Gegebenheiten, der Prägung und der Belastung des konkreten Landschaftsbildes (auch durch Lärmimmissionen und Schattenwürfe) zu bestimmen. Das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren bewirkt zwar faktisch einen Schutz des Nachbarn, bezweckt aber diesen Schutz nur insofern, als es gewährleisten soll, dass etwa einschlägige andere materiell-rechtliche Vorschriften zum Schutz des Nachbarn eingehalten werden. Die streitige Baugenehmigung (hier: gem. 75 NdsBauO) hätte wegen des erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nicht erteilt werden dürfen, dessen Unterbleiben führt aber allein nicht zu deren Aufhebung.

NdsOVG Urt.v. 1.6.2010 – 12 LB 31/07; DVBl. 2010, 1039

28.8.2010

**§ 4 – IV – 2 S. 203 Schweinemastbetrieb gegen heranrückende Wohnbebauung: Pflicht
... zu emissionsreduzierenden Maßnahmen nach dem „Stand der
.... Technik“**

Über die (im vorliegenden Fall erfüllten) Grundpflichten gem. § 22 Abs. 1 S. 1 BImSchG hinaus ist der Schweinemäster - unabhängig ob die betroffenen Grundstücke in einem Plangebiet liegen oder nicht (hier: in einem Dorfgebiet gem. § 34 BauGB, § 5 BauNVO) - gegenüber dem Wohnungs-Bauherrn zu weiteren geruchsreduzierenden Maßnahmen nur verpflichtet, wenn sie dem Stand der Technik i.S.d. § 3 Abs. 6 BImSchG entsprechen. Dies ist der Entwicklungsstand, der die praktische Eignung einer Maßnahme zur Emissionsbegrenzung insgesamt gesichert erscheinen lässt. Als Indiz für die Eignung genügt, dass die Maßnahme in einem Betrieb bereits mit Erfolg erprobt worden ist. Nach dem Stand der Technik ist gem. Anhang zu § 3 Abs. 6 BImSchG aber auch die Verhältnismäßigkeit zwischen Aufwand und Nutzen der Maßnahme sowie der Grundsatz der Vorsorge und Vorbeugung, jeweils bezogen auf Anlagen einer bestimmten Art, zu berücksichtigen. Es muss also auch die wirtschaftliche Eignung für den durchschnittlichen Betreiber solcher Anlagen feststehen (im vorliegenden Fall für Biofilter verneint).

NdsOVG Urt.v. 10.11.2009 – 1 LB 45/08: NdsVBl. 2010, 281, 283

8.9.2010

§ 7 – II -1 S. 270 Erneute Baugenehmigung nach Aufhebung, trotz unveränderter Sach- und Rechtslage ?
...

Eine vom Bauherrn beantragte Baugenehmigung ist ein neuer Verwaltungsakt und damit auch bei identischem Regelungsinhalt gegenüber einer Genehmigung, die im früheren Anfechtungsprozess eines Dritten aufgehoben wurde, ein neuer Streitgegenstand.

Dem Aufhebungsurteil im Vorprozess kommt Bindungswirkung jedoch in den Fällen zu, in denen die rechtskräftige Zu- oder Aberkennung eines prozessualen Anspruchs für einen anderen zwischen *denselben* Beteiligten streitigen prozessualen Anspruch vorgreiflich ist. War Streitgegenstand einer Baunachbarklage die Behauptung, eine bauliche Anlage verletze den Kläger in nachbarschützenden Rechten, und wird die erteilte Baugenehmigung gemäß § 113 Abs. 1 S. 1 VwGO rechtskräftig aufgehoben, so hindert die materielle Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung die Behörde, bei unveränderter Sach- und Rechtslage eine Genehmigung zu erteilen, die den Nachbarn in gleicher Weise in seinen Rechten verletzt wie die aufgehobene Genehmigung. Die im Erstprozess unterlegene Behörde darf den obsiegenden Nachbarn nicht erneut in eine Prozesssituation bringen, in der dieselben Sach- und Rechtsfragen zu beantworten sind, sie hat zur Bewahrung des Rechtsfriedens die gerichtliche Entscheidung loyal zu beachten.

BVerwG Beschl.v. 25.3.2010 – 4 B 13.10; BauR 2010, 1563

8.9.2010

§ 4 - IV – 4 – b S. 217 Nachbarschutz gegen Blendung gem. §§ 1004, 906, 903 BGB

Gegen Blendung durch reflektierende Oberflächen hat der Nachbar einen Anspruch aus § 1004 BGB nicht nur i.V.m. mit den Schutzgesetzen des baulichen Nachbarrechts, sondern u.U. auch mit §§ 903, 906 Abs. 1 und 2 BGB.

OLG Stuttgart 9.2.2009 – 10 U 146/08; ZMR 2010, 684: In einem Wohngebiet reflektierte ein Oberlichtfenster des Bauherrn von ca. Mitte April bis Mitte September täglich etwa 20 bis 30 Minuten das Licht der flach einfallenden untergehenden Sonne auf die Terrasse und in das Wohnzimmer der Zweizimmerwohnung des Nachbarn. Das ist eine wesentliche Beeinträchtigung, zumal das Wohnzimmer und im Sommer auch die Terrasse abends intensiv genutzt werden. Eigene Abwehrmaßnahmen des Nachbarn durch Bepflanzung, Sichtschutzwand, Markise oder Verdunklung wären nicht wirksam oder hätten ihn selbst unzumutbar behindert. Dem Bauherrn war aber die Umwandlung der gerichteten in eine streuende, minderbelastende Reflexion durch Oberflächenbehandlung des Glases (z.B. Folie, Strukturierung) oder ein Rollo möglich und wirtschaftlich zumutbar.

21.9.2010

§ 6 S. 256 Öffentlich- und zivilrechtlicher Nachbarschutz: Wechselseitige Ergänzung

Gegen Blendung durch reflektierende Oberflächen hat der Nachbar einen Anspruch aus § 1004 BGB nicht nur i.V.m. mit den Schutzgesetzen des baulichen Nachbarrechts, sondern u.U. auch mit §§ 903, 906 Abs. 1 und 2 BGB.

OLG Stuttgart 9.2.2009 – 10 U 146/08; ZMR 2010, 684. Im Einzelnen siehe oben § 4 – IV – 4 – b S. 217

21.9.2010

§ 4 – IV – 1 – d S. 177 Elektromagnetische Felder, insbesondere von Mobilfunkstationen, als Immissionen
.....

Die Anforderungen zum Schutz und zur Vorsorge der Allgemeinheit und der Nachbarschaft gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder von Mobilfunkstationen und anderen elektrischen Geräten sind durch die Verordnung über elektromagnetische Felder vom 16.12.1996 (26. BImSchV) verbindlich und abschließend konkretisiert. Die Vorschriften über die elektromagnetische Verträglichkeit bzw. die Störfestigkeit von störanfälligen oder funktechnische Störungen verursachenden elektrischen Geräten haben unter dem Gesichtspunkt des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots keine nachbarschützende Wirkung.

HessVGH Beschl.v. 19.2.2010 – 4 B 2266/09 DÖV 2010, 617

9.10.2010

§ 4 – IV – 4 – a S. 216 Rücksichtnahmeanspruch auf Gegenseitigkeit?

Aus einseitiger Zurückhaltung bei der Nutzung zulässiger baulicher Gestaltungsmöglichkeiten auf seinem eigenen Grundstück kann der Nachbar keinen Rücksichtnahmeanspruch gegen den Bauherrn herleiten. Ein Nachbar, der mit seinem Gebäude die auf seinem Grundstück gegebenen Baumöglichkeiten hinsichtlich der Bauweise und des Höhenmaßes nicht ausgeschöpft hat, kann sich in der Regel nicht mit Erfolg auf eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme berufen, wenn das Vorhaben des Bauherrn – in zentraler Innenstadtlage einer Kreisstadt – sich in die die Umgebungsbebauung prägende geschlossene Bauweise und in die in der maßgeblichen näheren Umgebung vorhandene Gebäudehöhe einfügt.

OVG NRW 19.7.2010 – 7 A 3199/08 DVBl. 2010, 1252

8.10.2010

§ 4 – IV – 1 –d S. 181 Optische Bedrängung eines Wohnhauses durch Windkraftanlage

Das OVG Münster hält an seiner Rechtsprechung zur optischen Bedrängung von Wohnhäusern durch Windkraftanlagen fest. Die groben Richtwerte sollen eine Orientierung für die Rechtsanwendung und eine sichere Beurteilung bei der Einzelfallprüfung ermöglichen. In diesem Fall war das Wohnhaus von der insgesamt 150 m hohen Anlage nur 270 m und damit weniger als das Zweifache deren Gesamthöhe entfernt.

Auf das Abwehrrecht kann sich nur berufen, wessen eigene Nutzung formell und materiell legal ist; die Beweislast für die formelle Legalität trifft den Bauherrn.

OVG NRW Beschl.v.24.6.2010 – 8 A 2764/09; DVBl. 2010 S. 1321

25.10.2010

§ 4 – II – 3 – f – aa S. 137 Nachbarschützende Abstandsfläche

Die Tiefe der Abstandsfläche gem. § 5 VII 1 BadWürttBauO beträgt allgemein 0,6, ihr nachbarschützender Teil 0,4 der Wandhöhe, mindestens 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite mindestens 2 m. Das in einem geringeren Abstand (2,34 m) vom Nachbargrundstück bestandskräftig genehmigte und vom Nachbarn jahrzehntelang geduldete Haus des Bauherrn soll in Richtung des ca 14 m entfernten Nachbarhauses mit einer 6 cm dicken Wärmedämmung versehen werden, die in dieser Entfernung kaum wahrnehmbar ist. Die geschützten Belange des Nachbarn sind daher nicht betroffen.

Ergänzend gilt für alle Vorschriften in § 4- 37 – also einschließlich § 5 VII – die allgemeine Abweichungsregelung in § 56 II BadWürttBauO. Sie privilegiert bestimmte Sonderbauvorhaben - u.a. (hier einschlägig) die Modernisierung von Wohngebäuden - und begründet einen Rechtsanspruch auf Abweichung.

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des gegen die Baugenehmigung eingelegten Widerspruchs wurde zurückgewiesen.

VGH Mannheim Beschl.v. 14.1.2010 – 8 S 1977/09; NVwZ-RR 2010 387

6.11.2010

§ 4 – IV – 1 – d S. 181 Mindestabstand Wohnhaus / Windkraftanlage

Ein Abwehrrecht gegen die immissionschutzrechtlich genehmigte Windenergieanlage kann sich für den Nachbarn nur aus der drittschützenden Vorschrift des § 5 I 1 Nr. 1 BImSchG oder sonstigen nachbarschützenden Vorschriften des Bauplanungs- oder Bauordnungsrechts, etwa der Abstandsvorschrift §12 a I NdsBauO, ergeben. Nach summarischer Prüfung ist davon auszugehen, dass die Anlage am genehmigten Standort die gem.§ 12 a I NdsBauO einzuhaltenden Grenzabstände zu den Grundstücken des Nachbarn einhalten wird. Eine erdrückende oder optisch bedrängende, gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßende Wirkung ist i.d.R zu verneinen, wenn wie im vorliegenden Fall der Abstand zwischen Wohnhaus und Anlage mindestens das Dreifache der Gesamthöhe (hier: Nabhöhe 73,25, Rotordurchmesser 52,90, Gesamthöhe 99,90 m) beträgt. Der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz gegen die Genehmigung wurde abgelehnt.

OVG Lüneburg Beschl.v. 21.6.2010 – 12 ME 240/09; NVwZ-RR 2010, 797

6.11.2010

§ 4 – IV – 4 – a S. 216 Rücksichtnahmeanspruch auf Gegenseitigkeit?

Aus einseitiger Zurückhaltung bei der Nutzung zulässiger baulicher Gestaltungsmöglichkeiten auf seinem eigenen Grundstück kann der Nachbar keinen Rücksichtnahmeanspruch gegen den Bauherrn herleiten. Ein Nachbar, der mit seinem Gebäude die auf seinem Grundstück gegebenen Baumöglichkeiten hinsichtlich der Bauweise und des Höhenmaßes nicht ausgeschöpft hat, kann sich in der Regel nicht mit Erfolg auf eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme berufen, wenn das Vorhaben des Bauherrn – in zentraler Innenstadtlage einer Kreisstadt – sich in die die Umgebungsbebauung prägende geschlossene Bauweise und in die in der maßgeblichen näheren Umgebung vorhandene Gebäudehöhe einfügt.

OVG NRW 19.7.2010 – 7 A 3199/08 DVBl. 2010, 1252 = DÖV 2010, 1030

23.1.2011

**§ 4 – II – 3 – f – aa S. 137 Abstandflächen im unbeplanten Innenbereich, Eigenart der
..... näheren Umgebung, Rücksichtnahmegebot**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes hängt die Zulässigkeit eines Gebäudes mit oder ohne seitlichen Grenzabstand von der nach § 22 BauNVO festzusetzenden Bauweise ab. Im nicht beplanten Innenbereich hängt die Zulässigkeit davon ab, ob das Gebäude sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Ergibt die gemäß dieser Vorschrift durchzuführende („Fremdkörper“ außer Acht lassende) Bestandsaufnahme der in dieser Umgebung vorhandenen Bebauung, dass diese Gebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand -- ohne eine erkennbare Ordnung, die als „abweichende Bauweise“ i.S.v. § 22 Abs. 4 S. 1 BauNVO eingestuft werden könnte – umfasst, dann ist ein Gebäude sowohl mit wie auch ohne seitlichen Abstand zulässig. Der Nachbar hat Anspruch auf den (an sich nachbarschützenden) seitlichen Abstand nur, wenn das Vorhaben trotz Einhaltung der vier Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt.

Die in dessen Rahmen gebotene Interessenabwägung ergab im vorliegenden Einzelfall keine Einschränkung. Für das Vorhaben sprach nicht nur das Interesse des Bauherrn an einer möglichst intensiven Nutzung seines Grundstücks. Der weitgehend mit den herkömmlichen Dachformen (Satteldach) geplante Neubau führt insgesamt zu einer spürbaren Verbesserung der baulichen Situation in einem zentralen Bereich der Altstadt, indem mit dem geplanten Innenhof in einem sehr dicht bebauten Bereich eine kleine Freifläche geschaffen, an die das Stadtbild beeinträchtigende freistehende Außenwand angebaut und ein kleiner, bisher bebauter Abschnitt freigelegt wird. Diese Verbesserungen haben mehr Gewicht als die nachteiligen Wirkungen auf das Nachbargrundstück, das durch die Höhe der auf der Grenze vorgesehenen Außenwand nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Trotz Höhenunterschied 5,62/max. 11,25 m auf ca. 9,60 m Länge wurde eine optisch bedrängende oder erdrückende Wirkung verneint.

BayVGH 23.3.2010 Az. 1 BV 07.2363 BayVBl. 2011, 81 zu Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayBauO

13.2.2011

**§ 8 – II – 2 S. 357 Wegen Verletzung drittschützenden Abwägungsgebots rechtswidriger ...
Bebauungsplan: Nachbarklage gegen Baugenehmigung begründet?**

Ist ein Bebauungsplan wegen Verletzung des drittschützenden Abwägungsgebots unwirksam, so verletzt eine auf den Plan gestützte Baugenehmigung nicht allein deshalb Rechte des Nachbarn.

Der vom BVerwG (24.9.1998 -4 CN 2.98 BVerwGE 107, 215 = BauR 1999,134 = BRS 60 Nr. 16) dem Abwägungsgebot zuerkannte „Drittschutz“ ist nicht gleichbedeutend mit dem „Recht“, dessen Verletzung der Nachbar im Hauptsacheverfahren wegen § 113 Abs. 1 S. 1 VwGO muss geltend machen können. Bei der Normenkontrolle – d.h. der Kontrolle des von der Gemeinde als Satzung (§ 10 Abs. 1 BBauG) beschlossenen Bebauungsplans -- dient das darin statuierte, nur möglicherweise verletzte drittschützende Recht auf gerechte Abwägung nur als Zulässigkeitsvoraussetzung für die Sachprüfung, nämlich zur Ausfüllung des zu einer maßgeblichen Zulässigkeitsvoraussetzung bestimmten ‚Rechts‘ i.S.d. § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO. Diese Funktion sagt nichts zwingend dazu aus, welches ‚Recht‘ i.S.d. § 113 Abs. 1 S. 1 VwGO im Rahmen der Begründetheitsprüfung verletzt sein muss, damit die Nachbarklage begründet ist und Erfolg haben kann.

NdsOVG Beschl.v.22.10.2010 – 1 ME 145/10; BauR 2011, 246

13.2.2011

**§ 5 – III – 1 S. 251 Treu und Glauben im Baunachbarrecht: Beiderseitige Verletzung
..... bauplanungsrechtlicher Vorschriften**

Wie im bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht kann sich auch im Bauplanungsrecht ein Nachbar nach Treu und Glauben regelmäßig nicht auf die Verletzung solcher nachbarschützender Vorschriften und Festsetzungen berufen, die er seinerseits nicht einhält, wenn die Verletzung durch das angegriffene Vorhaben nicht schwerer wiegt als der eigene Verstoß und in gefahrenrechtlicher Hinsicht keine völlig untragbaren Zustände entstehen (Fortführung von VGH BW Beschl.v. 4.1.2007 – 8 S 1802/06 – und Urt.v. 18.11.2002 – 3 S 882/02).

VGH BW Beschl.v. 29.9.2010 – 3 S 1752/10

27.3.2011

§ 8 – I – 1 S. 338 Nachbarklage gegen fingierte Baugenehmigung

Eine wegen Fristablaufs nach § 61 Abs. 3 HbgBauO fingierte Baugenehmigung (danach gilt die Baugenehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der ein- bzw. zweimonatigen Frist nach Einreichung der vollständigen Unterlagen versagt wurde) steht der ausdrücklich erteilten Baugenehmigung in jeder Hinsicht gleich und kann wie diese Gegenstand einer Nachbarklage sein. Aufgehoben werden kann die Genehmigung nur, wenn die in ihr fiktiv getroffenen Regelungen den Nachbarn in seinen subjektiven Rechten verletzen. Ein subjektives Recht des Nachbarn auf eine verfahrensfehlerfreie Berücksichtigung seiner Belange enthält die Hamburgische Bauordnung nicht.

Ein Anspruch auf Erhalt der Gebietsprägung aus § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO kommt nur in Betracht, wenn eine konkrete örtliche Situation, die der Plangeber bei der Überplanung des Gebiets angetroffen hat, Eingang in der Planungswillen und Ausdruck in den getroffenen Festsetzungen gefunden hat.

OVG Hamburg Beschl.v. 2.9.2010 – 2 Bs 144/10 NVwZ-RR 2011, 187

27.3.2011

**§ 4 – IV – 4 –a S. 213 Immissionsabwehranspruch gegen Lärm von Wertstoffsammel-
containern im Wohngebiet
....**

Wertstoffsammelcontainer sind auch in einem reinen Wohngebiet als untergeordnete, der sozialadäquaten Ergänzung der Wohnbebauung dienende, dem Nutzungszweck des Baugebiets dienende und seiner Eigenart nicht widersprechende Einrichtungen i.S.v. § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO zulässig. Den mit der bestimmungsgemäßen Nutzung verbundenen Lärm muss der Nachbar dulden. Dies gilt auch für die lärmintensive, die maßgeblichen Werte der TA Lärm (Nr. 6.1 e) überschreitende, aber nur alle drei Wochen erfolgende Leerung der Altglascontainer. Insoweit ist der Nachbar nicht schutzwürdig i.S.v. § 22 Abs. 1 S. 1 BImSchG, der öffentlich-rechtliche Immissionsabwehranspruch (§ 1004 BGB analog) steht ihm nicht zu.

BayVGH Beschl.v. 4.3.2010 – 22 ZBH 09.1785; BayVBl. 2011, 180

1.4.2011

§ 8 – IV – 1 – a S. 364 Nachbarwiderspruch mit aufschiebender Wirkung

Der Widerspruch des Nachbarn gegen die Baugenehmigung für eine Anlage, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz (Nr. 8.1 Spalte 2 a Anh. zur 4. BImSchVO) erfordert hätte, hat nach der Regel des § 80 Abs. 1 S. 1 VwGO aufschiebende Wirkung. Die Ausnahme § 212a BauGB ist nicht anwendbar. Denn die falsche Genehmigungsform darf nach der Intention des Gesetzgebers den Nachbarn nicht schlechter stellen, d.h. in die Rolle desjenigen drängen, der den vorläufigen Rechtsschutz erst beantragen muss. Anders als das Hauptsache— verlangt das vorläufige Verfahren, wenn eine Anlage emittiert, eher einen Aufschub, bis eine „Vollprüfung“ erfolgen kann.

In der Sache scheint der Widerspruch unbegründet; der Genehmigungsvorbehalt des § 4 BImSchG hat an sich keinen nachbarschützenden Charakter (NdsOVG 1.6.2010 – 12 LB 31/07 DVBl. 2010, 1039 m.w.N.).

NdsOVG Beschl.v. 11.11.2010 – 1 ME 193/10; NdsVBl. 2011, 88 = NVwZ 2011, 139 = NVwZ-RR 2011, 139 („Kleintierkrematorium“)

**§ 7 – IV – 1 – a – bb S. 313 Nachbarschutz gegen eine im vereinfachten Verfahren
erteilte Baugenehmigung**
...

Aus der Reduzierung des präventiven Pflichtprüfungsprogramms im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren folgt notwendig auch ein für die Beurteilung der Frage einer Nachbarrechtsverletzung i.S.d. § 113 Abs. 1 S 1 VwGO eingeschränkter Entscheidungsinhalt der Baugenehmigung. Die Reduzierung beeinflusst aber nicht den Inhalt, sondern nur die Modalitäten des Nachbarschutzes. Der Nachbar kann einen aus dem nachbarschützenden Charakter der Vorschriften herzuleitenden Abwehranspruch zwar nicht im Wege der Anfechtung der vereinfachten Baugenehmigung, aber als Grundlage einer Verpflichtungsklage gegen die Baubehörde auf Einschreiten gegen den nachbarrechtswidrigen Bau geltend machen.

OVG Saarland Beschl.v. 23.9.2010 – 1 A 196/10; BauR 2011, 663 zu § 64 LBO Saar

19.4.2011

§ 8 – IV – 1 – a S. 366 Aussetzung einer vollziehbaren Baugenehmigung im öffentlichen Interesse, ohne Antrag des widersprechenden Nachbarn
.....

Eine gem. § 212a BauGB vollziehbare Baugenehmigung kann auch ohne förmlichen Antrag des Nachbarn, der gegen die Baugenehmigung Widerspruch eingelegt hatte, in entsprechender Anwendung von § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO von Amts wegen im öffentlichen Interesse ausgesetzt werden. Die Behörde muss sich aber des Ausnahmecharakters ihrer Maßnahme bewusst sein und das öffentliche Interesse substantiiert, nicht nur formelhaft, begründen. Die analoge Anwendung des Begründungserfordernisses in § 80 Abs. 3 VwGO im Rahmen von § 80a VwGO folgt auch aus dem Gebot der „Waffengleichheit“.

Ist eine Baugenehmigung auf Nachbarwiderspruch durch Widerspruchsbescheid aufgehoben worden, gegen den der Bauherr Anfechtungsklage erhoben hat, besteht der Suspensiveffekt der Anfechtungsklage gem. § 80b Abs. 1 VwGO auch nach einem klageabweisenden Urteil fort bis zu dessen Unanfechtbarkeit bzw. bis drei Monate nach Ablauf der gesetzlichen Begründungsfrist des gegen die abweisende Entscheidung gegebenen Rechtsmittels.

VG Neustadt a.d.W. Beschl.v. 27.10.2010 – 5 L 1033/10; NVwZ-RR 2011, 227

§ 8 –IV – 1 – a S. 366 Teil-Aussetzung der Vollziehung einer vom Nachbarn angefochtenen Baugenehmigung
.....

Die aufschiebende Wirkung eines nachbarlichen Rechtsmittels gegen eine Baugenehmigung kann auch teilweise angeordnet werden, wenn die Baugenehmigung teilbar ist oder wenn die Errichtung eines Teils eines Gebäudes verhindert werden soll, um den ein bereits vorhandener, mit der Genehmigung erst nachträglich legalisierter Gebäudeteil ergänzt werden soll und der Nachbar dadurch zusätzlichen nachteiligen Wirkungen ausgesetzt wird.

OVG Sachsen-Anhalt Beschl.v. 12.11.2010 – 2 M 142/10; BauR 2011, 667

19.4.2011

**§ 4 – 1 S. 99 Nachbarschutz gegen Niederschlagswasser von Aufschüttung auf dem ...
.....Baugrundstück**

Gegen das von einer Anschüttung mit der gem. § 8 Abs. 2 S. 1 LBO zulässigen Geländeneigung auf dem Baugrundstück zufließende Niederschlagswasser können sich in eng begrenzten Ausnahmefällen Abwehransprüche aus § 14 S. 1 LBO ergeben. Danach müssen bauliche Anlagen so beschaffen sein, dass Gefahren oder unzumutbare Belastungen durch Wasser, Feuchtigkeit, Einflüsse der Witterung, pflanzliche oder tierische Schädlinge oder andere chemische, physikalische oder biologische Einwirkungen nicht entstehen können. Eine entsprechend qualifizierte Beeinträchtigung seines Eigentums und das Vorliegen ganz besonderer Auswirkungen der Aufschüttung muss der Nachbar darlegen.

OVG Saarland Beschl.v. 27.Juli 2010 – 2A 105/10 BauR 2011, 825 zu § 8 Abs. 2 S. 1 Nr. 11, § 14 S. 1 LBO Saar 2004

§ 6 S. 255 Privates Nachbarrecht im öffentlich-rechtlichen Baunachbarstreit

Das private Nachbarrecht der §§ 903 ff. BGB und die vom Landesgesetzgeber auf Grund des Art. 124 EGBGB erlassenen, dieses ergänzenden Nachbarrechtsgesetze haben im öffentlich-rechtlichen Baunachbarstreit keine Bedeutung. Die dem deutschen Baunachbarrecht zugrunde liegende Trennung von privatem und öffentlichem Recht ist auch für die Rechtswegfrage bedeutsam. Die Trennung lässt sich nicht dadurch umgehen, dass im Falle der Nichteinhaltung der zivilrechtlichen Anforderungen gewissermaßen automatisch auf eine Verletzung des öffentlich-rechtlichen Rücksichtnahmegebotes geschlossen werden könnte oder müsste.

OVG Saarland Beschl.v.27.7.2010 – 2 A 105/10 BauR 2011, 825 zum Saarländischen Nachbarrechtsgesetz SNRG

Anm.: Umgekehrt ergeben sich aus nachbarschützenden Vorschriften des „öffentlichen“ Baurechts auf Grund deren zivilrechtlich-öffentlichrechtlicher Doppelnatur in ihrer Eigenschaft als Schutzgesetze i.S.d. § 823 Abs. 2 BGB Ansprüche, die vor dem ordentlichen Gericht geltend gemacht werden können.

1.5.2011

§ 8 –V S. 410 Streitwert Nachbaranfechtung Baugenehmigung Einfamilienhaus

Bei der Nachbaranfechtung der Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus ist regelmäßig ein Wertansatz in Höhe von 7500 € gerechtfertigt.

OVG Saarlouis Beschl.v.23.12.2010 – 2 E 330/10 NVwZ-RR 2011, 304
betr. Anfechtung eines Dispenses für ein von den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 63 Abs. 1 und 2 SaarlBauO 2004) abweichendes, daher befreiungsbedürftiges (§ 31 Abs. 2 BauGB), an sich genehmigungsfreigestelltes Bauvorhaben (§§ 63 Abs. 3 S. 4, 68 Abs. 3 SaarlBauO 2004).

§ 4 – II – 1 S. 100 Gebietsgewährleistungsanspruch

Der Gebietsgewährleistungsanspruch ist darauf gerichtet, dass sich ein Nachbar in einem Baugebiet i.S.v. § 1 Abs. 3 und 2 BauNVO auch dann gegen die Zulassung einer in dem Baugebiet gebietswidrigen Nutzung wenden können soll, wenn er durch sie selbst nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan hat grundsätzlich nachbarschützende Funktion zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet. Hauptanwendungsfall für diesen Grundsatz, der auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses beruht, sind die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung. Weil und soweit der Nachbar in der Nutzung seines Grundstücks öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Bauherrn durchsetzen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundstückseigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Das dadurch geschaffene Austauschverhältnis darf nicht einseitig aufgehoben werden, weil der gewollte Interessenausgleich, der sowohl die Grenzen der Baufreiheit als auch den Wert der Grundstücke beeinflusst, sonst aus dem Gleichgewicht gebracht würde. Im Rahmen des durch eine Baugebietsfestsetzung begründeten nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll jeder Planbetroffene im Baugebiet das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebietes unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern können (BVerwG Beschl.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 BRS 71 Nr. 68; 24.2.2000 – 4 C 23.98 BRS 63 Nr. 80 und vom 2.2.2000 4 B 87.99 BRS 63 Nr. 190; Urteile vom 23.8.1996 – 4 C 13.94 BVerwGE 101,364 = BRS 58 Nr. 159, 16.9.1993 – 4 C 28.91 BVerwGE 94,151 = BRS 55 Nr. 110; 11.5.1989 – 4 C 1.88 – BVerwGE 82,61 = BRS 49 Nr.84; 28.4.1967 –IV C 10.65 BVerwGE 27,29 = NJW 1967, 1770; OVG NRW Beschl.v. 22.10.2010 – 7 B 479/10; 17.12.2008 – 10 A 3001/07 juris Rdnr. 36; 28.11.2002 – 10 B 1618/02 BRS 66 Nr. 168).

Auch eine Festsetzung eines Bebauungsplans, die eine bauliche Nutzung ausschließt, kann Teil eines Austauschverhältnisses sein, wenn mit der Festsetzung die spezifische Qualität des Plangebiets und damit dessen Gebietscharakter begründet werden soll (BVerwG Beschl.v.21.12.1994 – 4 B 261.94 juris Rdnr. 10).

Der Gebietsgewährleistungsanspruch greift demnach gegenüber Vorhaben ein, die in dem betreffenden Baugebiet weder planungsrechtlich regelhaft zulässig sind noch nach § 31 Abs. 1 oder 2 BauGB im Wege einer Ausnahme oder Befreiung zugelassen werden können (OVG NRW 17.12.2008 aaO. juris Rdnr. 35).

**4 - II - 3 – d S. 128 Gebietsgewährleistungsanspruch gegen Einkaufszentrum im
.....Gewerbegebiet**

Auch der Eigentümer in einem festgesetzten Gewerbegebiet ist gegen die Zulassung baugebietswidriger Nutzungen geschützt, die den Gebietscharakter in einer Weise verfremden, die ihm eine gewerbliche Nutzung nicht mehr oder nur noch unter Schwierigkeiten gestatten, weil sie ihn entweder selbst stören oder ihn hinsichtlich seines eigenen Betriebes zur Rücksichtnahme zwingen können. Einkaufszentren sind gem. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1, S. 2 BauNVO außer in Kern- nur in für sie festgesetzten Sondergebieten, nicht aber in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig, weil erfahrungsgemäß schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 BImSchG und Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt generell nicht auszuschließen sind (BVerwG Beschl.v. 22.12.2009 – 4 B 25.09 – juris Rdnr.6; Urt.v. 1.8.2002 -4 C 5.01 – BVerwGE 117, 25 = BRS 65 Nr. 10).

OVG NRW Urt.v. 21.12.2010 – 2 A 1419/09; DVBl, 2011, 570

21.5.2011

§ 4 – II – 3 – e –aa S. 129 Gebietsgewährleistungsanspruch jenseits der Grenzen?

In einem angrenzenden Plangebiet besteht mangels wechselseitigem Austauschverhältnis zwischen den Grundstückseigentümern in der Regel kein von konkreten Beeinträchtigungen unabhängiger Nachbarschutz. Dieser bestimmt sich hier bundeseinheitlich prinzipiell nur nach dem in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO enthaltenen Rücksichtnahmegebot (BVerwG 18.12.2007 - 4 B. 55/07 BRS 71 Nr. 68; OVG NRW 28.11.2002 – 10 B 1618/02 BRS 66 Nr. 168).

21.5.2011

**§ 4 – 1 S. 99 Nachbarschutz gegen Niederschlagswasser von Aufschüttung auf dem ...
.....Baugrundstück**

Gegen das von einer Anschüttung mit der gem. § 8 Abs. 2 S. 1 LBO zulässigen Geländeneigung auf dem Baugrundstück zufließende Niederschlagswasser können sich in eng begrenzten Ausnahmefällen Abwehransprüche aus § 14 S. 1 LBO ergeben. Danach müssen bauliche Anlagen so beschaffen sein, dass Gefahren oder unzumutbare Belastungen durch Wasser, Feuchtigkeit, Einflüsse der Witterung, pflanzliche oder tierische Schädlinge oder andere chemische, physikalische oder biologische Einwirkungen nicht entstehen können. Eine entsprechend qualifizierte Beeinträchtigung seines Eigentums und das Vorliegen ganz besonderer Auswirkungen der Aufschüttung muss der Nachbar darlegen.

OVG Saarland Beschl.v. 27.Juli 2010 – 2A 105/10 BauR 2011, 825 zu § 8 Abs. 2 S. 1 Nr. 11, § 14 S. 1 LBO Saar 2004

§ 4 –IV – 1 – d S. 180 Optisch bedrängende Wirkung eines Bahnfunk-Masten

Ein vom Eisenbahn-Bundesamt genehmigter 25 m hoher Bahnfunk-Mast kann eine bedrängende Wirkung auf das Nachbarhaus ausüben, das nur wenig weiter vom Mast entfernt steht als dieser hoch ist. Der unmittelbare Nachbar einer Eisenbahnstrecke muss zwar vernünftigerweise mit technisch notwendigen, mit erheblichen optischen Beeinträchtigungen verbundenen Veränderungen rechnen. Lassen sich diese aber durch die Wahl eines anderen geeigneten Standorts mindern, darf der Nachbar darauf vertrauen, dass das Vorhaben auf Grund einer zutreffenden Abwägungsentscheidung gem. § 18 S. 2 Allg.EisenbahnG möglichst schonend ausgeführt wird.

OVG Rheinland-Pfalz Urt.v.1.3.2011 – 8 C 11052/10 DVBl. 2011, 567, 569

§ 4 -IV -1-e S. 184 Räumliche und inhaltliche Grenzen des Gebietserhaltungsanspruchs

Die Annahme eines faktischen Baugebietes gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO ist nur gerechtfertigt, wenn sie eindeutig vorgenommen werden kann.

Für den daraus hergeleiteten Gebietserhaltungsanspruch ist nur das Vorhandene maßgeblich; ob genehmigt oder nicht, ist nur begrenzt bedeutsam: Eine vorhandene, aber nicht genehmigte Nutzung gehört dann zu dem prägenden Bebauungszusammenhang, wenn sie in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden damit abgefunden haben. Umgekehrt kann der Umstand, dass eine Baugenehmigung nicht (mehr) in vollem Umfang ausgenutzt wird, dazu führen, dass es für die prägende Wirkung auf den vollen Genehmigungsumfang nicht mehr ankommt.

Ein bestehendes faktisches Dorfgebiet verliert diesen Charakter nicht ohne Weiteres durch eine Ausdünnung der landwirtschaftlichen Nutzung; ein einzelner verbleibender Landwirtschaftsbetrieb kann noch den Gebietscharakter prägen, allerdings nur in dem Umkreis, auf den die prägende Wirkung tatsächlich ausgeübt wird. Randgrundstücke müssen regelmäßig Abstriche von ihren Gebietsschutzansprüchen hinnehmen.

Auf die diffuse Randbebauung am Ende einer in den Außenbereich hineinführenden Straße, in großer Entfernung von dem landwirtschaftlichen Betrieb, ist die Wirkung nur begrenzt. Daher besteht kein Gebietserhaltungsanspruch gegen einen Omnibusbetrieb mit 8 Bussen in einer Halle anstelle einer 1981 genehmigten Halle für einen Fuhrbetrieb mit einem Tankzug.

NdsOVG Beschl.v. 9.3.2011 – 11 LA 239/08 DVBl. 2011, 565

21.5.2011

§ 6 S. 255 Privates Nachbarrecht im öffentlich-rechtlichen Baunachbarstreit

Das private Nachbarrecht der §§ 903 ff. BGB und die vom Landesgesetzgeber auf Grund des Art. 124 EGBGB erlassenen, dieses ergänzenden Nachbarrechtsgesetze haben im öffentlich-rechtlichen Baunachbarstreit keine Bedeutung. Die dem deutschen Baunachbarrecht zugrunde liegende Trennung von privatem und öffentlichem Recht ist auch für die Rechtswegfrage bedeutsam. Die Trennung lässt sich nicht dadurch umgehen, dass im Falle der Nichteinhaltung der zivilrechtlichen Anforderungen gewissermaßen automatisch auf eine Verletzung des öffentlich-rechtlichen Rücksichtnahmegebotes geschlossen werden könnte oder müsste.

OVG Saarland Beschl.v.27.7.2010 – 2 A 105/10 BauR 2011, 825 zum Saarländischen Nachbarrechtsgesetz SNRG

Anm.: Umgekehrt ergeben sich aus nachbarschützenden Vorschriften des „öffentlichen“ Baurechts auf Grund deren zivilrechtlich-öffentlichrechtlicher Doppelnatur in ihrer Eigenschaft als Schutzgesetze i.S.d. § 823 Abs. 2 BGB Ansprüche, die vor dem ordentlichen Gericht geltend gemacht werden können.

1.5.2011

§ 8 –V S. 410 Streitwert Nachbaranfechtung Baugenehmigung Einfamilienhaus

Bei der Nachbaranfechtung der Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus ist regelmäßig ein Wertansatz in Höhe von 7500 € gerechtfertigt.

OVG Saarlouis Beschl.v.23.12.2010 – 2 E 330/10 NVwZ-RR 2011, 304
betr. Anfechtung eines Dispenses für ein von den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 63 Abs. 1 und 2 SaarlBauO 2004) abweichendes, daher befreiungsbedürftiges (§ 31 Abs. 2 BauGB), an sich genehmigungsfreigestelltes Bauvorhaben (§§ 63 Abs. 3 S. 4, 68 Abs. 3 SaarlBauO 2004).

§ 4 – II – 3 – b – aa S. 124 Nachbarschutz gegen Kindertagesstätte im Wohngebiet?

Nach der Wertung der BauNVO sind Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke je nach Größe auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Weil die TA Lärm solche Anlagen von ihrem Anwendungsbereich ausnimmt (Nr. 1 S.2 h), sind ihre Orientierungswerte nicht anwendbar. Wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung sollen Kindertagesstätten nicht dem Grundgedanken der TA Lärm unterfallen, störende von lärmempfindlicher Nutzung fernzuhalten, sondern in Wohngebiete eingebettet werden. Selbst wenn man sie als nicht genehmigungspflichtige Anlagen i.S.v. § 22 BImSchG ansieht, ist nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen zu prüfen, ob sich die Lärm- u.a. Einwirkungen nach Zeit, Dauer und Intensität im Rahmen des dem Nachbarn im konkreten Fall noch Zumutbaren halten. Nach ständiger Rechtsprechung des Nds.OVG sind Kindertagesstätten wie Spielplätze sogar in einem reinen Wohngebiet nicht nur eine sinnvolle, sondern auch städtebaulich zulässige Ergänzung, um Kindern eine altersgemäße Entwicklung und berufstätigen Eltern eine wohnortnahe Unterbringung zu ermöglichen.

Niedersächsisches OVG Beschl.v. 3.1.2011 – 1 ME 146/10 BauR 2011, 787

5.6.2011

§ 4 – IV – 1 – d S. 181 Rücksichtslose Wirkung einer Windenergieanlage

Nach der Lebenserfahrung ist eine Windenergieanlage in der Mehrzahl der Fälle rücksichtslos, wenn ihr Abstand zu einem Wohngebäude das Zweifache ihrer Gesamthöhe unterschreitet. Stets müssen aber alle relevanten Umstände des Einzelfalls, z.B. die konkreten Sichtbeziehungen und die Möglichkeiten der „architektonischen Selbsthilfe“, gewürdigt werden.

BVerwG Beschl.v. 23.12.2010 – 4 B 36.10; BauR 2011, 813 zustimmend zu OVG NRW BauR 2011, 252

5.6.2011

**§ 4 – II – 3 – c S. 126 Gebietsgewährleistungsanspruch im „Mischgebiet“ gegen
..... Schnellrestaurant mit Autoschalter?**

Der Nachbarschutz hängt auch von dem geltenden örtlichen Bauplanungsrecht (hier: § 10 Abs. 4 Hamburger BPVO) sowie davon ab, ob die Belästigungen und Störungen im Einzelfall durch wirksame Auflagen ausgeschlossen sind.

Das „Mischgebiet M“ gem. § 10 Abs. 4 der Hamburger BPVO entspricht nicht in jeder Hinsicht einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO: Anders als im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO stehen Wohnen und gewerbliche Nutzung nicht gleichgewichtig und gleichwertig nebeneinander, sondern in einem Rangverhältnis, bei dem das stärkere Gewicht auf der Wohnnutzung liegt. Das muss auch im zulässigen Störungsgrad der Gewerbenutzung zum Ausdruck kommen. Dabei sind „Nachteile und Belästigungen“ in einem umfassenden Sinne zu verstehen. Sie sind nicht nur und erst dann zu befürchten, wenn von einem Gewerbebetrieb nicht mehr wohnverträgliche Emissionen ausgehen, sondern auch, wenn er dem Gebietscharakter widerspricht.

Ein Schnellrestaurant mit Autoschalter ist eine von einer herkömmlichen Schank- und Speisewirtschaft abweichende Nutzung und damit an sich in einem Mischgebiet gem. § 10 Abs. 4 BPVO unzulässig.

Ist aber der Betrieb während der Nachtzeit durch behördliche Auflagen dauerhaft ausgeschlossen, so fehlt das eine Gebietsunverträglichkeit im Mischgebiet kennzeichnende Störpotential.

Erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner oder die Allgemeinheit sind im Mischgebiet nach § 10 Abs. 4 BPVO nicht zu befürchten, wenn ein Immissionsrichtwert von 58 dB(A) am Tage nicht überschritten wird. Der Beurteilungspegel ist nach dem Berechnungsverfahren der TALärm zu ermitteln, und die an Sonn- und Feiertagen für Wohngebiete vorgesehenen Ruhezeitzuschläge sind einzubeziehen.

An Sonn- und Feiertagen verstößt der Autoschalter in einem Mischgebiet gem. § 10 Abs. 4 BPVO gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot gem. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO, wenn das Schnellrestaurant in der benachbarten Wohnbebauung einen Beurteilungspegel von 59 dB(A) verursacht und die Autospur auf voller Länge unmittelbar entlang der gemeinsamen Grenze zum Grundstück des Nachbarn verläuft.

OVG Hamburg 2.2.2011 – 2 Bf 90/07; DVBl. 2011, 827

3.7.2011

**§ 4 –II – 3 – f – dd S. 145 Anspruch auf Abstand von Grenzwall bei vorgeschrieben
..... offener, faktisch geschlossener Bauweise?**

Wurden dem Nachbarn in einem Gebiet mit vorgeschrieben offener, faktisch geschlossener Bauweise in seiner Grenzwall (Brandwall) Glasbausteine für die zusätzliche Belichtung seines Treppenhauses genehmigt, kann die Behörde nach ihrem Ermessen gestatten oder verlangen, dass der Bauherr mit oder ohne den vorgeschriebenen Grenzabstand baut. Sie muss es aber nicht. Gegen die Genehmigung eines Anbaus an diese Grenzwall kann sich der Nachbar jedenfalls dann nicht mit Erfolg wenden, wenn das Grundstück des Bauherrn bei behördlichem Verlangen nach Einhaltung des Abstandes baulich nicht mehr angemessen nutzbar wäre.

Nds OVG Beschl.v. 24.1.2011 – 1 ME 275/10 zu § 8 Abs. 4 NdsBauO; DÖV 2011, 370

4.7.2011

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 20– Nachträge

§ 4 – II – 3 – f – II S. 153 Garagenprivileg und Gebietsverträglichkeit

Bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Park- oder Stellplätzen auf Privatgrundstücken auf Grund von § 6 Abs. 2, § 12 Abs. 1 BauNVO und der Grenzen der Zulässigkeit kommt es nicht auf ihre „Gebietsverträglichkeit“ an.

NdsOVG Beschl.v. 7.4.2011 – 1 ME 241/10; DÖV 2011, 578

15.8.2011

**§ 8 – IV – 2 – a S. 375 Verfristung einer Nachbarklage gegen nicht amtlich
.....bekanntgegebene Baugenehmigung**

Das Recht eines Nachbarn, sich gegen eine nicht förmlich bekanntgegebene Baugenehmigung zu wenden, ist nach Treu und Glauben regelmäßig verwirkt, wenn er nicht binnen eines Jahres Widerspruch einlegt, nachdem er zuverlässige Kenntnis von dem genehmigten Bauvorhaben erlangt hat oder hätte erlangen müssen. Ein an der Baustelle angebrachtes Bauschild gibt Anlass, sich zu informieren, ob eine Baugenehmigung erteilt wurde. Wird zunächst nur ein (Wein-)Keller errichtet, so erwächst hieraus trotz längerer Baupause (hier: zwei Jahre) für den Nachbarn kein Vertrauenstatbestand in dem Sinne, dass es bei der Errichtung eines kellergeschossigen Gebäudes bleiben werde; erfahrungsgemäß ist mit weiteren Aufbauten zu rechnen.

VG Koblenz 12.4.2011 – 7 K 1059/10; NVwZ-RR 2011, 594 zu § 53 Abs. 3 RhPfbauO

14.8.2011

§ 4 – II – 3 – f – II S. 153 Garagenprivileg und Gebietsverträglichkeit im Mischgebiet

Bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Park- oder Stellplätzen auf Privatgrundstücken im Mischgebiet auf Grund von § 6 Abs. 2, § 12 Abs. 1 BauNVO und der Grenzen der Zulässigkeit kommt es nicht auf ihre „Gebietsverträglichkeit“ an. Denn Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig, sofern sich aus Abs. 2 bis 6 – Beschränkungen in Kleinsiedlungs-, Wohn- und Erholungsgebieten sowie bestimmten Geschossen – nichts anderes ergibt.

NdsOVG Beschl.v. 7.4.2011 – 1 ME 241/10; DÖV 2011, 578

25.8.2011

§ 4 – IV – 4 – a S. 212 Erdrückende Wirkung trotz Einhaltung der Abstandsflächen?

Nach ständiger Rechtsprechung schließt die Einhaltung des Abstandsflächenrechts eine erdrückende Wirkung (Überblick über die Rechtsprechung *Troidl* BauR 2008, 1829) regelmäßig aus. Das bedeutet aber nicht umgekehrt, dass die Nichteinhaltung regelmäßig eine einmauernde oder erdrückende Wirkung des Bauvorhabens zur Folge hat. Vielmehr kommt es auf eine Gesamtschau des Einzelfalls unter Einschluss des Zuschnitts und der Lage des Nachbargrundstücks an. Aus den im Verfahren vorgelegten Photographien ergibt sich, dass das Nachbargrundstück noch nicht unzumutbar beeinträchtigt ist; die örtliche Situation ist möglicherweise bauästhetisch unbefriedigend, „eingemauert“ oder „unterdrückt“ wird der Nachbar aber durch das Vorhaben nicht.

Will der Nachbar gegenüber einer derart im Einzelnen nachvollziehbar begründeten Entscheidung des Verwaltungsgerichts Berufung einlegen, muss er innerhalb offener Frist konkrete Tatsachen für einen Verstoß gegen Abstandsvorschriften oder eine erdrückende Wirkung substantiiert darlegen.

Auf eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann sich der Nachbar nicht aus eigenem Recht berufen; dies ist ein „öffentlicher Belang“.

BayVG14.10.2010 – 15 ZB 10.1584 BayVBl. 2011, 413

24.9.2011

§ 4 – VI S. 225 Kein Nachbarschutz im Verfahrensrecht

Art.68 Abs. 1 S. 1 BayBauO: Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind; die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.

Es kann dahinstehen, ob Halbsatz 2 ein gesetzlich geregelter Fall fehlenden Sachentscheidungsinteresses des Bauherrn (wegen seines fehlenden rechtlichen oder wirtschaftlichen Interesses an der Baugenehmigung) ist – dann hat die Ablehnung des Bauantrages für den Nachbarn nur eine tatsächliche, nicht normativ intendierte begünstigende Wirkung (Reflex) – oder aber eine Ermächtigung der Behörde, die Baugenehmigung nach ihrem Ermessen zu versagen; in diesem Falle würde ein Anspruch des Nachbarn auf fehlerfreie Ermessensausübung voraussetzen, dass Halbsatz 2 auch nachbarlichen Interessen zu dienen bestimmt ist. Letzteres ist nach h.M. zu verneinen (BayVGH 28.9.2010 BayVBl. 2010, 426/429 m.w.N.). Denn Ablehnungsgrund könnte, wenn nicht schon ausschließlich das fehlende rechtliche oder wirtschaftliche Interesse des Bauherrn an der Genehmigung, so doch jedenfalls nicht nur ein Verstoß gegen ein wegen Art. 59 S. 1 BayBauO im vereinfachten Genehmigungsverfahren nicht zu prüfendes Nachbarrecht sein.

BayVGH Beschl.v. 14.10.2010 BayVBl. 2011, 413

24.9.2011

§ 5 – II S. 241 Verwirkung von Nachbarrechten

Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG bedeutet Verwirkung (im materiell-rechtlichen Sinne) als ein im Grundsatz von Treu und Glauben wurzelnder Vorgang der Rechtsvernichtung, dass ein Recht nicht mehr ausgeübt werden kann, wenn seit der Möglichkeit seiner Geltendmachung längere Zeit verstrichen ist und besondere Umstände hinzutreten, die die verspätete Geltendmachung als Verstoß gegen Treu und Glauben, namentlich gegen das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens, erscheinen lassen (BVerwG Urt.v. 16.5.1991 – 4 C 4.89 NVwZ 1991, 1182 m.w.N.). Danach setzt die Verwirkung einen gewissen Zeitablauf (**Zeitmoment**) und als **Umstandsmoment** jedenfalls eine Vertrauensgrundlage und einen **Vertrauenstatbestand** voraus (*de Vivie/Barsuhn* Baurecht 1995 S. 492, 494). Mithin kommt die Verwirkung des materiellen Abwehrrechts eines Nachbarn gegen ein genehmigtes Bauvorhaben in Betracht, wenn der Nachbar in Kenntnis der Erteilung einer Baugenehmigung oder im Falle des Kennenmüssens ihrer Erteilung über längere Zeit untätig geblieben ist, dieses Verhalten des Nachbarn Grundlage für die Entstehung des Vertrauens des Bauherrn in das Ausbleiben von Nachbareinwendungen ist und der Bauherr auf Grund dieses Vertrauens von der Baugenehmigung Gebrauch gemacht, namentlich vermögenswirksame Dispositionen getroffen hat, deren Rückgängigmachen oder Verlust ihm nicht zuzumuten ist (st.Rspr., insbes. BVerwG 25.1.1974 – IVC 2.72 E 44, 294; Beschl.v. 28.8.1987 – 4 N 3.86 E 78, 85; 16.5.1991 – 4 C 4.89 NVwZ 1991, 1182; Beschl.v. 16.3.2010 – 4 B 5.10; zusammenfassend *de Vivie/Barsuhn* aaO. S. 492 und *Pietzner/Ronellenfitsch* Das Assessorexamen im öffentlichen Recht 12.Aufl. 2010 § 33 Rdnr. 11).

Die „längere Zeit“, während der Nachbar sein Recht trotz Möglichkeit nicht ausgeübt hat (Zeitmoment), ist deutlich länger als die Rechtsbehelfsfrist (i.d.R. ein Monat ab ordnungsgemäßer Zustellung der Baugenehmigung, §§ 70, 58 Abs. 1 VwGO, BVerwG 16.5.1991 aaO); sie beginnt mit Erlangung zuverlässiger Kenntnis des Nachbarn von der erteilten Baugenehmigung bzw. dem Sich-Aufdrängen der Kenntnis.

Wesentlich ist, ob der Nachbar während der längeren Zeit untätig geblieben ist oder Beschwerden an den Bauherrn oder die Behörde gerichtet hat. Längere Untätigkeit kann wegen der besonderen Pflichten im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis beim Bauherrn das Vertrauen auf endgültige Duldung begründen (Umstandsmoment). Schriftform wie beim Widerspruch ist nicht erforderlich. Der Nachbar muss sein Recht aber dem Bauherrn gegenüber geltend machen. Beschwerden gegenüber der Behörde genügen nur, wenn der Nachbar davon ausgehen kann, dass sie gleichsam automatisch dem Bauherrn bekannt werden.

Die Verwirkung erfordert eine kausale Verknüpfung zwischen der verzögerten Geltendmachung des Nachbarrechts und den vermögenswirksamen Investitionen des Bauherrn. Im Vertrauen auf die Duldung des Nachbarn hat der Bauherr nicht Investitionen getätigt, die er vor Beginn der vertrauensbegründenden Untätigkeit des Nachbarn, sofort nach Erteilung der Genehmigung oder sogar schon vor Stellung seines Bauantrages durchgeführt hat. Unerheblich in Bezug auf eine Verwirkung sind auch Investitionen, deren Rückbau dem Bauherrn zumutbar ist, z.B. wenn er die installierten Gegenstände anderweitig verwenden kann.

OVG Rheinland-Pfalz 1.6.2011 - 8 A 10196/11; DVBl. 2011, S. 1107,1108

10.9.2011

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 7 – II – 1 S. 264 Keine wirksame Baugenehmigung auf Grund nichtiger Befreiung

Ist die Baugenehmigung auf eine Befreiung gestützt und diese – z.B. wegen Verletzung des nachbarschützenden Rücksichtnahmegebots – nichtig, so ist auch die Baugenehmigung nichtig.

VG Frankfurt/M 18.3.2011 – 8 K 3785/10.F; BauR 2011, 1470

8.9.2011

**§ 7 – II – 2 – b S. 282 Befreiung von einer nicht nachbarschützenden Norm –
..... Nachbarschutz auf Grund des Rücksichtnahmegebots**

Wenn über das in § 15 Abs. 1 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme Nachbarschutz gegenüber einem bebauungsplankonformen Vorhaben gewährt wird, muss dies erst recht gelten, wenn die Behörde zu Unrecht eine Befreiung und auf ihr basierend eine Baugenehmigung erteilt hat. Nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nachbarliche Interessen auch dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn sie sich nicht auf nachbarschützende Vorschriften stützen können. Jedenfalls im Falle einer wesentlichen Beeinträchtigung des Nachbarn greift zu seinen Gunsten das Rücksichtnahmegebot. Die Befreiung von der im Bebauungsplan der Gemeinde festgesetzten Geschossflächenzahl von 2,0 und die Genehmigung einer solchen von 8,5 zugunsten des Hochhauses des Bauherrn sind rücksichtslos und damit nichtig, weil sie an einem besonders schwerwiegenden, bei verständiger Würdigung aller in Betracht kommenden Umstände offensichtlichen Fehler leiden.

§ 31 Abs. 2 BauGB macht die Befreiung davon u.a. abhängig, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt, d.h. Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beliebig durch Verwaltungsakt außer Kraft gesetzt werden, und dient nicht dazu, vorhandene Festsetzungen geänderten Auffassungen anzupassen. Die Änderung der Planung obliegt gem. § 2 Abs. 4, §§ 3,4 BauGB nicht der Behörde, sondern der Gemeinde in einem bestimmten Verfahren mit Bürgerbeteiligung. Diese Regelung darf nicht durch großzügige Befreiungen aus den Angeln gehoben werden. Zulässig ist demnach allenfalls eine minimale Abweichung von der festgesetzten GFZ 2,0 – nicht aber der doppelte oder mehrfache Wert.

VG Frankfurt/M 18.3.2011 – 8 K 3785/10.F; BauR 2011, 1470 zu §§ 35 S. 1, 43 Abs. 3, 44 Abs. 1 HessVwVfG

8.9.2011

§ 7 – II – 2 – c S. 293 „Befreiungslage“ ist keine Befreiung

Der Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn wird nur dann nicht verletzt, wenn dem Bauherrn eine Befreiung tatsächlich erteilt wurde; das Vorliegen einer Befreiungslage genügt nicht.

OVG Rheinland-Pfalz Beschl.v. 5.2.2010 – 1 B 11356/09 DVBl. 2010, 659 und Urt.v. 1.6.2011 - 8 A 10196/11 DVBl. 2011, 1107

9.9.2011

§ 8 – V S. 410 Streitwert von Nachbarklagen gegen unzumutbaren Lärm

Nach der Rechtsprechung des BayVGH ist, soweit im Streitwertkatalog 2004 keine vorrangige Empfehlungen enthalten sind, die Streitwertfestsetzung bei Nachbarklagen zur Abwehr von unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen – unabhängig davon, auf welche konkrete Gesetzesregelung das drittschützende Abwehrrecht gestützt wird – nach den Maßstäben vorzunehmen, die für Klagen eines drittbetroffenen Privaten im Umweltrecht entwickelt worden sind (BayVGH 14.10.1998 Az. 22 ZS 98.2580, 5.8.2009 Az. 22 C 09.1711 m.w.N.), d.h. 15.000 € gem. Nr. II 19.2 i.V.m. 2.2.2. des Streitwertkatalogs 2004, wenn Gründe für eine Abweichung im vorliegenden Fall nicht ersichtlich sind.

BayVGH Beschl.v. 29.3.2010 – 22 ZB 09.2294 BayVBl. 2011, 445

25.9.2011

§ 4 – II – 1 S. 100 Gebietsgewährleistungsanspruch

Der Gebietsgewährleistungsanspruch ist darauf gerichtet, dass sich ein Nachbar in einem Baugebiet i.S.v. § 1 Abs. 3 und 2 BauNVO auch dann gegen die Zulassung einer in dem Baugebiet gebietswidrigen Nutzung wenden können soll, wenn er durch sie selbst nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan hat grundsätzlich nachbarschützende Funktion zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet. Hauptanwendungsfall für diesen Grundsatz, der auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses beruht, sind die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung. Weil und soweit der Nachbar in der Nutzung seines Grundstücks öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Bauherrn durchsetzen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundstückseigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Das dadurch geschaffene Austauschverhältnis darf nicht einseitig aufgehoben werden, weil der gewollte Interessenausgleich, der sowohl die Grenzen der Baufreiheit als auch den Wert der Grundstücke beeinflusst, sonst aus dem Gleichgewicht gebracht würde. Im Rahmen des durch eine Baugebietsfestsetzung begründeten nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll jeder Planbetroffene im Baugebiet das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebietes unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern können (BVerwG Beschl.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 BRS 71 Nr. 68; 24.2.2000 – 4 C 23.98 BRS 63 Nr. 80 und vom 2.2.2000 4 B 87.99 BRS 63 Nr. 190; Urteile vom 23.8.1996 – 4 C 13.94 BVerwGE 101,364 = BRS 58 Nr. 159, 16.9.1993 – 4 C 28.91 BVerwGE 94,151 = BRS 55 Nr. 110; 11.5.1989 – 4 C 1.88 – BVerwGE 82,61 = BRS 49 Nr.84; 28.4.1967 –IV C 10.65 BVerwGE 27,29 = NJW 1967, 1770; OVG NRW Beschl.v. 22.10.2010 – 7 B 479/10; 17.12.2008 – 10 A 3001/07 juris Rdnr. 36; 28.11.2002 – 10 B 1618/02 BRS 66 Nr. 168).

Auch eine Festsetzung eines Bebauungsplans, die eine bauliche Nutzung ausschließt, kann Teil eines Austauschverhältnisses sein, wenn mit der Festsetzung die spezifische Qualität des Plangebiets und damit dessen Gebietscharakter begründet werden soll (BVerwG Beschl.v.21.12.1994 – 4 B 261.94 juris Rdnr. 10).

Der Gebietsgewährleistungsanspruch greift demnach gegenüber Vorhaben ein, die in dem betreffenden Baugebiet weder planungsrechtlich regelhaft zulässig sind noch nach § 31 Abs. 1 oder 2 BauGB im Wege einer Ausnahme oder Befreiung zugelassen werden können (OVG NRW 17.12.2008 aaO. juris Rdnr. 35).

Auch der Nachbar in einem festgesetzten Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1) hat gegen einen belästigenden und daher nur in einem Industriegebiet (§ 9 BauNVO) zulässigen Betrieb einen Anspruch gegen Nutzungen, die den Gebietscharakter derart verfremden, dass sie ihn entweder selbst stören oder in seinem eigenen Betrieb zur Rücksichtnahme zwingen, und damit seine Investitionen in Frage stellen (BVerwG Beschl.v. 24.2.2000 und 2.2.2000 aaO.).

§ 4 – II – 3 – e –aa S. 129 Gebietsgewährleistungsanspruch jenseits der Grenzen?

In einem angrenzenden Plangebiet besteht mangels wechselseitigen Austauschverhältnisses zwischen den Grundstückseigentümern in der Regel kein von konkreten Beeinträchtigungen unabhängiger Nachbarschutz. Dieser bestimmt sich hier bundeseinheitlich prinzipiell nur nach dem in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO enthaltenen Rücksichtnahmegebot (BVerwG 18.12.2007 - 4 B. 55/07 BRS 71 Nr. 68; OVG NRW 28.11.2002 – 10 B 1618/02 BRS 66 Nr. 168).

OVG NRW 21.12.2010 – 2 A 1419/09 DVBl. 2011, 570, 571

21.5.2011 7.10.2011

§ 8 – IV – 2 – a S. 377 Beginn der Ausschlussfrist für Nachbarn

Bei genehmigungsfreien Bauvorhaben beginnt die Ausschlussfrist – statt mit dem Zugang der in diesem Falle naturgemäß fehlenden Benachrichtigung – in dem Zeitpunkt, in welchem der Nachbar von der (beabsichtigten) Baumaßnahme Kenntnis erlangt.

BGH Urt.v. 29.4.2011 – V ZR 174/10 DÖV 2011, 744 betr. Ausschlussfrist gem. § 3 Abs. 3 S. 2 Nachbarrechtsgesetz, § 55 LBO BadWürtt. (Abstandsflächen vor Fenstern, die Ausblick auf das Nachbargrundstück gewähren).

29.9.2011

§ 1 – II – 3 S. 43 Mieter ist kein „Nachbar“

Dem Mieter eines Gebäudes fehlt die Klagebefugnis, sich unter Berufung auf nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts gegen die einem Dritten erteilte Baugenehmigung zu wenden.

VG Koblenz Beschl.v. 9.5.2011 –7 L 365/11; NVwZ-RR 2011, 752

13.10.2011

§ 4 – IV – 1 – d S. 175 Pflicht zu gegenseitiger Rücksichtnahme:

.....

Aussegnungshalle und nahe Wohnungen

Im unbeplanten Innenbereich ist das Rücksichtnahmegebot in § 34 Abs. 1 + 2 BauGB i.V.m. §§ 2 - 14, 15 Abs. 1 BauNVO -- Zulässigkeitsvoraussetzung: u.a. Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung (z.B. VGH Mannheim NVwZ-RR 2010, 45) – verankert. Läßt sich die Umgebung keinem Baugebietstyp der BauNVO zuordnen, ist das Vorhaben lt. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO unzulässig, wenn von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets (hier: Wohnungen, im weiteren Umkreis Gewerbe und Landwirtschaft) im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn es solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt ist.

Um rücksichtslos zu sein, müsste die Halle also nach Art und Umfang der Nutzung, nach ihrer Größe und Lage die Nutzung des Grundstücks und der Wohnungen der Nachbarn -- unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Schwere der Beeinträchtigung und Schutzbedürftigkeit der Beteiligten und der Intensität der Nachteile -- unzumutbar in städtebaulich erheblichen Belangen beeinträchtigen.

Der bauplanungsrechtliche Nachbarschutz ist nicht auf den Schutz vor schädlichen Immissionen beschränkt, sondern auch von anderen Maßstäben der städtebaulichen Ordnung bestimmt, z.B. Nutzungseinschränkungen benachbarter Grundstücke, die sich daraus ergeben, dass die Nachbarn allgemein anerkannte, auch verfassungsrechtlich geschützte Wertvorstellungen beachten. Deshalb ist auch zu berücksichtigen, dass den Verstorbenen hinsichtlich der Art und Weise der Bestattung eine nachwirkende Menschenwürde verbleibt.

In der Regel wird daher eine Aussegnungshalle mit einer benachbarten Wohnbebauung nur vereinbar sein, wenn dazwischen ein ausreichender Abstand liegt, der diesen besonderen Schutz sicherstellt und damit zugleich vermeidet, dass die Nutzung der Halle selbst unzumutbaren Belästigungen oder Störungen durch die umgebende Wohnnutzung ausgesetzt wird (§ 15 Abs. 1 S. 2 2. Alt. BauNVO).

Die Nutzung der Halle hat wegen der beengten räumlichen Verhältnisse wesentliche Einschränkungen für die Wohnnutzung der angrenzenden Grundstücke und Wohnungen zur Folge, insbesondere eine Beschränkung der Zufahrt und der Anzahl der Stellplätze. Die Grundstücksnutzer sind dem Geschehen auf den benachbarten Grundstücken unmittelbar ausgesetzt. Dies hat mit Blick auf den erforderlichen Schutz des Totengedenkens, der Würde der Toten sowie des Pietätsgefühls der Hinterbliebenen eine erhöhte Rücksichtnahmepflicht der angrenzenden Wohnnutzung z.B. bezüglich Kinderspiel, Toben, Lachen, Rasen mähen, Feiern zur Folge, die den Bewohnern nicht zumutbar ist. Der Schutz ist nicht durch die Auflage sichergestellt, dass Trauerfeiern nur werktags bis 17 Uhr stattfinden dürfen; denn die genannten mit dem Totengedenken in Konflikt stehenden Lebensäußerungen finden gerade auch tagsüber an Werktagen statt.

VGH Mannheim Beschl.v. 19.5.2011 – 8 S507/11 NVwZ 2011, 715

**§ 7 - II – 1 S. 262 Zuständige Genehmigungsbehörde bei möglichen schädlichen
..... Umwelteinwirkungen i.S.v. § 4 Abs. 1 Nr. 3 Gaststättengesetz**

Die Baugenehmigung enthält die umfassende Feststellung der Vereinbarkeit des Vorhabens und seiner geplanten Nutzung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften; im Falle einer Gaststätte, dass die von ihr typischerweise zu erwartenden Belästigungen nach Art des Baugebiets i.S.d. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO als zumutbar anzusehen und keine schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen erheblichen Nachteilen, Gefahren und Belästigungen i.S.d. § 4 Abs. 1 Nr. 3 GaststG sind. Obliegt die Prüfung hier der Bau- oder der nach dem GaststG zuständigen Behörde?

Dies hängt davon ab, zu welchem in die originäre Zuständigkeit der beteiligten Behörden fallenden Regelungsgegenstand der stärkere Bezug besteht: Soweit die typischerweise mit der bestimmungsgemäßen Nutzung einer Gaststätte in einer konkreten baulichen Umgebung verbundenen Immissionen zu beurteilen sind, besteht der stärkere Bezug zur Zuständigkeit der Baubehörde; denn diese typischen Immissionen hängen von Größe, Beschaffenheit und Standort des zu beurteilenden Vorhabens ab und nicht vom jeweiligen Gastwirt, dem die Gaststättenerlaubnis für seine Person erteilt wird. Daher muß bereits die vom Nachbarn angegriffene Baugenehmigung sicher stellen, dass die mit ihr zugelassene Nutzung keine nach dem Rücksichtnahmegebot unzumutbaren Lärmimmissionen hervorruft, und die mit Rücksicht auf schutzwürdige nachbarschaftliche Belange erforderlichen Beschränkungen selbst klar und im sachlich gebotenen Umfang regeln.

BVerwG Beschl.v. 14.6.2011 – 4 B 3.11BauR 2011, 1642

14.10.2011

§ 4 – IV – 2 S. 199 Tischlerei im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 10, § 4 BauNVO):

..... **Schutz gegen „heranrückende Wohnbebauung“?**
..... **Pflicht zu gegenseitiger Rücksichtnahme: architektonischer**
..... **Selbsthilfe und Immissionsvermeidung**

Über die Mittelwertbildung im Einzelfall nach Nr. 6.7 der TA Lärm hinaus kann der von § 15 Abs. 1 Satz 2 2. Alt. BauNVO geforderte Interessenausgleich zwischen einem emittierenden Gewerbebetrieb und einer an ihn heranrückenden Wohnbebauung abhängig von den Umständen des Einzelfalls auf verschiedene Weise erreicht werden:

Ein Wohnbauvorhaben auf einem durch gewerblichen Lärm erheblich vorbelasteten Grundstück ist rücksichtslos und daher unzulässig, wenn bei seiner Verwirklichung auf naheliegende, technisch mögliche und wirtschaftlich vertretbare bauliche Vorkehrungen verzichtet wird, die eine erhebliche Lärmbetroffenheit der Wohnnutzung spürbar mindern würden. § 15 Abs. 1 S. 2 2. Alt. BauNVO begründet die Obliegenheit des Bauherrn, durch ihm mögliche und zumutbare Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ z.B. in Bezug auf die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, den äußeren Zuschnitt des Hauses, die Anordnung der Wohnräume und der notwendigen Fenster, ggf. auch durch die Gestaltung von Außenwohnbereichen, auf die Lärmemissionen eines nahen Gewerbebetriebs Rücksicht zu nehmen. Zur Beachtung des Rücksichtnahmegebots genügt hingegen nicht, dass der Bauherr sich zur Duldung der Lärmimmissionen auf sein vorbelastetes Grundstück verpflichtet und auf Abwehrrechte verzichtet. Das Bauplanungsrecht regelt die Nutzbarkeit der Grundstücke in öffentlich-rechtlicher Beziehung auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Dementsprechend stellt das baurechtliche Rücksichtnahmegebot nicht personenbezogen auf die Eigentumsverhältnisse oder die Nutzungsberechtigten zu einem bestimmten Zeitpunkt ab (BVerwG 23.9.2009 NVwZ 2000, 1050; OVG NRW Beschl.v. 24.10.2006 -7 A 253/05 juris Rdnr. 17).

Umgekehrt stellt § 5 Abs. 1 S. 2 2. Alt. auch an den Betreiber des bestandsgeschützten emittierenden Gewerbebetriebs die Forderung, auf die für das Baugrundstück festgesetzte (heranrückende) Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen. Der Betreiber der emittierenden Anlage muss es hinnehmen, dass er einen Standort in einem allgemeinen Wohngebiet und damit in einer gegenüber Immissionen schutzbedürftigen Umgebung hat: darüber hilft ihm auch der durch die Baugenehmigung vermittelte Bestandsschutz nicht hinweg. Die ihm immissionsschutzrechtlich obliegenden Pflichten sind nach Maßgabe dessen zu konkretisieren, was in der Nachbarschaft seiner Anlage bebauungsrechtlich allgemein zulässig ist. Das entspricht der inneren Wechselbeziehung, in der Bauplanungsrecht und Immissionsschutzrecht zueinander stehen. Bei der Entscheidung nach § 15 Abs. 1 S. 2 2. Alt. BauNVO ist folglich auch zu prüfen, ob durch dem Betreiber der emittierenden Anlage zumutbare Maßnahmen der Immissionsvermeidung und –minderung ein Zustand erreicht werden kann, der auf dem Baugrundstück ein Wohnen ohne Gesundheitsgefahren noch ermöglicht. Ist dies der Fall, bietet § 15 Abs. 1 Satz 2 2. Alt. BauNVO keine Handhabe, die Baugenehmigung für die auf dem Grundstück allgemein zulässige Nutzung zu versagen.

OVG NRW 1.6.2011 – 2 A 058/09 DVBl. 2011, 1241, 1244

§ 8 – II – 1 – a S. 348 Vereinfachtes Verfahren und Nachbarschutz

Eine Baugenehmigung ist rechtswidrig, wenn sie zu Unrecht im „vereinfachten Verfahren“ erteilt, somit der falsche materielle Prüfungsmaßstab gewählt wurde, und die rechtswidrig unterlassene Prüfung der drittschützenden Vorschriften zur Rechtsverletzung des klagenden Nachbarn führt. Das ist nicht nur ein Verfahrensfehler, auf den sich der Nachbar u.U. nur im Wege eines Anspruchs auf nachträgliches bauordnungsrechtliches Einschreiten berufen könnte, sondern ein Verstoß gegen materielles Recht, der zur Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung führt.

BayVGH 25.11.2010 - 9 B 10.531 BauR 2011, 1644

betr. Art. 73 BayBauO a.F., jetzt Art. 59 BayBauO 2008, und brandschutzrechtliche Vorschriften gem. Art. 15, 28 ff. BayBauO a.F.

14.10.2011

§ 8 – II – 1 – a S. 346 Schutz des ausländischen Nachbarn

Völkergewohnheitsrecht und das allgemeine Diskriminierungsverbot des EU-Rechts gebieten nach ständiger Rechtsprechung, ausländischen Grenznachbarn zur effektiveren Durchsetzung ihrer Rechte die Klagebefugnis gegen auf bundesdeutschem Gebiet geplante Vorhaben zuzubilligen (BVerwGE 75, 285 = NJW 1987, 1154 = NVwZ 1987, 491 L; BVerwGE 132, 152 = NVwZ 2009, 452; OVG Lüneburg NVwZ 2007, 354; *Wahl/Schütz in Schoch/Schmidt-Aßmann/Pietzner VwGO § 42 II Rd-Nrn. 223ff.*). Ein darüber hinausgehendes Recht jedes Einzelnen, von den ausländischen Behörden im Genehmigungsverfahren so gestellt zu werden, wie er stehen würde, wenn das Vorhaben im eigenen Land realisiert werden würde, ergibt sich daraus jedoch erkennbar nicht. Das völkerrechtliche Territorialprinzip (Grundsatz der Ausschließlichkeit der staatlichen Gebietshoheit) gebietet vielmehr, dass eine deutsche Behörde vor Erteilung einer Genehmigung lediglich prüft, ob das Vorhaben mit dem in der Bundesrepublik geltenden öffentlichen Recht übereinstimmt. Im Ergebnis wird der Kläger als in den Niederlanden lebender Nachbar damit genau so behandelt wie die im Bundesgebiet lebenden Nachbarn des Vorhabens. Darin liegt erkennbar keine Diskriminierung, sondern vielmehr gerade die auf europäischer Ebene geforderte Gleichbehandlung der Ausländer mit den Inländern. Eine Besserstellung im Verhältnis zu den Inländern kann der Nachbar weder aus europäischem Recht noch auf der Grundlage des in der Bunderepublik keine Geltung beanspruchenden niederländischen Rechts verlangen.

OVG Lüneburg Beschl.v. 1.8.2011 – 12 LA 297/99 NVwZ 2011, 1074

30.9.2011

§ 4 – II – 3 – f – i i S. 150 Maximalhöhe von Einfriedungen nach Aufschüttung

Die Begrenzung gem. § 8 Abs. 8 S. 3 RhPfBauO läßt Einfriedungen und Mauern ohne eigene Abstandflächen bis zu 2 m Höhe - bezogen auf das jeweilige Baugrundstück und dessen natürliche Geländeoberfläche - zu. Sie ist auf die Normalfälle zugeschnitten, bei denen benachbarte Grundstücke an der gemeinsamen Grenze ein einheitliches Höhenmaß aufweisen. Diese „natürliche Geländeoberfläche“ bleibt daher für die Errichtung von Einfriedungen und Mauern auch dann maßgebend, wenn das Gelände des Baugrundstücks zuvor aufgeschüttet wurde. Auch der nachbarschützende Zweck der Abstandsvorschriften gebietet diesen Bezug. Hat jedoch der Nachbar oder sein Rechtsvorgänger auf seinem Grundstück eine Aufschüttung errichtet und sich dadurch einen Vorteil verschafft, wäre der Eigentümer des jetzt relativ tieferliegenden Baugrundstücks zusätzlich benachteiligt, wenn man ihn an der Höhenlage seines Grundstücks festhalten und ihm den Sichtschutz beschneiden oder nehmen würde. Die 2 m sind also ab Höhe der Aufschüttung zu berechnen; ein Anspruch des Nachbarn auf weitergehenden Rückbau besteht nicht.

OVG Koblenz Beschl.v. 6.6.2011 – 8 A 10377/11 NVwZ-RR 2011, 757 zu § 8 Abs. 8 S. 3 RhPfBauO

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) Vom 24. November 1998

§ 8 Abstandflächen

(8)³ Ohne eigene Abstandflächen und in den Abstandflächen von Gebäuden sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu 2 m Höhe, in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Begrenzung der Höhe zulässig.

5.11.2011

§ 4 – IV – 4 – f S. 222 Plangebietsüberschreitender Nachbarschutz:

.....

Bepanter ./.. unbeplanter Innenbereich?

Der Eigentümer eines Grundstücks im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans hat keinen von konkreten Beeinträchtigungen unabhängigen Anspruch darauf, dass eine Baugenehmigung für ein Vorhaben auf einem Grundstück, das außerhalb des Plangebiets in einem faktischen Baugebiet (hier: Mischgebiet) liegt, die für dieses faktische Baugebiet geltenden Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung einhält. Dies gilt selbst dann, wenn das im Plangebiet gelegene Grundstück auch der nach § 34 Abs. 2 S. 1 BauGB maßgebenden näheren Umgebung des Vorhabens zuzurechnen ist.

VGH Baden-Württemberg 27.6.2011 -8 S 2581/10 DÖV 2011, 822

5.10.2011

§ 5 – II – 1 S. 244 Keine Verwirkung gegenüber Schnellbau

Hat der Bauherr sein Vorhaben zu dem Zeitpunkt, in dem die relevante Untätigkeit des Nachbarn begonnen hat, sein Vorhaben im Wesentlichen bereits verwirklicht, scheidet eine Verwirkung aus (im Anschluss an BVerwG 16.5.1991 – 4 C 4.89 NVwZ 1991, 1182).

OVG Rheinl.-Pfalz 1.6.2011 – 8 A 10196/11 DÖV 2011, 822

5.11.2011

§ 7 – II -1 S. 271 Nachbarverträglichkeitsgutachten im Baugenehmigungsverfahren?

Ob die Baubehörde dem Bauherrn im Genehmigungsverfahren die Vorlage eines solchen Gutachtens auferlegen kann, bestimmt sich nach den einschlägigen Vorschriften der Landesbauordnung (hier § 71 – „Bauantrag und Bauvorlagen“ -- Abs. 2 NdsBauO). Diese betreffen unmittelbar nur das Rechtsverhältnis zwischen Behörde und Bauherrn und haben keine nachbarschützende Wirkung. Schon wegen der Kosten eines solchen Gutachtens muss ernsthaft zu erwarten sein, dass dem Vorhaben erhebliche Hindernisse entgegenstehen. Umwelteinwirkungen müssen zumindest das Potential haben, als schädlich i.S.v. § 3 Abs. 1 BImSchG qualifiziert zu werden.

Zudem führt die unterlassene Einholung eines erforderlichen Gutachtens nur dazu, dass das Gericht im Nachbarstreit die verbleibenden Fragen im Hauptsacheverfahren von Amts wegen selbst aufklären muss..

NdsOVG Beschl.v.9.8.2011 – 1 ME 107/11 DVBl. 2011, 1298 betr. Lärm und Gerüche eines Biogas-Blockheizkraftwerks

§ 71 Abs. 2 NdsBauO: ¹ Zum Bauantrag sind alle für die Beurteilung der Baumaßnahmen und die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. ² Die oberste Baubehörde kann durch Verordnung nähere Vorschriften über Umfang, Inhalt und Form des Bauantrags und der Bauvorlagen erlassen.

23.10.2011

§ 7 – IV – 2 – a S. 318 Anspruch auf Einschreiten gegen nachbarschutzwidrige Bauten

Beruhet die materielle Illegalität der baulichen Anlage auf einem Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften, reduziert sich das der Bauaufsichtsbehörde eingeräumte Einschreitensermessen grundsätzlich auf Null, wenn der Nachbar ein Einschreiten zum Schutz seiner Rechte verlangt. Eine solche Ermessensreduzierung tritt nur dann nicht ein, wenn eine Abweichung (Befreiung) von der nachbarschützenden Vorschrift in Betracht kommt, sich aus der Sache selbst ergebende öffentliche Interessen einem Einschreiten entgegenstehen oder sich die ‚Abweichung‘ von der nachbarschützenden Vorschrift im Bagatellbereich hält.

OVG Koblenz Beschl.v. 6.6.2011 – 8 A 10377/11 NVwZ-RR 2011, 757 unter Hinweis auf OVG Koblenz Urt.v. 7.12.2005 – 8 A 11062/05 und § 81 S. 1 RhPfBauO als Rechtsgrundlage

§ 81 RhPfBauO Beseitigungsanordnung und Benutzungsuntersagung

¹ Verstoßen bauliche Anlagen oder andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 gegen baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Errichtung, die Änderung, die Instandhaltung oder die Nutzungsänderung dieser Anlagen, so kann die Bauaufsichtsbehörde deren teilweise oder vollständige Beseitigung auf Kosten der nach § 54 verantwortlichen Personen anordnen oder die Benutzung der Anlagen untersagen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

² Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird. Beseitigungsanordnung und Benutzungsuntersagung gelten auch gegenüber den Rechtsnachfolgenden.

5.11.2011

**§ 1 –II – 3 – a –bb a.E. S. 47 Nachbarrechtliche Ansprüche des Vermieters/Eigentümers
zugunsten des Mieters ?**
.....

Der Eigentümer ist nicht nur hinsichtlich einer Genehmigung, sondern auch hinsichtlich einer betriebs- und anlagenbezogenen Nutzungsuntersagung, die eine Anlage betrifft, die ein Dritter als Mieter oder Pächter auf seinem Grundstück betreibt und die an den Dritten adressiert ist (also zu dessen Gunsten), regelmäßig nicht klagebefugt. Eine Bauordnungsverfügung, mit der die Einhaltung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts oder anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, aus denen sich Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb einer baulichen Anlage ergeben, verlangt wird, betrifft grundsätzlich nur das Rechtsverhältnis zwischen Behörde und Verpflichtetem.

OVG NRW Beschl.v. 17.5.2011 - 2 A 1202/10 DÖV 2011, 860

17.11.2011

**§ 4 – II – 3 – f – aa S. 135 Nachbarschutz: Größerer Abstand nach Dachausbau und
..... Balkonanbau? Baulücken = offene Bauweise?**

Die Mindestabstandsvorschriften sind auch dann nicht anzuwenden, wenn – mangels Bebauungsplans -- gem. § 34 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig von geschlossener Bauweise geprägt ist.

In historisch gewachsenen Baugebieten stehen oft Gebäude nicht unmittelbar aneinander, sondern in geringen Abständen zur Grenze. Die Abstände rechtfertigen die Annahme offener Bauweise nur, wenn sie ihren Zweck – Belichtung, Belüftung und Besonnung -- erfüllen. Dazu müssen sie nach den gegenwärtig geltenden Regeln mindestens 2 x 3 m betragen. Geringere Abstände hindern die Annahme offener Bauweise erst recht, wenn diese zu unangemessenen Konsequenzen bei der Bebauung angrenzender Grundstücke führen würde.

§ 34 Abs. 1 BauGB lässt Dachgeschoßausbau und Balkonanbau zu, solange diese Maßnahmen die Kubatur und das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich verändern. Die abstandsrechtliche Prüfung kann dann auf den Dachausbau und Balkonanbau beschränkt werden. Erst wenn Aufstockungen und Umbauten so umfangreich sind, dass sie eine Neuberechnung der Statik fordern, ist die vom Nachbarn gewünschte Gesamtbetrachtung des ganzen Gebäudes angezeigt.

NdsOVG Beschl.v. 21.7.2011 – 1 ME 57/11 NdsVBl. 2011, 320 zu §§ 7, 8 Abs. 1 NdsBauO.

17.11.2011

§ 4 – IV – 2 S. 204 Heranrückende Wohnbebauung mit passivem Schallschutz

Die TA Lärm gilt für die Genehmigung eines Wohnhauses in der Nachbarschaft eines emittierenden Gewerbebetriebs analog und kann Grundlage zur Bestimmung der Zumutbarkeitsschwelle von Geräuschimmissionen sein. Über die Mittelwertbildung nach Nr. 6.7 der TA Lärm hinaus kann der von § 15 Abs. 1 S. 2 2.Alt. BauNVO geforderte Interessenausgleich zwischen einem emittierenden Gewerbebetrieb und einer an ihn heranrückenden Wohnbebauung im Einzelfall noch auf andere Weise, z.B. „architektonische Selbsthilfe“, erreicht werden

Passiver Schallschutz kann eine im Rahmen dieser Vorschrift zu berücksichtigende Variante der „architektonischen Selbsthilfe“ sein. Verpflichtet sich ein Bauherr in seinem Bauantrag für das geplante heranrückende Wohnhaus zu passivem Schallschutz, weil aktiver Schallschutz unzweckmäßig oder erfolglos scheint, und werden die passiven Maßnahmen Genehmigungsinhalt, so können sie bei der Bewertung der Zumutbarkeit der Lärmbelastung berücksichtigt werden

OVG NRW Urt.v. 1.6.2011 – 2 A 1058/09 DÖV 2011, 860

17.11.2011

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - II – 3 – b – bb S. 125 Mobilfunkantenne im Wohngebiet ausnahmsweise zulässig

Der Gebietserhaltungsanspruch besteht auch gegenüber einer Mobilfunkantenne, jedenfalls wenn ihre Höhe 10 m und der Rauminhalt ihrer Versorgungseinheit 10 cbm überschreitet. Auf das Fehlen der gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 a BayBauO erforderlichen, aber nicht erteilten Baugenehmigung kann sich der Nachbar aber nicht berufen, weil sie als Nebenanlage entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung der Bewohner mit fernmeldetechnischen Leistungen dient: ohne sie wäre das Gebiet weder mit UMTS noch mit GSM ausreichend versorgt, die Antenne kann in beiden Funknetzen die bestehende Lücke zu den benachbarten Anlagen schließen, und ihre Reichweite geht über das Wohngebiet nicht hinaus.

Das Rücksichtnahmegebot (§15 Abs. 1 S. 2 BauNVO) ist hinsichtlich möglicher Gesundheitsschäden nicht verletzt, wenn die in der notwendigen Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur vorgegebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Ein 8 m über den Dachfirst eines Wohngebäudes herausragender schlanker Mast wirkt nicht erdrückend. Das ästhetische Empfinden eines die Erfordernisse der technischen Entwicklung berücksichtigenden Durchschnittsbetrachters wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

VGH München Urt.v. 19.5.2011 – 2 B 11.397 NVwZ-RR 2011, 851 = BayVBl. 2011, 724
23.12.2011

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 – II -3 – d S. 128 Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn gegen .

..... **Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet**

Eine Bebauungsplanfestsetzung, die in einem Gewerbegebiet die „ausnahmsweise“ Zulassung von „Vergnügungsstätten“ gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausschließt, ist nachbarschützend. Der Ausschluß soll betriebsakzessorische Wohnnutzungen vor typischen Geräuschemissionen beim Zu- und Abgang von Besuchern in den Nachtstunden schützen; ob unzumutbare Beeinträchtigungen konkret nachweisbar sind, ist nicht zu prüfen.

OVG Koblenz Urt.v. 1.6.2011 - 8 A 10196/11 NVwZ-RR 2011, 849

19.12.2011

§ 4 – IV – 1 – e S. 185 Gebietsgewährleistung im unbeplanten Innenbereich

.....

Eigenart der näheren Umgebung

Der Nachbarschutz im unbeplanten Innenbereich setzt gem. § 34 Abs. 2 BauGB voraus, dass die „Eigenart der näheren Umgebung“ einem der Baugebiete gem. BauNVO entspricht. Diese wird dadurch ermittelt, dass in zwei Richtungen – von dem zu genehmigenden Vorhaben auf die Umgebung sowie von dieser auf das Vorhaben – im Einzelnen geprüft wird, wieweit die jeweiligen Auswirkungen reichen, d.h. wieweit sich das Vorhaben auf die Umgebung auswirken und soweit diese den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder beeinflusst. Zu berücksichtigen ist dabei nicht nur die Bebauung des unmittelbar angrenzenden Grundstücks, sondern auch die der weiteren Umgebung: Bauweise, Nutzung, Dichte, Homogenität (andererseits: „Unikate“), Bebauungszusammenhang (oder: „inselartige“ Bebauung). Bei der Abgrenzung des Wirkungsbereichs können auch topographische Gegebenheiten mitwirken, z.B. eine Straße durch ihre Breite und ihre durch die über sie erreichbaren Orte und die Verkehrsdichte bestimmte Bedeutung.

OVG Thüringen 16.6.2010 – 1 KO 1461/10 DWW 2011, 383

23.12.2011

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

**§ 4 – IV -2 S. 202 „Gebietserhaltungsanspruch“ auf Bewahrung des Außenbereichs für
..... privilegierte Betriebe?**

Es gibt keinen Anspruch auf Bewahrung des Außenbereichs für privilegierte Betriebe. Den Nachbarn schützt allein das in den öffentlichen Belangen des § 35 Abs. 3 BauGB enthaltene drittschützende Rücksichtnahmegebot. Danach kann der Nachbar darlegen, das Vorhaben könne schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen oder werde ihnen von seinem Betrieb ausgesetzt. Der Inhaber des Gartenbaubetriebs hat aber nicht überzeugend begründet, daß das geplante Feuerwehrgerätehaus mit Rettungsstation, Wartungswerkstatt, Schulungs- und Sozialräumen unzumutbare Umwelteinwirkungen (Lärmemissionen) auf seinen Betrieb haben oder von seinem Betrieb ausgehend ihnen ausgesetzt werde.

Der vom Nachbarn geltend gemachte öffentliche Belang der Gefährdung der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 BauGB) vermittelt – über das Rücksichtnahmegebot – Drittschutz nur, wenn das Vorhaben die Hochwassergefahr für den Nachbarn unzumutbar verschärft.

BayVGH Beschl.v. 29.11.2010 – 9 CS 10.2197 – BayVBl. 2011, 698

20.12.2011

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

**§ 5 – II – 3 S. 247 Fehlende Kausalität zwischen Zögern des Nachbarn und Investitionen
des Bauherrn: Keine Verwirkung**

Der erforderliche Zeitraum der Untätigkeit des Nachbarn ist erheblich länger als die verfahrensrechtlichen Rechtsbehelfsfristen und beginnt erst mit Erhalt zuverlässiger Kenntnis von der Erteilung der Baugenehmigung oder dem Sich-Aufdrängen der Kenntnis hiervon. Auf Grund der besonderen Pflichten im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis genügt eine bloße Untätigkeit nur, wenn sie vom Bauherrn als eine dem aktiven Tun des Nachbarn (Zustimmung) gleichzusetzende Duldung des Vorhabens verstanden werden kann. Die Verwirkung erfordert weiter eine kausale Verknüpfung zwischen der verzögerten Geltendmachung des Abwehrrechts durch den Nachbarn und den Investitionen des Bauherrn. Hat der Bauherr die Baugenehmigung sofort in vollem Umfang ausgenutzt und erhebliche Mittel investiert, gar sein Vorhaben schon im Wesentlichen verwirklicht, kann auch eine längere nachfolgende Untätigkeit des Nachbarn nicht mehr zur Verwirkung seiner Rechte führen.

OVG Koblenz Urt.v.1.6.2011 - 8 A 10196/11 NVwZ-RR 2011, 649

19.12.2011

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 7 – II – 2 – d S. 294 „Befreiungslage“ schließt Nachbarschutz nicht aus

Eine Befreiung muß tatsächlich erteilt sein; ein Anspruch auf Befreiung oder das Vorliegen einer „Befreiungslage“ schließt den Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn nicht aus.

OVG Koblenz Urt.v. 1.6.2011 - 8 A 10196/11 NVwZ-RR 2011, 849

22.12.2011

§ 1 – II – 2 – b – cc S. 36 Kein baurechtlicher Nachbarschutz gegenüber Miteigentümer

Ein Sondereigentümer kann gem. § 13 Abs. 1 WEG mittels öffentlichrechtlicher Nachbarklage Beeinträchtigungen abwehren, die ihre rechtliche Grundlage in der einem außerhalb der Eigentümergeinschaft stehenden Dritten erteilten Baugenehmigung haben. Ansprüche innerhalb der Eigentümergeinschaft desselben Grundstücks sind durch das Wohnungseigentumsgesetz als *lex specialis* geregelt. Gemäß § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch des Gemeinschafts- und des Sondereigentums verlangen, der den Gesetzen (einschließlich der nachbarschützenden baurechtlichen Normen), den Vereinbarungen und den Gesamtinteressen der Wohnungseigentümer entspricht. Über diesen – zivilrechtlichen -- Anspruch entscheidet gem. § 43 Nr. 1 WEG das zuständige Amtsgericht. Evtl. öffentlichrechtliche Drittschutzansprüche werden durch das Zivilrecht überlagert und verdrängt. Das vom öffentlichen Recht gesteuerte Handeln der Baugenehmigungsbehörde bleibt ohne Einfluss auf die gegenseitigen Rechte der Beteiligten.

BayVGH Urt.v. 10.1.2011 – M 8 K 10.3187 ZMR 2011, 1001

Ebenso VG Hamburg Urt.v. 5.4.2011 – 11 K 1866/10 ZMR 2011, 1002.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG bestehen keine öffentlichrechtlichen Nachbarschutzansprüche innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft (BVerwG 14.10.1988 – 4 C 1/86 NVwZ 1989,250). Dies gilt auch, seitdem das Amtsgericht gem. der Neufassung des § 43 Nr. 1 WEG zum 1.7.2007 nicht mehr im Verfahren der FG (insbes. § 12: Amtsermittlungssatz), sondern der ZPO entscheidet. Der Rechtsschutz bleibt nicht hinter dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zurück (wird ausgeführt - VG Hamburg 5.4.2011 aaO.).

7.1.2012

§ 7 – II – 1 S. 267 Unbestimmte Baugenehmigung gefährdet Nachbarschutz

Eine Baugenehmigung verletzt den Nachbarn in seinen Rechten, wenn sie hinsichtlich nachbarrechtlicher Maßnahmen unbestimmt ist und deshalb eine Verletzung nachbarschützender Normen nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Baugenehmigung, die auch die Nutzung eines Gebäudes freigibt, ist nur hinreichend bestimmt, wenn sie ein konkretes Nutzungskonzept verbindlich festlegt und damit klarstellt, welchem Nutzungstyp i.S.d. BauNVO das Vorhaben zuzuordnen ist. Denn die in den §§ 2 ff. BauNVO genannten Nutzungstypen sind abschließend und der alleinige Maßstab dafür, ob ein Vorhaben in dem Baugebiet, in dem es verwirklicht werden soll, nach der Art seiner Nutzung zulässig ist.

Hamburgisches OVG Beschl.v. 2.9.2011 -2 Bs 136/11 BauR 2012 S. 79:
„Nachbarschaftstreff“ zu unbestimmt

6.1.2012

§ 4 – IV – 1 – d S. 177 „Rücksichtsloser“ Lärm einer Kindertagesstätte?

Für ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist das Rücksichtnahmegebot - wenn die Umgebung keinem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete entspricht – in dem Begriff „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ (§ 34 Abs. 1 BauGB) enthalten. Selbst in einem allgemeinen Wohngebiet sind Kindertagesstätten als dieses sinnvoll ergänzende „Anlagen für soziale Zwecke“ (§ 4 Abs. 2 Zi. 3 BauNVO) zulässig. Erst recht gilt dies in einem Mischgebiet. Der von ihnen ausgehende Lärm ist ortsüblich und sozialadäquat und kann als typische Begleiterscheinung kindlichen Verhaltens in der aufgeschlossenen Bevölkerung allgemeine Akzeptanz für sich in Anspruch nehmen. Der Immissionsrichtwert gem. TA Lärm - tags 55 dB (A) – gilt hier nicht, weil Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke vom Anwendungsbereich dieser normkonkretisierenden Verwaltungsvorschrift ausgenommen sind und weil Nachbar- und Baugrundstück nicht in einem Wohngebiet, sondern in einer Gemengelage mit Elementen eines Mischgebietes liegen. Thüringer OVG Beschl.v. 13.4.2011 – 1 EO 560/10 DWW 2011, 348

Gelegentliche Mißbräuche von Kinderspielpätzen (Geräuscentwicklung durch Jugendliche bis 66 dB (A) nach 19 Uhr) muß sich der Betreiber nicht zurechnen lassen. Ihnen ist in jedem Einzelfall mit polizei- und ordnungsrechtlichen Mitteln zu begegnen, der Nachbar hat keinen Anspruch auf Errichtung eines Lärmschutzzauns oder nächtliche Sperrung.

VGH Kassel Urt.v. 25.7.2011 – 9 A 125/11 NVwZ-RR 2012, 21.

Anmerkung: Durch das 10. Gesetz zur Änderung des BImSchG vom 20.7.2011, verkündet am 27.7.2011 (BGBl. I, 1474), in Kraft getreten am Tage nach der Verkündung, wurde in § 22 folgender Abs. 1 a eingefügt:

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und Richtwerte nicht herangezogen werden.“

27.1.2011

**§ 4 – IV – 1 – e S. 185 Gemeindliches Pilger- und Begegnungszentrum im faktischen
... Dorfgebiet: Zumutbare Lärmemission einer darin zulässigen
... Anlage für kirchliche und soziale Zwecke**

Im unbeplanten Innenbereich richtet sich der Gebietsgewährleistungsanspruch des Nachbarn auf die Erhaltung der Eigenart des Baugebiets i.S.v. § 15 Abs. 1 BauNVO, dem die „nähere Umgebung“ (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB) des Nachbar- und des Baugrundstücks entspricht. Entspricht diese einem Dorfgebiet, so ist darin entsprechend § 5 Abs. 2 Zi.7 BauNVO ein solches Zentrum als Anlage für kirchliche und soziale Zwecke zulässig. Auf dessen Lärmemission ist die TA Lärm nicht unmittelbar anwendbar; die Emission unterliegt der tatrichterlichen Würdigung im Einzelfall, bei der wertende Elemente wie Herkömmlichkeit, soziale Adäquanz und allgemeine Akzeptanz ebenso mitbestimmen wie eine tatsächliche oder rechtliche Vorbelastung. Bei der Würdigung kann die Freizeitlärmrichtlinie NRW als Orientierungshilfe dienen (z.B. BVerwG 30.4. 1992 – 7 C 25.91 E 90, 193 = BRS 54 Nr. 188 und 24.4.1991 – 7 C 12.90 E 88, 143 = BRS 52, Nr. 191 u. weitere Nachweise). Dementsprechend sind von dem geplanten Zentrum keine unzumutbaren Geräuschmissionen auf das Nachbargrundstück zu erwarten (wird ausgeführt).
OVG NRW 6.9.2011 – 2 A 2249 DVBl. 2012, 110
27.1.2012

§ 7 – II – 1 S. 267 Baugenehmigung mit nachbarrechtsrelevantem Bestimmtheitsdefizit

Eine Baugenehmigung ist ebenso wie ein Bauvorbescheid als nachbarrechtswidrig aufzuheben, wenn sie – unter Einbeziehung der genehmigten Bauvorlagen – das zur bauplanungsrechtlichen Prüfung gestellte Vorhaben nicht ausreichend beschreibt und sich die Unbestimmtheit gerade auf solche Merkmale bezieht, deren Festlegung erforderlich ist, um eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften auszuschließen („nachbarrechtsrelevantes Bestimmtheitsdefizit“: OVG NRW Beschl.v. 14.3.2006 – 8 A 3505 juris Rdnr. 22; 30.5.2005 – 10 A 2017/03 BRS 69 Nr. 163 juris Rdnr. 3 f., Urt.v. 18.12.2002 – 7 A 2127/10? BRS 65 Nr. 182 = juris Rdnr. 77).

OVG Münster 6.9.2011 – 2 A 2249/09 DVBl. 2012, 110

26.1.2012

**§ 7 – II – 1 S. 270 Ablauf der Geltungsdauer der Baugenehmigung – Fristhemmung
..... durch hoheitlichen Eingriff -- Rechtsschutzinteresse des Nachbarn**

Mit Ablauf der gesetzlichen Frist (z.B. § 73 Abs. 1 SächsBauO: drei Jahre) erlischt eine ungenutzte Baugenehmigung nicht, solange der Bauherr durch hoheitlichen Eingriff an der fristgerechten Nutzung gehindert ist. Es mag dahinstehen, ob bereits Widerspruch und Anfechtungsklage des Nachbarn die Frist hemmen oder unterbrechen (so OVG NRW Beschl.v.22.6.2001 A 3553 juris Rn. 3; Urt.v.3.12.1975 OVG 31,267; VGH BW 25.3.1999 BauR 2000, 714 u.w.N.) oder ob diese Folgen erst eintreten, wenn den Rechtsbehelfen nach § 212 a Abs. 1 BauGB infolge der Stattgabe eines Antrags des Nachbarn nach § 80 Abs. 5 VwGO keine aufschiebende Wirkung mehr zukommt (so VG Dresden 23.5.2008 – 4 K 416/06 juris Rn. 23). Die Frist läuft jedenfalls nicht ab, wenn der Bauherr die hoheitliche Entscheidung der Widerspruchsbehörde beachtet hat und im Falle eines Baubeginns mit einem sofortigen Baustopp rechnen musste. Die Nachbarklage bleibt zulässig, insbesondere fehlt ihr nicht das Rechtsschutzinteresse.

SächsOVG Urt.v.9.6.2011 – 1 A 504/09 SächsVBl. 2012, 13
25.1.2012

**§ 8 – I – 2 – S. 341 Rechtswidriger Bauvorbescheid wegen nachbarschutzrelevant
..... unbestimmter Bauvorlagen**

Ein Bauvorbescheid ist ebenso wie eine Baugenehmigung als nachbarrechtswidrig aufzuheben, wenn er – unter Einbeziehung der genehmigten Bauvorlagen – das zur bauplanungsrechtlichen Prüfung gestellte Vorhaben nicht ausreichend beschreibt und sich die Unbestimmtheit gerade auf solche Merkmale bezieht, deren Festlegung erforderlich ist, um eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften auszuschließen („nachbarrechtsrelevantes Bestimmtheitsdefizit“: OVG NRW Beschl.v. 14.3.2006 – 8 A 3505 juris Rdnr. 22; 30.5.2005 – 10 A 2017/03 BRS 69 Nr. 163 juris Rdnr. 3 f., Urt.v. 18.12.2002 – 7 A 2127/10? BRS 65 Nr. 182 = juris Rdnr. 77).
OVG Münster 6.9.2011 – 2 A 2249/09 DVBl. 2012, 110
26.1.2012

**§ 1 – II – 2 – b – gg S. 42 Gemeinde als Nachbar: Interkommunales Abstimmungsgebot
... als Recht gegen „Einkaufszentrum“ im Gewerbegebiet einer
... angrenzenden Gemeinde**

Das interkommunale Abstimmungsgebot ist in § 2 Abs. 2 BauGB normiert und bezieht sich seinem Wortlaut nach nur auf Bauleitpläne, nicht auf Baugenehmigungen für einzelne Objekte z.B. ein Einkaufszentrum. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans richtet sich deren planungsrechtliche Zulässigkeit nach §§ 29ff. BauGB, die nicht auf § 2 Abs. 2 BauGB verweisen.

Im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird eine Verletzung des Abstimmungsgebots bei der Genehmigung eines Einzelobjekts über § 35 Abs. 3 BauGB für rechtlich möglich gehalten, indem man das Gebot als „sonstigen öffentlichen Belang“ ansieht, der nicht beeinträchtigt werden darf. Letzteres kann auch durch Unterlassung einer Planung geschehen (BVerwG 1.8.2002 – 4 C 5.01 BRS 65 Nr. 10 = BRS 2003, 55) und dann der Nachbargemeinde ein Abwehrrecht vermitteln.

Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) wird ein solches Abwehrrecht verneint, weil diese Vorschrift - wie § 30 BauGB für den Bereich eines Bebauungsplans - keine Zulassungsschranke in Gestalt öffentlicher Belange enthält, bei denen das Abstimmungsgebot berücksichtigt werden könnte (BVerwG 17.9.2003 – 4 C 14.04 BRS 66 Nr. 1 = BauR 2004, 443).

Im beplanten Innenbereich (§§ 29 ff. BauGB) besteht trotz der fehlenden Zulassungsschranke in § 30 BauGB lt. BVerwG (22.12.2009 – 4 B 25.09 BRS 74 Nr.9 = BauR 2010,740) das sich aus § 2 Abs. 2 BauGB ergebende Bedürfnis zur Abstimmung und planerischen Koordinierung zwischen den Gemeinden. Es liegt auf der Hand, dass dieses nicht nur dann einer Genehmigung entgegensteht, wenn etwas nicht Geplantes gebaut, sondern auch dann, wenn etwas anderes als das abstimmungsbedürftige Vorhaben geplant wurde und deshalb dessen Auswirkungen weder mit den benachbarten Gemeinden abgestimmt noch abgewogen worden sind. Entsprechendes muss auch dann gelten, wenn ein abstimmungsbedürftiges Vorhaben genehmigt wird, das nicht nur nicht Gegenstand der Planung war, sondern obendrein einem Bebauungsplan widerspricht, ohne dass die Nachbargemeinde dem in einem diesbezüglichen Bebauungsplanverfahren entgegen treten kann, zumal sonst der Umgehung des Abstimmungsgebotes überhaupt nicht wirksam entgegen getreten werden kann. So liegt der Fall hier, wo ein „Einkaufszentrum“ (BVerwG 27.4.1990 - 4 C 16.87 BRS 50 Nr. 67 = BauR 1990,573; 15.02.1995 – 4 B 84.94 juris), im Gewerbegebiet geplant wird, das gem. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO nur in Kern- oder hierfür festgesetzten Sondergebieten zugelassen werden kann. Nicht nur wenn dieses Zentrum einen erheblichen Kaufkraftabfluss im Bereich der Nachbargemeinde zur Folge hat, ist diese auch in ihren Rechten beeinträchtigt. Der Normgeber der BauNVO geht davon aus, dass bei einem Einkaufszentrum gem. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO die in S. 2 dieser Vorschrift bezeichneten Auswirkungen generell nicht auszuschließen sind und ein qualifizierter interkommunaler Abstimmungs- und Planungsbedarf gem. § 2 Abs. 2 BauGB unwiderleglich vermutet wird (BVerwG Beschl.v. 22.12.2009 aaO.).

OVG Rheinland-Pfalz Urt.v.3.11.2011 – 1 A 10270/11 BauR 2012, 206

23.2.2012

§ 4 – II -3 f – II S. 157 Grenzabstand eines „nicht privilegierten“ Balkons

Eine Terrasse auf dem Dach eines niedrigeren Gebäudes (z.B. Garage), die die Funktion eines Balkons für eine Wohneinheit eines höheren Gebäudeteils erfüllt und die auf Grund ihrer Größe nicht der Privilegierung des § 6 Abs. 6 Nr. 2 Hbg.BauO 2005 unterfällt (d.h. die Abmessungen gem. Nr. 2 a – c aaO. überschreitet), ist – bei fehlender planungsrechtlicher Festsetzung einer geschlossenen Bauweise – im Abstand von bis zu 2,5 m zur Nachbargrenze nur unter Zustimmung des Nachbarn nach § 71 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 Hbg.BauO zulässig.

HbgOVG Beschl.v.17.11.2011 – 2 Bs 177/11 DVBl.2012, 186

20.2.2012

§ 4 – IV – 2 S. 199 Rücksichtslose heranrückende Wohnbebauung

Eine an die Bestandsbebauung heranrückende Wohnbebauung kann nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Alt. BauNVO rücksichtslos sein, wenn durch diese der Bestandsbebauung immissionsschutzrechtliche Maßnahmen drohen, die für den Eigentümer der Bestandsbebauung in Abwägung mit der Intensität der Beeinträchtigungen und Schutzwürdigkeit der Betroffenen sowie der Interessen des Bauherrn an der Neubebauung billigerweise unzumutbar sind.

HmbOVG Beschl.v.17.11.2011 – Bs 177/11 DVBl. 2012, 186

§ 1 –II – 2 – b – gg S. 42 Gemeinde als „Nachbar“ : Recht auf Einvernehmen gem. § 36
.... **Abs. 1 S. 1 betr. die Ziele der Raumordnung als Voraussetzung**
.... **der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs.**
.... **1, 3 S. 2 BauGB – Öffentliche Belange**

Dass die Zulassungsvoraussetzungen des § 35 BauGB auch dem Schutz der Gemeinde dienen, auf deren Gebiet das Vorhaben verwirklicht werden soll, ergibt sich aus § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB. Danach ist u.a. für die Zulassung eines Vorhabens im Außenbereich das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Die Vorschrift dient dem Schutz der gemeindlichen Planungshoheit. Die Gemeinde darf ihr Einvernehmen nur aus den sich aus § 35 BauGB ergebenden Gründen versagen (§ 36 Abs. 2 S.1 BauGB). Das bedeutet, dass die Voraussetzungen des § 35 BauGB auf das Rechtsmittel der Gemeinde hin in vollem Umfang nachzuprüfen sind (BVerwG 31.10.1990 – 4 C 45.88 BRS 50 Nr. 86; 14.4.2000 – 4 C 5.99 NVwZ 2000, 1048, 1049 und 20.5.2010 – 4 C 7.09 Rn. 34 - z. Veröff.vorges.; 24.6.2010 – 4 B 60.09 Rn.10). Die Gemeinde kann sich daher auch auf ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung berufen, das als sonstiges Erfordernis der Raumordnung einem nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben als unbenannter öffentlicher Belang gem. § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB entgegenstehen kann. Liegt ein solcher Versagungsgrund i.S.d. § 35 BauGB vor, der sich nach den Grundsätzen der nachvollziehenden Abwägung gegenüber einem im Außenbereich privilegierten Vorhaben wie einer Windenergieanlage durchsetzt, erweist sich die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Bauaufsichtsbehörde als rechtswidrig und ist die Widerspruchsbehörde zur Aufhebung verpflichtet. Den vom Bauherrn geltend gemachten Gesichtspunkt der Existenzvernichtung wird die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bedenken haben, wenn rechtskräftig feststeht, dass das Vorhaben unzulässig ist und sie Maßnahmen gegen die bereits errichtete Anlage erwägt.

Ob das in Aufstellung befindliche Ziel 8.2.5 [betr. die für die Windenergie vorgesehenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete] dem Vorhaben des Bauherrn i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB entgegenstand, ist im Wege einer nachvollziehenden Abwägung zu ermitteln (BVerwG 27.1.2005 – 4 C 5.04E 122, 364, 366). Ein in Aufstellung befindliches Ziel hat nicht das Gewicht, das § 35 Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB den bereits wirksam festgesetzten Zielen der Raumordnung verleiht; es kann sich jedoch auch gegen ein privilegiertes Vorhaben durchsetzen (13.3.2003 – 4 C 3.02 Buchholz 406.11 § 35 BauGB Nr. 356). Um das private Interesse des Bauherrn an der Verwirklichung des Vorhabens gegen die in Aufstellung befindliche Planung nachvollziehend abwägen zu können, muss feststehen, welche Belange bereits Gegenstand der planerischen Abwägung waren und ob auf dem Grundstück des Bauherrn besondere Umstände vorliegen, die bei der Abwägung - wegen der unterbliebenen Öffentlichkeitsbeteiligung - noch nicht berücksichtigt wurden (18.8.2005 – 4 C 13.04 E 124, 132, 144, 147). Zu beiden Fragen fehlen die erforderlichen tatsächlichen Feststellungen. Das OVG wird sie nachzuholen haben.

BVerwG Urt.v.1.7.2010 – 4 C 4.08 SächsVBl. 2011, 80

§ 4 – IV – 1 – d S. 180 Rücksichtslosigkeit von Windkraftanlagen: Optisch bedrängende Wirkung – Disco-Effekt – Lärm, Impuls- und Tonhaltigkeit
...

Bei einer Entfernung der beiden Anlagen (Nabenhöhe 108,38 m, Rotordurchmesser 82 m, je 2,3 MW Nennleistung) 500 bis 580 m vom Grundstück des Nachbarn ist eine das Gebot der Rücksichtnahme verletzende optisch bedrängende oder erdrückende Wirkung nicht gegeben (vgl. BVerwG 13.3.1981 – 4 C 1.78 juris Rdnr. 38). Der Abstand zwischen den Windenergieanlagen und dem Wohnhaus des Nachbarn beträgt ca. das Dreifache der Gesamthöhe der geplanten Anlagen, so dass bereits deshalb keine erdrückenden Wirkung zu Lasten der Wohnnutzung angenommen werden kann (BVerwG Beschl.v. 11.12.2006 – 4 B 72/06 juris Rdnr. 9). Die sich bewegenden Rotorblätter ziehen nicht automatisch den Blick des Betrachters auf sich; mit einer nur geringen Blickwendung kann man sich ihrer Drehbewegung entziehen (vgl. OVG Rh.-Pfalz 12.6.2003 - 1 A 11127/02 juris Rdnr. 35).

Die Anwendbarkeit der TA Lärm für die Beurteilung der Erheblichkeit von Schallimmissionen durch Windenergieanlagen steht nicht in Zweifel. Diese sind Anlagen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes. Nach § 3 Abs. 5 Nr. 1 BImSchG sind dies nämlich Betriebsstätten und sonstige ortsfeste Einrichtungen. Die TA Lärm wird von der Kammer für die Beurteilung der Erheblichkeit von Schallimmissionen technischer Anlagen in ständiger Rechtsprechung berücksichtigt (vgl. VG Gießen Beschl.v. 9.10.2000 – 8 G 2832/00 NVwZ-RR 2001, 304, 306; Urt. 18.2.1998 – 8 E 1785/95 GewArch 1998, 350, 351; BVerwG 29.8.2007 – 4 C 2/07 juris Rdnrn. 11f; HessVGH Beschl.v. 30.10.2009 – 6 B 2668/09 juris Rdnr. 13), ebenso in der Literatur (*Koch in Rengeling* [Hrsg.] Hdb.z.europ. u.deutschen Umweltrecht Bd II 1. Teilband 2. Aufl. 2003, Industrie- u.Gewerbelärm ... S. 344, 351; *Spies in Fritz/Gerster u.a.* [Hrsg.] *Im Geiste der Demokratie* ... Festschrift 2007 S. 493, 500f.).

Auch hinsichtlich der Impuls- und Tonhaltigkeit sind die maßgeblichen Werte eingehalten, da für den genehmigten Anlagentyp seitens des Herstellers über den gesamten Leistungsbereich eine Tonhaltigkeit KT von 0 – 1 dB(A) garantiert wird. Darüber hinaus ist die beigeladene Behörde verpflichtet, durch einen anerkannten Sachverständigen Messungen durchzuführen zwecks Einhaltung der prognostizierten Immissionsbelastung nach Inbetriebnahme. Diese sind geeignet sicherzustellen, dass die maßgeblichen Werte eingehalten werden. Wird eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes festgestellt, ist die Leistung der Anlagen soweit zu reduzieren, dass der Wert sicher eingehalten werden kann (siehe Nebenbestimmungen ... der angegriffenen Genehmigung). Vor diesem Hintergrund ist kein Zuschlag für Impulshaltigkeit festzusetzen. Ohnehin ist ein solcher Sicherheitszuschlag wegen Prognoseunsicherheiten nicht zwingend (VG Schleswig 22.1.2009 -12 A 19/08 juris Rdnr. 44).

VG Gießen Beschl.v. 3.2.2011 – 8 L 5455/10 DWW 2011, 110

2.3.2012

**§ - 8 – II – 1 – a S. 346 Dem Nachbarn nützt der Erfolg eines anderen Nachbarn nicht:
.... Rechtskraftwirkung eines klagabweisenden Urteils**

Durch einen die vorgeschriebene Abstandfläche unterschreitenden Bau ist der Nachbar nicht in seinen Rechten verletzt, wenn seine Klage gegen die Baugenehmigung rechtskräftig abgewiesen und die Genehmigung später auf das Rechtsmittel eines anderen Nachbarn aufgehoben wurde. Die Rechtskraft des klagabweisenden Urteils wirkt entgegen.

Streitgegenstand einer Nachbarklage ist die Behauptung, eine bauliche Anlage bzw. die hierfür erteilte Genehmigung verletze den Nachbarn in seinen nachbarschützenden Rechten. Die Klage ist nicht schon dann erfolgreich, wenn die angefochtene Genehmigung gegen objektives Recht verstößt, sondern nur, wenn sie gerade den Kläger in seinen subjektiven Rechten verletzt. Die Klage des einen Nachbarn gegen die Genehmigung kann daher begründet sein, die des anderen nicht.

Durch das rechtskräftige Urteil im früheren Verfahren ist für dieselben Beteiligten im späteren Verfahren bindend festgestellt, dass der Bau, wie er Gegenstand der damals angefochtenen Baugenehmigung war, den Nachbarn nicht in seinen Rechten verletzt. Diese Feststellung darf bei unveränderter Sach- und Rechtslage nicht erneut zum Gegenstand eines Verfahrens zwischen denselben Beteiligten gemacht werden (§ 121 VwGO). Die Aufhebung der Genehmigung schafft keine geänderte, dem abgewiesenen Nachbarn günstige Rechtslage. Streitgegenstand dieses Urteils war allein, ob der erfolgreiche Nachbar durch die Genehmigung bzw. das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird. Aus der nach aufgehobener Genehmigung auch formellen Illegalität des Baus kann der abgewiesene Nachbar keine Rechte herleiten. Die Genehmigungsbedürftigkeit als solche ist nicht nachbarschützend. Seine nunmehr auf Einschreiten gegen den ungenehmigten Bau (§ 61 Abs. 1 S. 2 BauO NRW) gerichtete Klage ist abzuweisen.

OVG Nordrhein-Westfalen Beschl.v. 18.10. 2011 – 2 A 2731/10 BauR 2012, 468

7.3.2011

§ 4 – II – 3 – e – aa S. 129 Gebietserhaltungsanspruch grundsätzlich nur innerhalb des Gebiets. Mobilfunkanlagen im nahen faktischen Wohngebiet.
...

Der Gebietserhaltungsanspruch ist grundsätzlich auf das jeweilige festgesetzte Baugebiet beschränkt, da nur innerhalb des jeweiligen Baugebiets das diesen Anspruch kennzeichnende wechselseitige Austauschverhältnis – der Ausgleich von Beschränkung und Berechtigung -- besteht. Aus der Gleichstellung beplanter und faktischer Baugebiete im Sinne der BauNVO hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch § 34 Abs. 2 BauGB ergibt sich, dass der Gebietserhaltungsanspruch an sich auch im Bereich faktischer Baugebiete gilt (BVerwG 16.9.1993 – 4 C 28.91 E 94, 151).

Ein Nachbar in einem festgesetzten reinen Wohngebiet hat aber keinen Anspruch gegen eine Mobilfunkanlage in einem nahen faktischen reinen Wohngebiet außerhalb des Plangebiets. Eine Ausdehnung des Anspruchs über die Grenzen einer Festsetzung hinaus könnte nur erwogen werden, wenn und soweit für das benachbarte Gebiet dieselbe festgesetzte Baugebietskategorie gilt. Bezüglich eines faktischen Baugebiets kommt die Annahme eines gebietsübergreifenden Gebietserhaltungsanspruchs nicht in Betracht.

Im Übrigen sind Mobilfunkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auch im Wohngebiet zulässig.

BayVGH Beschl.v. 20.9.2011 – Az. 2 ZB 11.577 BayVBl. 2012, 212

24.4.2012

§ 4 – II – 3 – f – kk S. 150 Denkmalschutz und Nachbarschutz

Nach § 9 Abs. 1 b Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der Erlaubnis der Denkmalbehörde u.a., wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalern Anlagen verändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Jedenfalls wenn das Bauvorhaben die Denkmalwürdigkeit des Kulturguts möglicherweise erheblich beeinträchtigt, muss dessen Eigentümer befugt sein, die Erlaubnis anzufechten. Nur dann kann die Verhältnismäßigkeit der ihm auferlegten Pflicht, das Denkmal zu erhalten und zu pflegen, gewahrt werden.

„Engere Umgebung“, Erscheinungsbild „ und „Beeinträchtigung“ sind unbestimmte Rechtsbegriffe, die der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegen. Dabei ist nicht die Betrachtungsweise eines aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters, sondern das Urteil eines Sachverständigen massgebend. Dieses Fachwissen wird in NRW i.d.R. durch die Denkmalpflegeämter der Landschaftsverbände vermittelt.

„Engere Umgebung“ bedeutet nicht „angrenzend“.

Eine „Beeinträchtigung“ liegt nicht nur dann vor, wenn ein das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Kontrast zwischen dem Vorhaben und dem Denkmal hervorgerufen wird, sondern dessen Wirkung als Kunstwerk, Zeuge der Geschichte oder bestimmendes städtebauliches Element auf den Beschauer geschmälert wird.

VG Köln Urt.v. 22.8.2011 - 4 K 3146/10 NWVBl. 2012, 159 betr. geplante Erhöhung eines viergeschossigen Wohnhauses um ein Dachgeschoss nahe der romanischen Kirche St. Gereon Köln

24.4.2012

**§ 4 – IV – 4 – a S. 211 Rücksichtnahmegebot im beplanten Innenbereich -
..... **ausnahmsweise bei Aufschüttungen?****

Hält ein Gebäude den im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) vorgeschriebenen Abstand von 1 H (Traufhöhe) zur Grundstücksgrenze ein, so sind damit die gesetzlichen Vorgaben für eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Nachbargrundstücken erfüllt. Für ein darüber hinausgehendes drittschützendes Rücksichtnahmegebot i.S.d. § 15 BauNVO ist daher kein Raum (BVerwG 4 B 244/84 BRS 42 Nr. 206).

Auf abstandrelevante Beeinträchtigungen durch die Aufschüttung kann sich der Nachbar nicht berufen, da diese bis 1,50 m Höhe keinen Abstand zur Grundstücksgrenze halten muss.

Nach § 16 NdsBauO setzt die Behörde erforderlichenfalls die Geländeoberfläche fest, wobei sie unter Würdigung nachbarlicher Belange wegen des Geländeverlaufs gerechtfertigte Aufschüttungen berücksichtigen kann. Selbst wenn diese Norm nachbarschützend ist, ist die Festsetzung hier nicht erforderlich; dies ist sie nur, wenn Zweifel über die maßgebliche Geländehöhe bestehen und eine Umgehung höhenbezogener Vorschriften zu befürchten ist, die in ihren Auswirkungen einer Unterschreitung des Grenzabstands gleichkommt.

VG Braunschweig Beschl.v. 20.12.2011 – 2 B 266/11 DWW 2012,70
zu § 7 Abs. 3, § 12a Abs. 2 Nr. 3 NdsBauO

14.3.2012

**§ 4 – II - - f – aa S. 134 Abstandsflächen nicht nur gegenüber Gebäuden. Aber
..... Privilegierung in Maßen**

Abstandsflächen sind nachbarschützend und gelten auch gegenüber baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, z.B. Werbeanlagen. Landesrechtlich privilegiert sind die Anlagen, wenn ihre Höhe nicht mehr als 2,5 m oder ihre Fläche nicht mehr als 25 qm beträgt: Bauliche Anlagen (in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlage sowie ohne eigene Abstandsflächen) sind zulässig, soweit eines der genannten Maße nicht überschritten wird, mit anderen Worten: nur die kumulative Überschreitung beider Maße führt zur Unzulässigkeit der Anlage.

VGH Baden-Württemberg 26.1.2012 – 5 S 2233/11 DVBl. 2012, 508 zu § 5 Abs. 1 S. 1, Abs. 9 LBO BW a.F., § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LBO BW n.F.

5.5.2012

**§ 4 – II - - f – aa S. 134 Abstandsflächen nicht nur gegenüber Gebäuden. Aber
..... Privilegierung in Maßen**

Abstandsflächen sind nachbarschützend und gelten auch gegenüber baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, z.B. Werbeanlagen. Landesrechtlich privilegiert sind die Anlagen, wenn ihre Höhe nicht mehr als 2,5 m oder ihre Fläche nicht mehr als 25 qm beträgt: Bauliche Anlagen (in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlage sowie ohne eigene Abstandsflächen) sind zulässig, soweit eines der genannten Maße nicht überschritten wird, mit anderen Worten: nur die kumulative Überschreitung beider Maße führt zur Unzulässigkeit der Anlage.

VGH Baden-Württemberg 26.1.2012 – 5 S 2233/11 DVBl. 2012, 508 zu § 5 Abs. 1 S. 1, Abs. 9 LBO BW a.F., § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LBO BW n.F.

5.5.2012

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 – II – 3 – f – kk S. 150 Verunstaltungsverbot schützt Nachbarn nicht

Gestaltungsvorschriften sind ausschließlich im Interesse der Allgemeinheit erlassen und nicht dazu bestimmt, auch den Individualinteressen des Einzelnen, z.B. gegenüber einer verunstaltenden Werbeanlage, zu dienen.

VGH Baden-Württemberg Urt.v. 26.1.2012 – 5 S 2233/11 DVBl. 2012, 508 zu § 11 LBO BW a.F.

4.5.2011

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 - IV – 1 S. 163 Kein Gebietserhaltungsanspruch im Außenbereich

Der Außenbereich ist kein Baugebiet. Daher gibt es keinen Gebietserhaltungsanspruch. Der Außenbereich soll tendenziell von Bebauung frei und erhalten bleiben für privilegierte Betriebe. Ein Privilegierter kann ein Bauvorhaben nur abwehren, wenn es gegen das in § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB verankerte drittschützende Rücksichtnahmegebot verstößt.

VGH Baden-Württemberg Beschl.v. 24.1.2012 – 3 S 20/11 DVBl. 2012, 511

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 – Nachträge

§ 4 – IV – 1 S. 167/168 Rücksichtslosigkeit im Außenbereich

Ob die durch ein Außenbereichsvorhaben ausgelösten Beeinträchtigungen rücksichtslos sind, ist nicht auf Grund einer typisierenden Betrachtungsweise zu beurteilen, sondern nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Gegebenheiten.

VGH Baden-Württemberg Beschl.v. 24.1.2012 – 3 S 20/11 DVBl. 2012, 511

7.5.2012

§ 1 – II – 3 – a S. 45 Jagdpächter ist kein Nachbar

Klagebefugt sein können Jagdgenossenschaften i.S.d. § 9 BJagdG, § 7 LandesjagdG NRW als eigentumsähnlich Berechtigte. Der Jagdpächter ist allein obligatorisch berechtigt. Ihm fehlt die erforderliche eigentumsähnliche Stellung im Baunachbarrecht. Zwar schützt Art.14 Abs. 1 S. 1 GG auch das Besitzrecht und strahlt in das zivilrechtliche Mieter-Vermieter-Verhältnis aus. Im Einklang mit Art. 14 GG systemgerecht genügt aber, dass der Mieter seine Rechte zivilgerichtlich gegen den Vermieter/Grundstückseigentümer verfolgen kann. Dieser vertritt sein Grundstück öffentlichrechtlich nach außen und kann verletzte baunachbarrechtliche Ansprüche gegen den Bauherrn geltend machen.

OVG Nordrhein-Westfalen Beschl.v. 8.7.2013 – 2 A 2046/12 BauR 2014 S. 91

13.2.2014

§ 1 – II – 2 – b – cc S. 35 Wohnungseigentümer als Nachbar

Im Hinblick auf den Nachbarschutz ist zu unterscheiden zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum.

Gemeinschaftseigentum: Die Geltendmachung nachbarschützender Vorschriften gegen ein Bauvorhaben auf einem angrenzenden Grundstück ist eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und steht grundsätzlich den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu (§ 20 Abs. 1, § 21 Abs. 1 WEG); sie können sie gem. §§ 26, 27 WEG einem Verwalter übertragen. Nur in den engen Grenzen einer Notgeschäftsführung (§ 21 Abs. 2 WEG) und nur in Prozeßstandschaft für die Gemeinschaft kann ein einzelner Sondereigentümer eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums abwehren. Der Eigentümer kann auch in Vollmacht oder mit nachträglicher Genehmigung der Gemeinschaft oder der Verwaltung klagen.

In seinem Sondereigentum kann der Wohnungseigentümer beeinträchtigt sein, z.B. wenn das beeinträchtigende Vorhaben im Bereich der (nachbarschützenden) Abstandflächen liegt oder wenn das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot unmittelbar das Sondereigentum betrifft. Das ist nicht der Fall, wenn das beeinträchtigende Vorhaben ca. 120 m entfernt und auf der der Wohnung des Nachbarn abgewandten Seite liegt.

Bayerischer VGH Urt.v. 12.7.2012 – 2 B 12.1211; BauR 2012 S. 1925

3.12.2012

§ 5 – I – 5 S. 238 Zustimmung zu nachbarrechtswidrigem Bau bindet Rechtsnachfolger

Wie der Verzicht auf nachbarschützende Rechte bindet auch die Zustimmung zur Errichtung eines (hier: wegen erheblicher Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl) nachbarrechtswidrigen Hochhauses die Rechtsnachfolger (VGH Kassel NVwZ-RR 1990, 6). Dass der Nachbar das Grundstück mit der Situationsbelastung durch das nahe Hochhaus erworben hat, kann ebenfalls eine Einschränkung oder sogar den Verlust nachbarrechtlicher Abwehrrechte zur Folge haben.

VGH Kassel Beschl.v.1.3.2012 – 3 A 1330/11 NVwZ-RR 2012, 542

19.8.2012

§ 4 – II – 3 – b – aa S. 123 Gebietsgewährleistungsanspruch: Keine offene Justizvollzugsanstalt für 60 Strafgefangene im Wohngebiet!
....

Mit diesem Gebietscharakter sind allenfalls das Wohnen ergänzende und dieses nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zugelassen, etwa eine kleinere Anstalt des offenen Justizvollzugs für sieben Strafgefangene, die vorübergehend in einer familienähnlichen Gruppe intensiv betreut werden, aber keine offene Anstalt für 60 Gefangene, selbst wenn diese als Freigänger unter Aufsicht der Strafvollzugsbehörde stehen, die ihren gesetzlichen Überwachungsaufgaben seit vielen Jahren beanstandungsfrei entsprochen hat. Die als sachverständige Konkretisierung allgemeiner städtebaulicher Grundsätze anzusehende BauNVO geht mit ihrer typisierenden Betrachtungsweise davon aus, dass Strafvollzugseinrichtungen nur in einem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 geschaffen werden dürfen und die Grundsätze der Planung (§ 31 Abs. 2 BauGB) berühren. Auf das Vorliegen unzumutbarer Beeinträchtigungen kommt es beim Gebietsgewährleistungsanspruch gem. § 34 Abs.2 BauGB nicht an.

SächsOVG Urt.v. 5.4.2013 – 1 A 247/12 = SächsVBl. 2014, 36 = NVwZ-RR 2014, 92

15.2.2014

§ 4 – II – 1 S. 115 Weitgehender Nachbarschutz durch Gebietserhaltungsanspruch:

- **selbst bei Fehlen spür-, unzumut-, nachweisbarer Beeinträchtigung**
- **ohne konkrete Gefahr weiterer gebietsfremder Vorhaben**
- **auch im nur faktischen Baugebiet**

Nach ständiger BVerwG-Rechtsprechung ist erstens gegen eine fehlerhafte Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung eines Bebauungsplans ein nachbarlicher Abwehranspruch gegeben, bei nachbarschützenden Festsetzungen muss also jeder Fehler bei der Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB zur Aufhebung der Baugenehmigung führen; zweitens sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unabhängig davon nachbarschützend, ob der Nachbar durch die gebietswidrige Nutzung unzumutbar oder auch nur tatsächlich spür- und nachweisbar beeinträchtigt wird; drittens ergibt sich aus der Gleichstellung geplanter und faktischer Baugebiete i.S.d. BauNVO hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch § 34 Abs. 2 BauGB, dass ein identischer Nachbarschutz schon vom Bundesgesetzgeber festgelegt ist. In der Rechtsprechung des BVerwG ist ferner geklärt, dass der Abwehranspruch des Nachbarn grundsätzlich bereits durch die Zulassung eines einzigen mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens ausgelöst wird, weil hierdurch das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebiets eingeleitet wird. Der Gebietserhaltungsanspruch ist nicht davon abhängig, dass die Zulassung weiterer Vorhaben derselben Art droht. Es genügt die abstrakte Gefahr, dass ein gebietsfremdes Vorhaben weitere gebietsfremde Vorhaben gleich welcher Art nach sich zieht.

BVerwG Beschl.v. 27.8.2013 – 4 B 39.13 BauR 2013, 2011

7.12.2013

§ 2 – II – 1 – S. 58 Begriff Nachbarschutz – Schutznormtheorie - schwerer Eigentumseingriff (Art.14 GG)? – Rücksichtnahmegebot

Der Nachbar kann sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolgsaussicht zur Wehr setzen, wenn die Genehmigung rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit (auch) auf der Verletzung von Normen verstößt, die gerade dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind. (BVerwG 13.6.1969 BayVBl. 1969,390; 25.2.1977 BayVBl. 1977,639; 19.8.1986 BayVBl. 1987,151; 26.9.1991 E 89,69 = NVwZ 1992,977). Ob eine öffentlichrechtliche Norm diese drittschützende Wirkung hat, bestimmt sich nach der sog. Schutznormtheorie (BVerwG 28.4.1967 E 27,29 = BayVBl. 1968,62 = NJW 1967, 1170 = DVBl. 1968,30; 15.7.1987 E 78,40 = DVBl. 1987, 1265).

Ein Rückgriff auf Art. 14 GG zur Begründung des Nachbarschutzes wegen eines schweren und unerträglichen Eigentumseingriffs kommt grundsätzlich nicht mehr in Betracht, weil außer durch nachbarschützende Normen auch durch des Rücksichtnahmegebot mögliche Nachbarrechtsverletzungen bereits im Vorfeld des Art. 14 GG aufgefangen werden können (BVerwG 26.9.1991 aaO.; 19.10.1995 NVwZ 1996,888 = BauR 1996,82; *Bönker* DVBl. 1994, 506ff).

BayVGH Beschl.v.23.2.2012 -14 CS 11.2837; BayVBl. 2012, 727

29.12.2012

**§ 8 – 5 S. 408 Nachbarklage: Streitwertberechnung im Abänderungsverfahren gem. § 80
... Abs. 7 VwGO - Interesse des Bauherrn oder des Nachbarn maßgeblich?**

Im Verfahren gemäß § 80 Abs. 7 VwGO auf gerichtliche Anordnung oder Aufhebung der aufschiebenden Wirkung einer Nachbarklage bestimmt sich der Streitwert auch dann nach dem Interesse des Nachbarn, wenn der Änderungsantrag nicht von ihm, sondern vom Bauherrn gestellt wird. Anderenfalls würde der Nachbar einem für ihn unüberschaubaren Kostenrisiko ausgesetzt, wenn der Streitwertberechnung etwa das Interesse des Bauherrn an der baldigen Fertigstellung seines umfangreichen Vorhabens zugrundegelegt würde.

BayVGH Beschl.v.3.8.2012 – 15 C 12.870; BauR 2012, 1773

16.11.2012

§ 8 – V S. 409 Streitwertbemessung bei übertriebener Darstellung der Beeinträchtigung

Im Baunachbarrechtsstreit ist der Streitwert auf Grund des mit Antrag oder Klagbegründung vorgetragenen Sachverhalts und insbesondere der Beeinträchtigung zu ermitteln. Erweist sich die Schilderung der Beeinträchtigungen später als übertrieben, rechtfertigt das keine Verminderung des Streitwerts.

Nds OVG Beschl. v. 7.1.2014 – 1 OA 225/13 - DÖV 2014, 310

27.4.2014

**§ 8 – IV – 4 – b S. 398 Nachbarschützende Abstandsfläche gegenüber genehmigungsfreier Aufstockung eines bestandsgeschützten Bauwerks?
....**

Das Verfahren zwecks einstweiliger Anordnung gem. § 123 Abs. 1 S. 2 VwGO findet statt, wenn eine anzufechtende Genehmigung fehlt, weil das ungenehmigte, genehmigungsfreie, von der Genehmigungspflicht freigestellte oder dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterstellte Vorhaben gegen nachbarschützende Vorschriften verstößt.

Das streitgegenständliche Vorhaben ist genehmigungsfrei; denn Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 (Höhe bis 7 m, Fläche bis 400 qm, max. 2 Nutzungseinheiten) sind dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterstellt. In diesem prüft die Behörde nur bestimmte Vorschriften, zu denen die nachbarschützenden Abstandsflächen nicht gehören.

Im Verfahren gem. § 123 Abs. 1 S. 2 VwGO ist das Gericht ausnahmsweise nicht auf eine einstweilige Regelung beschränkt, wenn ein wirksamer Rechtsschutz im ordentlichen Verfahren nicht erreichbar ist und dies für den Nachbarn zu unzumutbaren Folgen, insbesondere zu irreparablen Schäden führen würde. Ob im Einzelfall eine solche Ausnahmesituation vorliegt, hängt ab von der Bedeutung und Dringlichkeit des Rechtsschutzbegehrens, der Tragweite und eventuellen Irreparabilität des drohenden Schadens und von der Erfolgsaussicht in der Hauptsache. Letztere ist hier nicht gegeben.

Eine Verletzung des Nachbarrechts durch die Aufstockung des bestandsgeschützten Bauwerks (90 qm groß, in den 1970/1980er Jahren ohne auffindbare Genehmigungsunterlagen errichteter, als Einfamilienhaus genutzter Bungalow) kommt nur in Betracht, wenn dieses durch die Aufstockung einer erneuten Gesamtbetrachtung unterworfen wird und sich dabei für den Nachbarn eine abstandsflächenbedingte Verschlechterung der Gesamtsituation ergibt. Der aufgestockte Gebäudeteil hält aber durch Zurücksetzung der Giebelwand auf der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite den vorgeschriebenen Abstand (= Wandhöhe „H“) ein.

VG Weimar Beschl.v. 4.1.2013 -1 E 1427/12 ThürVBl. 2014, 18

- zu § 2 Abs. 3 Zi. 1 + 2 ThürBauO: Gebäudeklassen 1 und 2 = Gebäude mit einer Höhe bis ...7 m, Fläche bis 400 qm, bis 2 Nutzungseinheiten;
- zu § 6 ThürBauO: Abstandsfläche = Wandhöhe „H“
- zu § 63 b ThürBauO: numerus clausus der von der Behörde im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften, darunter nicht die Abstandsvorschriften

23.1.2014

**§ 8 – IV- 4 – a S. 397 Nachbarschutz gegen im vereinfachten Verfahren erteilte
..... Genehmigung**

Gegen eine im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilte Baugenehmigung, in der über eine erforderliche Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächen nicht entschieden worden ist, kann der Nachbar nur im Wege einer Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten und eines Antrags auf Erlass einer entsprechenden einstweiligen Anordnung vorgehen.

VGH München Beschl.v. 21.1.2013 – 9 CE 12.918 NVwZ-RR 2013, 301

17.5.2013

**§ 8 – IV – 3 –b S. 383 Sofortige Vollziehung eines doppelwirkenden Verwaltungsakts: Die
... Baubehörde als Schiedsrichter zwischen Bauherr und Nachbar**

Durch die Baugenehmigung entsteht ein Dreiecksverhältnis : Ihre Rechtswirkungen erfassen die erlassende Behörde, den begünstigten Bauherrn und den betroffenen Nachbarn. Mit der Anordnung der sofortigen Vollziehung wird zwischen widerstreitenden Bürgerinteressen entschieden. Der im Rechtsstaat gebotene Schutz des Einzelnen gegenüber staatlichen Eingriffen, der die sofortige Vollziehung hoheitlicher Maßnahmen gegenüber dem Bürger nur in den engen Grenzen des § 80 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 1.Alt. VwGO zulässt, tritt zurück. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung hat in solchen Fällen mehr schiedsrichterlichen Charakter, wobei die Erfolgsaussichten in der Hauptsache ein zentraler, aber nicht der alleinige Maßstab der gerichtlichen Entscheidung sind. Dem trägt auch § 80 Abs. 2 Nr. 4 2.Alt. VwGO Rechnung, wonach auf das „überwiegende Interesse eines Beteiligten“ zur Begründung für die Anordnung der sofortigen Vollziehung abgestellt werden kann. Ein solches ist dann nicht anzunehmen, wenn das vom Nachbarn eingelegte Rechtsmittel mit überwiegender Wahrscheinlichkeit erfolglos bleiben wird und zudem die Fortdauer der aufschiebenden Wirkung dem begünstigten Bauherrn gegenüber unbillig erscheinen muss.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass es bei im Ergebnis erfolglosen Einwendungen des Nachbarn zu Mehrbelastungen des Bauherrn kommen kann, die allein aus prozessualen Gründen „das Aus“ für ein Vorhaben bedeuten können, ohne dass sich im Hauptsacheverfahren die Gegenargumente als rechtserheblich darstellen. Zudem kann bei der Interessenabwägung unterschieden werden zwischen den Fällen, in denen das genehmigte Vorhaben noch zu errichten ist, und denen, wo schon ein mittels Investitionen errichteter Betrieb vorhanden ist, so dass jeder Monat der Nichtnutzung zu erheblichen Verlusten bis zur Aufgabe führen kann. In den letzteren Fällen kann oft das Interesse des Nachbarn durch Auflagen zu seinem Schutz, zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und Gefahren sowie durch Überwachung der Einhaltung der Auflagen gewahrt werden. Das Begründungserfordernis gemäß § 80 Abs. 3 VwGO bezweckt, den Betroffenen durch Kenntnis der Gründe, die die Behörde zu einer Vollziehungsanordnung veranlasst haben, ihre Rechte wirksam wahrzunehmen und die Erfolgsaussichten eines Rechtsmittels abzuschätzen. Nach dem Rechtsgedanken des § 45 Abs. 2 VwVfG kann die Behörde die Gründe im Laufe des vorläufigen Rechtsschutzverfahrens nachholen, ergänzen und sogar eine erneute Anordnung des Sofortvollzugs erlassen.

OVG Rheinland-Pfalz Beschl.v. 3.4.2012 – 1 B 10136/12 BauR 2012,1362 = DÖV 2012,693

27.9.2012

**§ 8 – IV 3 – b – cc S. 393 „Teilweise“ Anordnung der aufschiebenden Wirkung zwecks
... Abwägung von Bauherrn- und Nachbarinteresse**

Auch bei absehbarem Ausgang des Hauptverfahrens kommt eine Interessenabwägung in Betracht. Im Verfahren nach §§ 80a, 80 Abs. 5 VwGO kann das Gericht die aufschiebende Wirkung der Nachbarklage gegen die Baugenehmigung nur „teilweise“, d.h. nicht wie im Regelfall rückwirkend (Sächs. OVG Beschl.v. 16.10.2000 SächsVBl. 2001,40), sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt eintretend (*Finkelnburg in Finkelnburg/Dombert/Külpmann* Rechtsschutz im Verwaltungsstreitverfahren 6.Aufl.RdNr. 658) anordnen, um dem Bauherrn noch für eine Übergangszeit die Fortführung der genehmigten Nutzung zu ermöglichen. In dem in diesem Fall zugrundeliegenden Bebauungsplan war ein Mischgebiet ausgewiesen. Dies dient gem. § 6 Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Genehmigt war aber eine 1.896 qm große Halle für einen metallverarbeitenden Betrieb mit hydraulischen Pressen, zwei mit 1.250t betriebene Pressen sowie Stanz- und Umformautomaten. Der Bauherr hatte eingewendet, er habe bereits 9 Mio Euro investiert; eine Anordnung der aufschiebenden Wirkung würde erhebliche Folgen für Betrieb und Mitarbeiter haben. Dem ist entgegenzuhalten, dass der Bauherr von der Genehmigung in Kenntnis der fehlenden Bestandskraft Gebrauch gemacht und damit auf eigenes Risiko gehandelt hat. Die „teilweise“ aufschiebende Wirkung gewährt dem Bauherrn eine Schonfrist, um die erforderlichen Konsequenzen für die bereits aufgenommene Produktion zu ziehen.

SächsOVG Beschl.v. 28.9.2012 – 1 B 313/12; SächsVBl. 2013, 23

**§ 8 – IV – 3 – b – bb S. 385 Vorläufiger Rechtsschutz gegen Baugenehmigung aufgrund
... unwirksamen Bebauungsplans**

Maßgebliches Kriterium der innerhalb der nach §§ 80a Abs.3 S. 2, 80 Abs. 5 S. 1 VwGO vorzunehmenden Interessenabwägung sind zunächst die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache. Erweist sich die angefochtene Baugenehmigung bei der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung als zu Lasten des Nachbarn offensichtlich rechtswidrig, überwiegt grundsätzlich sein privates Aussetzungsinteresse die gegenläufigen privaten und/oder öffentlichen Vollzugsinteressen. Lässt sich hingegen bei summarischer Prüfung eine Offensichtlichkeitsbeurteilung nicht treffen, kommt es entscheidend auf eine Abwägung zwischen den für eine sofortige Vollziehung sprechenden Interessen des Bauherrn und dem Interesse des Nachbarn an einer Aussetzung der Vollziehung bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Hauptsacheverfahren andererseits an. Die Erfolgsaussichten sind dabei auch unabhängig von einer fehlenden Offensichtlichkeit einzubeziehen. Je höher diese sind, umso größer ist das Interesse an einer aufschiebenden Wirkung, je geringer sie sind, fällt das Interesse an der sofortigen Vollziehung der Baugenehmigung umso mehr ins Gewicht.

Wird eine Baugenehmigung auf der Grundlage eines unwirksamen Bebauungsplans erteilt, entsteht ein Abwehranspruch des Nachbarn noch nicht allein deshalb, weil der Bebauungsplan unwirksam ist. Weitere Voraussetzung ist, dass der Plan Festsetzungen enthält, aus denen sich ein Anspruch des Nachbarn ergibt (vgl. BVerwG 15.2.1990 – 4 C 39.86 BauR 1990, 435; 13.6.1980 – IV C 31.77 BRS 36 Nr. 185; OVG NRW Beschl.v. 29.8.2011 - 2 A 547/11 BRS 78 Nr. 175 m.w.N.).

OVG NRW Beschl.v. 5.11.2013 – 2 B 1010/13 DVBl. 2014, 532

27.4.2014

§ 8 – IV – 3 – b – aa S. 385 Vorläufiger Rechtsschutz gem. § 80a Abs.3 i.V.m.§ 80 Abs.5 VwGO: Erfolgsaussichten in der Hauptsache, Interessenabwägung Bauherr/Nachbar

Im Rahmen eines Verfahrens nach § 80a Abs.3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht auf Grund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage (*Schmidt* in: *Eyermann* VwGO 13.Aufl.2010 Rd-Nr. 83 zu § 80) eine eigene – originäre – Entscheidung (*Kopp/Schenke* VwGO 16.Aufl. 2009 Rd-Nr. 146 zu § 80) darüber, welche Interessen höher zu bewerten sind: Die, die für einen sofortigen Vollzug der angefochtenen Baugenehmigung/Befreiung oder die, die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streiten. Das Gericht nimmt somit eine eigene Interessenbewertung vor (*Finkelburg/Domberg/Külpmann* Vorläufiger Rechtsschutz im Verwaltungsstreitverfahren 6.Aufl.2011 Rd-Nr. 964). Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen (z.B. BayVGH vom 11.4.1991 BauR 1991, 720; *Schmidt* in *Eyermann* aaO. Rd-Nrn.72ff. zu § 80). Sie sind ein wesentliches, aber nicht das alleinige Indiz für und gegen den gestellten Antrag. Wird der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein (weil er zulässig und begründet ist), so wird wohl nur die Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen. Wird er voraussichtlich keinen Erfolg haben (weil er unzulässig oder unbegründet ist) so ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des Antrags (z.B. BayVGH 17.9.1987 BayVBl. 1988, 369) Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, findet eine reine Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt (*Schmidt* aaO. Rd-Nr. 77; *Finkelburg* aaO. Rd-Nr. 964).

BayVGH Beschl.v.23.2.2012 -14 CS 11.2837; BayVBl. 2012, 727

29.12.2012

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

**§ 8 – IV – 3 – b –aa S. 383 Vermutete Wirksamkeit des Bebauungsplans im Verfahren ...
des vorläufigen Rechtsschutzes**

Im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gegen die dem Bauherrn erteilte Genehmigung ist regelmäßig von der Wirksamkeit des zugrundeliegenden Bebauungsplanes auszugehen (OVG Münster Beschl.v. 19.1.2009 – 10 B 1687/08 BauR 2009, 771).

SächsOVG Beschl.v. 28.9.2012 – 1 B 313/12 SächsVBl. 2013, 23

31.1.2012

**§ 8 – IV- 3 – b –aa S. 383 Missachtung der aufschiebenden Wirkung des Rechtsbehelfs
... des Nachbarn (§ 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 S. 1 VwGO)**

In den Fällen der faktischen Vollziehung eines Verwaltungsakts mit Drittwirkung kommt es im Verfahren nach § 80a Abs. 3 S. 1 i.V.m. Abs. 1 Nr. 2 VwGO auf eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Erfolgsaussichten in der Hauptsache nicht an, weil die Missachtung der aufschiebenden Wirkung des Rechtsbehelfs eines Drittbetroffenen ein rechtswidriges Verhalten darstellt, das ohne Weiteres eine auf Beachtung der aufschiebenden Wirkung gerichtete gerichtliche Anordnung rechtfertigt.

OVG NRW Beschl.v. 6.8.2013 -8 B 829/13 DÖV 2013, 952

Hinweis: Vollziehung i.S.v. §§ 80, 80a VwGO ist auch die freiwillige Befolgung eines behördlichen oder gerichtlichen Gebots oder Verbots und das Gebrauchmachen von einer behördlichen Erlaubnis, speziell die Errichtung eines genehmigten Bauwerks (siehe § 8 – IV - 3 - a S. 382 m. Nachw.).

22.12.2013

§ 8 – IV – 3 - b – bb S. 387 Interessenabwägung im vorläufigen Verfahren: Risiko des
Bauherrn bei Bau trotz angefochtener Baugenehmigung

Die im Falle offener Erfolgsaussichten nach §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 S. 1 VwGO vorzunehmende Interessenabwägung ergibt, dass dem Vollzugsinteresse des Bauherrn der Vorrang einzuräumen ist. Sind bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung offen, so hängt die Entscheidung von einer Abwägung der widerstreitenden privaten und öffentlichen Interessen ab. Der Antrag hat dann Erfolg, wenn das Interesse des Nachbarn, bis zum Abschluss des Hauptsacheverfahrens von der Ausführung des genehmigten Vorhabens verschont zu bleiben, das Interesse des von der Abweichung begünstigten Bauherrn an der unverzüglichen Ausnutzung derselben sowie ein ggf. bestehendes (gleichgerichtetes) öffentliches Interesse überwiegt (OVG Berlin-Brandenburg GE 2012, 1505 = BauR 2013, 131 L = BeckRS 2012, 57833). In Fällen der „bauaufsichtliche(n) Zulassung eines Vorhabens“ i.S.v. § 212a BauGB, worunter jedenfalls eine zeitgleich und unter Bezugnahme auf die Baugenehmigung erteilte Abweichung nach § 68 BerlBauO fällt (OVG Berlin-Brandenburg Beschl.v. 27.1.2012 – OVG 2 S 50/10 BeckRS 2012, 49209), ist bei der Abwägung zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber dem Interesse des Bauherrn an der Verwirklichung des Vorhabens „auf eigenes Risiko“ – also ohne bestandskräftige Genehmigung – grundsätzlich den Vorrang eingeräumt hat. Zwar bedeutet der durch § 212a Abs. 1 BauGB angeordnete Wegfall des Suspensiveffekts nicht, dass sich das Vollzugsinteresse regelmäßig durchsetzt und sich die bei offenem Prozessausgang durchzuführende Interessenabwägung erübrigen würde (BVerwGE 123, 241 = NVwZ 2005, 689). Es bedarf aber der Darlegung weiterer Umstände durch den sich gegen die Zulassung wendenden Nachbarn, um eine von § 212 a Abs. 1 BauGB abweichende Entscheidung zu rechtfertigen.

OVG Berlin-Brandenburg Beschl.v. 19.12.2012 – OVG 2 S 44/12 NVwZ-RR 2013, 400 m.w.N.

27.6.2013

§ 8 – IV – 1 – a S. 363 Nachbarklage gegen Baugenehmigung und Befreiung ohne aufschiebende Wirkung

Nach § 212a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 VwGO entfalten Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Eine Baugenehmigung ist eine bauaufsichtliche Zulassung in diesem Sinne. Wird mit der Baugenehmigung zugleich eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt, so ist diese Teil der Baugenehmigung. Sie steht mit dieser in untrennbarem Zusammenhang, kann folglich von dieser nicht getrennt und dementsprechend auch nicht isoliert angefochten werden. Sie teilt auch mit Blick auf § 212a Abs. 1 BauGB das Schicksal der Baugenehmigung (*Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger* BauGB Rd-Nr. 24 zu § 212a m.w.N.; *Simon/Busse* BayBauO Rd-Nr. 58 zu Art. 63). Fühlt sich daher ein Nachbar durch eine in einer Baugenehmigung erteilte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in seinen Rechten verletzt, so muss er grundsätzlich die Baugenehmigung selbst anfechten und diesbezüglich um einstweiligen Rechtsschutz nachsuchen; er kann sich aber nicht nur (isoliert) gegen die erteilte Befreiung wenden.

BayVGH Beschl.v. 23.2.2012 – 14 CS 11.2837 – BayVBl. 2012, 727

30.12.2012

**§ 8 – III – 2 S. 362 Beiladung des Nachbarn im Streit des Bauherrn gegen eine vom
..... Nachbarn initiierte Ordnungsverfügung**

Auf seinen entsprechenden Antrag hin ist es grundsätzlich angezeigt, den Nachbarn in einem Verfahren beizuladen, in dem der Bauherr gegen eine bauaufsichtliche Ordnungsverfügung streitet, die auf die Initiative des Nachbarn zurückgeht und bei der es zumindest auch um die Beseitigung von Rechtsverstößen zu seinen Lasten geht (anders früher OVG NRW Beschl.v. 28.12.2000 – 10 E 902/00). Prozessökonomische Erwägungen, die für eine Beiladung des Nachbarn sprechen, überwiegen solche, die gegen sie angeführt werden können. Mit der Beiladung kann u.U. ein etwa nachfolgender Prozess des Nachbarn auf bauordnungsrechtliches Einschreiten der Behörde gegen den Bauherrn vermieden werden. Der Nachbar wird auch zu einer unstreitigen Beendigung des Verfahrens i.S. einer endgültigen Befriedung des konkreten Nachbarschaftsverhältnisses entscheidend beitragen können. Die Aussicht auf eine derartige gütliche Einigung besteht grundsätzlich auch dann noch, wenn eine solche im Verwaltungsverfahren gescheitert sein sollte. Sowohl die Ordnungsverfügung als auch die Einleitung des gerichtlichen Verfahrens beeinflussen die Einigungsbereitschaft; demgegenüber treten die gegenteiligen Erwägungen, etwa die schwierigere Handhabung des Verfahrens durch das Hinzutreten eines weiteren Beteiligten, regelmäßig zurück.

OVG NRW Beschl.v. 4.2.2013 – 10 E 1265/12 NWVBl. 2013, 175

17.5.2013

**§ 8 – II- 1 – a S. 348 Nachbarschutz gegen im vereinfachten Verfahren erteilte Genehmigung
Genehmigung**

Gegen eine im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilte Baugenehmigung, in der über eine erforderliche Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächen nicht entschieden worden ist, kann der Nachbar nur im Wege einer Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten und eines Antrags auf Erlass einer entsprechenden einstweiligen Anordnung vorgehen.

VGH München Beschl.v. 21.1.2013 – 9 CE 12.918 NVwZ-RR 2013, 301

17.5.2013

**§ 8 – II – 1 – a S. 346 Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks durch Nutzung der
.... Baugenehmigung**

Eine Baugenehmigung verletzt den Nachbarn nicht in seinen Rechten, wenn ihre Nutzung nur eine tatsächliche Beeinträchtigung seines Grundstücks zur Folge hat. Wenn aus der genehmigten Tiefgarage ausfahrende Fahrzeuge bei Rangierbewegungen das gegenüberliegende Grundstück befahren, kann dessen Eigentümer aus einer solchen nachbarschaftlichen Rechtsbeziehung, zu der die Baugenehmigung keine Aussage trifft, im Hinblick auf § 58 Abs. 3 BadWürttBauO – „Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt“ -- keinen Anspruch auf Aufhebung der Baugenehmigung herleiten.

VGH Mannheim Beschl.v. 26.2.2013 – 8 S 80/13 NVwZ-RR 2013, 462

17.7.2013

**§ 7 – IV – 5 S. 336 Beiladung des Nachbarn im Verfahren des Bauherrn gegen eine
..... Beseitigungsverfügung**

Die Voraussetzungen einer notwendigen Beiladung (§65 Abs. 2 VwGO) des Nachbarn liegen nicht vor, da durch eine Sachentscheidung über die Klage des Bauherrn gegen die vom Nachbarn veranlasste baubehördliche Beseitigungsverfügung nicht unmittelbar dessen Rechte betroffen, d.h. gestaltet, bestätigt, festgestellt, verändert oder aufgehoben werden (anders als bei der Klage des Bauherrn gegen die vom Nachbarn erwirkte Aufhebung der Baugenehmigung, weil dieser doppelwirkende Verwaltungsakt nur einheitlich gegenüber Nachbarn und Bauherrn aufgehoben werden kann; hierzu siehe § 8 –IV – 1 – d Seite 372).

Es liegen aber die Voraussetzungen einer einfachen Beiladung (§ 65 Abs. 1 VwGO) vor. Danach *kann* das Gericht einen Dritten beiladen, wenn dessen rechtliche Interessen durch die Entscheidung berührt werden, d.h. dieser in einer solchen Beziehung zu einem Hauptbeteiligten des Verfahrens oder zu dem Streitgegenstand (dh.hier: dem Bauherrn und seinem Vorhaben) steht, dass das Unterliegen des Hauptbeteiligten (des Bauherrn) seine (des Nachbarn) Rechtsposition verbessern könnte, wenn also eine in der Sache ergehende Entscheidung für ihn zwar keine Rechtswirkungen (§ 121 Nr. 1 VwGO) hätte, sich aber auf seine Rechtsstellung jedenfalls faktisch auswirken würde. Nach dieser Maßgabe sind die Interessen eines Dritten regelmäßig berührt, wenn Gegenstand einer baurechtlichen Streitigkeit die Bebauung eines Grundstücks ist, die sich auf sein eigenes Grundstück auswirken kann (VGH Kassel BauR 1987, 295 = BRS Nr. 46 Nr. 187).

Ist dies – wie hier im Hinblick auf die vom Bauherrn grenznah zur Grundstücksgrenze des Nachbarn errichtete Anlage – der Fall, entscheidet das Gericht nach seinem Ermessen über die beantragte Beiladung. Die Entscheidung über die Beschwerde gegen die Ablehnung des Antrags auf Beiladung trifft das Beschwerdegericht ebenfalls nach eigenem Ermessen, ohne auf die Nachprüfung des Ermessens der Vorinstanz beschränkt zu sein (*Czybulka in Sodan/Ziekow* VwGO 3. Aufl. § 65 Rd-Nr. 169; *Kopp/Schenke* VwGO 16. Aufl. § 65 Rd-Nrn. 7 ff.). Der Senat übt sein Ermessen dahingehend aus, den Nachbarn beizuladen.

Auf seinen entsprechenden Antrag ist es grundsätzlich angezeigt, den Nachbarn in einem Verfahren beizuladen, in dem der Bauherr gegen eine bauaufsichtliche Ordnungsverfügung streitet, die auf die Initiative des Nachbarn zurückgeht und bei der es zumindest auch um die Beseitigung von Rechtsverstößen zu dessen Lasten geht. Der Senat gibt seine bisherige gegenteilige Spruchpraxis (etwa OVG Münster Beschl.v. 28.12.2000 – 10 E 902/00) auf. Prozeßökonomische Erwägungen für eine Beiladung überwiegen gegenteilige. Mit der Beiladung kann u.U. ein evtl. folgender Prozess auf bauordnungsrechtliches Einschreiten gegen den Bauherrn vermieden werden. Der Nachbar wird vor allem auch zu einer streitlosen Beendigung des Verfahrens im Sinne einer endgültigen Befriedung des Nachbarschaftsverhältnisses beitragen können (wird ausgeführt).

OVG Münster Beschl.v. 4.2.2013 – 10 E 1265/12 NVwZ-RR 2013, 295

6.4.2013

§ 7 – IV – 2 – f S. 331 Baugenehmigung auf Grund eingeschränkten Prüfprogramms

Hat die Behörde die Baugenehmigung auf Grund eines eingeschränkten Prüfprogramms erteilt und bescheinigt diese in ihrem feststellenden Teil nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht, so ist dementsprechend dem Nachbarn Anfechtungsrechtsschutz gegen die Genehmigung nur in der Reichweite dieses eingeschränkten Prüfprogramms eröffnet. Er hat aber einen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten, erforderlichenfalls vorbeugenden Rechtsschutz gem. § 123 VwGO.

OVG Magdeburg Beschl.v. 20.6.2012 – 2 M 38/12 NVwZ-RR 2012, 679 zu § 62 S. 1
SachsAnhBauO

25.9.2012

**§ 7 – IV – 2 – b S. 322 Nachbaranspruch auf Einschreiten gegen baurechtswidrige
..... Vorhaben. „Intendiertes Ermessen“ der Behörde**

Nach § 80 S. 1 SächsBauO ‚kann‘ die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen anordnen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Verstößt ein Vorhaben gegen nachbarschützende Vorschriften, ist ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde geboten, wenn nicht außergewöhnliche Umstände vorliegen, die ein Absehen vom Einschreiten rechtfertigen können. Das Ermessen ist beim Vorliegen eines Verstoßes gegen nachbarschützende Vorschriften nicht frei, sondern ein auf die Beseitigung der Störung gerichtetes sog. intendiertes Ermessen. Von einem Einschreiten darf die Behörde nur beim Vorliegen einer atypischen Fallkonstellation absehen, also etwa dann, wenn der Nachbar trotz der Verletzung nachbarschützender Vorschriften nicht spürbar beeinträchtigt wird.

Die Behörde verweigert ihr Einschreiten auch ermessensfehlerhaft, wenn sie irrig annimmt, der Nachbar habe zuverlässige Kenntnis von einer dem Bauherrn erteilten Befreiung von der nachbarschützenden Vorschrift sowie dem Baubeginn erhalten und gegen die Befreiung nicht innerhalb der für Baunachbarstreitigkeiten im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis nach Treu und Glauben zu wahrenen Jahresfrist das erforderliche Rechtsmittel eingelegt.

Sächs.OVG Urt.v. 30.8.2013 – 1 A 823/10 BauR 2014, 978, 979

28.6.2014

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 7 – IV – 2 – b S. 321 Kein Anspruch auf Einschreiten gegen Kleinigkeiten

Der Nachbar hat keinen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten, wenn der Verstoß für ihn keine oder nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen zur Folge hat.

OVG Magdeburg Beschl.v. 20.6.2012 – 2 M 38/12; NVwZ-RR 2012, 679

25.9.2012

**§ 7 – IV – 1 – a – aa S. 311 Vertrauensschutz des Bauherrn vs. Beseitigungsanspruch des
.... Nachbarn**

Ein Nachbar hat bei Verletzung nachbarschützender Vorschriften (hier: Duldung von Wohnnutzung im Gewerbegebiet) grundsätzlich einen Anspruch auf Beseitigung der rechtswidrigen Nutzung, wenn nicht eine Befreiung oder Abweichung von der nachbarschützenden Norm in Betracht kommt, wenn öffentliche Interessen der Beseitigung entgegenstehen oder die Abweichung geringfügig ist, oder wenn die Behörde (hier: durch Genehmigung einer Eingangsüberdachung mit Terrasse und Balkon) einen Vertrauenstatbestand geschaffen hat dahingehend, dass die rechtswidrige Wohnnutzung nicht beanstandet wird, und der Bauherr im Vertrauen darauf erhebliche Investitionen getätigt hat. Die Ablehnung der Beseitigung erscheint umso weniger ermessensfehlerhaft, wenn die Behörde die Nachbarinteressen berücksichtigt (hier: durch dem Bauherrn erteilte Auflage, keine strengeren Lärmschutzanforderungen geltend zu machen, als sie für eine Betriebswohnung in einem Gewerbegebiet beansprucht werden könnten).

OVG Rheinland-Pfalz Urt.v.12.6.2012 – 8 A 10291/12 BauR 2012, 1634 = DÖV 2012, 778

23.10.2012

§ 7 – II – 2 – b S. 281 Befreiung von nachbarschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplans: Jeder Fehler führt zur Aufhebung der Genehmigung
.....

Bei der Befreiung von nachbarschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplans (etwa zur Art der baulichen Nutzung) führt *jeder* Fehler zur Aufhebung der erteilten baurechtlichen Gestattung (BVerwG Beschl.v.8.7.1998 – 4 B 64.98 BRS 60 Nr. 183 = BauR 1998, 1206; Beschl.v. 27.8.2013 – 4 B 39.13). Nur bei der Befreiung von nicht nachbarschützenden Festsetzungen ist der materiell-rechtliche Drittschutz auf die Frage beschränkt, ob die Interessen des Nachbarn nach Maßgabe des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots hinreichend berücksichtigt wurden.

SächsOVG Urt.v. 30.8.2013 – 1 A 823/10 BauR 2014, 978, 980

28.6.2014

§ 7 - II – 2 – b S. 284 Befreiung nur in Ausnahmefällen

Eine Befreiung darf nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer solchen Vielzahl gleich gelagerter und gleich zu behandelnder Fälle anführen ließen, dass die Festsetzung außer Kraft gesetzt würde.

Von einer Festsetzung, die im Angesicht eines konkreten Falles erfolgt ist, darf nicht aus Gründen befreit werden, die bereits Gegenstand der Abwägung waren. Änderungen eines Bebauungsplanes, seien es die Grundzüge der Planung oder andere, einfache Festsetzungen, obliegen lt. ständiger BVerwG-Rechtsprechung nach § 2 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB allein der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit und nicht der für Befreiungen zuständigen Baubehörde.

VGH Mannheim Urt.v. 16.5.2013 – 3 S 1643/12 NVwZ-RR 2013, 912

betr. Anbau eines 112 qm großen Lagerraums an einen 726 qm großen Lebensmittelmarkt

6.12.2013

§ 7 – II – 2 – b S. 282 Befreiung von nicht nachbarschützender Norm

Unter welchen Voraussetzungen eine Befreiung von nicht nachbarschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplans die Rechte des Nachbarn verletzt, richtet sich nach den zum Gebot der Rücksichtnahme entwickelten Maßstäben.

OVG NRW Beschl.v. 17.2.2011 – 7 B 1803/10; DÖV 2012, 494

18.7.2012

§ 7 – II – 2 - b S. 282 Nachbarklage gegen Befreiung: Rücksichtnahmegebot als Grund

Gegenüber einer Befreiung kann sich ein Nachbar auch zwecks Geltendmachung des Rücksichtnahmegebots nur auf die Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte berufen, nicht auf die objektiv-rechtlich angelegte (Nicht-)Einhaltung der Grundzüge der Planung, z.B. erhebliche Überschreitung der festgesetzten Geschoßflächenzahl; diese sind ein öffentlicher Belang. Nachbarschützende Wirkung kommt dem Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO nur zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen des Nachbarn Rücksicht zu nehmen ist, d.h. dieser eine besondere Rechtsposition und eine besondere rechtliche Schutzwürdigkeit geltend machen kann.

Hessischer VGH Beschl.v.1.3.2012 – 3 A1330/11.Z; BauR 2012, 1377

29.9.2012

§ 7 – II – 2 – a S. 281 Jeder Verstoß gegen Nachbarschutz macht Befreiung aufhebbar

Nach ständiger BVerwG-Rechtsprechung ist erstens gegen eine fehlerhafte Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung eines Bebauungsplans ein nachbarlicher Abwehranspruch gegeben, bei nachbarschützenden Festsetzungen muss also jeder Fehler bei der Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB zur Aufhebung der Baugenehmigung führen; zweitens sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unabhängig davon nachbarschützend, ob der Nachbar durch die gebietswidrige Nutzung unzumutbar oder auch nur tatsächlich spür- und nachweisbar beeinträchtigt wird; drittens ergibt sich aus der Gleichstellung geplanter und faktischer Baugebiete i.S.d. BauNVO hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch § 34 Abs. 2 BauGB, dass ein identischer Nachbarschutz schon vom Bundesgesetzgeber festgelegt ist.

BVerwG Beschl.v. 27.8.2013 – 4 B 39.13 BauR 2013, 2011

7.12.2013

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 7 – II – 2 – a S. 272 Befreiung von - nicht - nachbarschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplans. Fehlende Begründung. Unzumutbare Lärmbelästigung des Nachbarn als Verletzung des Rücksichtnahmegebots

Hinsichtlich des Nachbarschutzes im Rahmen des § 31 Abs. 2 BBauG ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob von drittschützenden oder von nicht drittschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit wird. Weicht ein Vorhaben von drittschützenden Festsetzungen ab, so kann es – sofern eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BBauG nicht in Betracht kommt – nur zugelassen werden, wenn die Abweichung durch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BBauG gerechtfertigt wird. Dabei hat der Dritte einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der jeweiligen tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 (grundlegend BVerwG 8.7.1998 NVwZ-RR 1999, 8; 23.8.1996 BRS 58 Nr. 159; BayVG 3.2.2012 – 14 CS 11.2284). Geht es um die Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung, kommt es also nicht nur darauf an, ob die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, sondern auch darauf, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 im konkreten Fall erfüllt sind (BVerwG 8.7.1998 aaO.; SaarlOVG 24.6.1998 – 2 V 13/98).

Darüber hinaus und im Falle des Abweichens von einer nicht nachbarschützenden Festsetzung eines Bebauungsplans hat der Nachbar lediglich ein subjektiv öffentliches Recht auf Würdigung seiner nachbarlichen Interessen. Unter welchen Voraussetzungen eine Befreiung die Rechte des Nachbarn verletzt, ist dabei nach den Maßstäben zu beantworten, die das BVerwG zum drittschützenden Rücksichtnahmegebot i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO entwickelt hat (8.7.1998 aaO.; 19.9.1986 NVwZ 1987, 409 unter ausdrücklicher Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung, s.auch BayVG 13.1.1999 -1 ZB 99.1079; HessVG 13.7.1999 BauR 2000, 1845). Der Nachbar kann demnach ein Bauvorhaben, für das eine Befreiung erteilt wurde, nur dann erfolgreich angreifen, wenn die Befreiung ihm gegenüber rücksichtslos ist. Ob das der Fall ist, erfordert eine Abwägung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung, der Interessen des Bauherrn und dessen, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist (BVerwG 5.8.1983 E 67, 334/339 = BayVBl. 1984, 25/26; ständige Rechtsprechung des Senats, zuletzt 3.2.2012 - 14 CS 11.2284).

Dem Antrag des Nachbarn war zu entsprechen, weil das Landratsamt im Rahmen der Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BBauG bezüglich des Erhalts der Bäume auf dem Flurstück X im Hinblick auf die auf diesem Grundstück beabsichtigte Nutzung (neun Parkplätze, Zufahrt zu fünf Parkplätzen und zu den Salzsilos für den gemeindlichen Winterdienst) die Nachbarinteressen nicht berücksichtigt hat. Dies folgt bereits daraus, dass die angefochtene Baugenehmigung keine Begründung hinsichtlich der erteilten Befreiung enthält. Insofern ist völlig unklar, welche Erwägungen das Landratsamt bewogen haben, die Befreiung zu erteilen und die geplante Nutzung zuzulassen. Der Blick allein auf den Zweck der von der Befreiung konkret betroffenen Festsetzung über den Erhalt der drei Bäume auf dem Baugrundstück verkürzt dabei in unzulässiger Weise die im Rahmen des § 31 Abs. 2 vorzunehmende Würdigung nachbarlicher Interessen. Mit der Befreiung wird nicht nur die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplans außer Acht gelassen, sondern an Stelle der

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

festgesetzten Nutzung eine konkrete andere bebauungsrechtliche Ordnung gesetzt und damit ein anderer Interessenausgleich vorgenommen (BVerwG 19.9.1986 NVwZ 1987, 409 = DVBl. 1987, 476 = BauR 1987, 70; 20.9.1984 ZfBR 1984, 300). Aufgrund der tatsächlichen Situation vor Ort hätte dementsprechend zunächst geprüft werden müssen, ob den besagten Bäumen rein tatsächlich eine Schutzfunktion zugunsten des Nachbarn, z.B. Sichtschutz, zukommt, und ob ihm dessen Beseitigung zugemutet werden kann. Von noch größerer Bedeutung ist, dass nach den nun wohl genehmigten Plänen unmittelbar vor dem Wohngrundstück des Nachbarn nunmehr die Zufahrt zum gemeindlichen Bauhof mit den erforderlichenfalls auch nachts (22 bis 6 Uhr) mit möglicherweise unzumutbarer Lärmbelästigung angefahrenen Winterdienst-Salzsilos belegt ist. Eine immissionsschutzrechtliche Lärmuntersuchung hat im Baugenehmigungsverfahren nicht stattgefunden. Ohne sie kann die in der Baugenehmigung vorgesehene Lärmbeurteilung nicht erfolgen.

BayVGh Beschl.v. 23.2.2012 -14 CS 11.2837 BayVBl. 2012, 727

30.12.2012

§ 7 – II – 2 - a S. 272 Befreiung von nachbarschützenden Bebauungsplan-Festsetzungen
... **Nachbarschutz in der „näheren Umgebung“ des Baugrundstücks**
... **im unbeplanten Innenbereich**

Gegen die fehlerhafte Befreiung von einer nicht nachbarschützenden Festsetzung besteht ein Abwehranspruch nur, wenn die Behörde bei ihrer Ermessensentscheidung nicht die gebotene Rücksicht auf den Nachbarn genommen hat. Dagegen hat ein Nachbar Anspruch darauf, dass von nachbarschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplans nur auf Grund einer rechtsfehlerfreien Befreiung abgewichen wird: Jeder Fehler bei der Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB muss zur Aufhebung der Baugenehmigung führen.

Plan-Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind stets nachbarschützend.

Derselbe Nachbarschutz besteht gem. § 34 Abs. 2 BauGB im unbeplanten Innenbereich, wenn die „Eigenart der näheren Umgebung“ des Baugrundstücks einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Der räumliche Bereich der „näheren Umgebung“ ist danach zu bestimmen, inwieweit sich die Ausführung des Vorhabens auf die „Umgebung“ auswirken kann und inwieweit die Umgebung ihrerseits das Baugrundstück prägt. Dabei ist grundsätzlich die auf dem Baugrundstück vorhandene Bebauung zu berücksichtigen, diejenige in unmittelbarer Nachbarschaft sowie diejenige in der weiteren Umgebung insoweit, als auch diese noch prägend auf das Baugrundstück einwirkt, i.d.R. geht die größere Nähe mit einer stärker prägenden Wirkung Hand in Hand. Die Grenzen lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das Baugrundstück eingebettet ist.

Eine offene Justizvollzugsanstalt für 60 Strafgefangene entspricht nicht der „Eigenart“ eines Wohngebiets.

SächsOVG Urt.v. 5.4.2013 – 1 A 247/12 = SächsVBl. 2014, 36 = NVwZ-RR 2014, 92

15.2.2014

**§ 7 – II – 2 – a S. 272 Befreiung von nicht nachbarschützender Norm. Rücksichtnahme-
... gebot**

Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung durch Bebauungspläne haben kraft Bundesrechts grundsätzlich keine nachbarschützende Funktion (BVerwG NVwZ 1996, 170). Eine fehlerhafte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von nicht nachbarschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplans kann dem Nachbarn einen Abwehranspruch nur vermitteln, wenn die Behörde bei ihrer Ermessensentscheidung über die vom Bauherrn beantragte Befreiung nicht die gebotene Rücksicht auf die Interessen des Nachbarn genommen hat.

Das Wohnhaus des Nachbarn ist vom äußersten Punkt der östlichen Schmalseite des Hauses des Bauherrn 27 m entfernt, so dass die durch die Befreiung ermöglichte Aufstockung von drei auf vier Vollgeschosse keine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks, insbesondere mit Blick auf die 52 x 48m große Grünfläche keine „Hinterhofsituation“, verursacht.

OVG Berlin-Brandenburg Beschl.v. 17.12.2012 – OVG 10 N 30/10; NVwZ-RR 2013, 299

17.7.2012

**§ 7 – II – 1 S. 265 Aufhebung einer Baugenehmigung nur auf Grund eigener Rechte des
.... Nachbarn**

Auf den Widerspruch eines Nachbarn darf die Behörde eine Baugenehmigung nur verweigern, zurücknehmen oder aufheben, wenn der Nachbar in eigenen Rechten verletzt ist. Der aufhebende Widerspruchsbescheid ist rechtswidrig und verletzt den Bauherrn in seinen Rechten, wenn die Baugenehmigung den widersprechenden Nachbarn nicht in eigenen Rechten verletzt. Denn der Widerspruch eröffnet der Behörde nicht die volle Sachherrschaft; die Behörde ist vielmehr darauf beschränkt, den angegriffenen Verwaltungsakt auf die Verletzung nachbarschützenden Vorschriften zu überprüfen: Nach § 72 VwGO gibt die Widerspruchsbehörde einem Widerspruch statt, wenn sie ihn für begründet hält; weitergehende Befugnisse verleihen ihr §§ 68 ff. VwGO nicht. Die Vorschriften der VwGO über das Vorverfahren ermöglichen der Behörde insbesondere nicht, auf den unzulässigen oder unbegründeten Widerspruch eines Dritten den Verwaltungsakt aufzuheben oder abzuändern (BVerwG Urt.v. 18.5.1982 – 7 C 42.80). Diesen Anforderungen wird der angefochtene Widerspruchsbescheid nicht gerecht, weil die dem Bauherrn erteilte Genehmigung den Nachbarn nicht in geschützten Rechten verletzt.

VG Hamburg Urt.v.22.5.2012 – 11 K 3222/10 (rskr.) BauR 2012, 1789

16.11.2012

**§ 7 – II – a S. 271 Freistellungserklärung gem. § 15 Abs. 2 S. 2 BImSchG verletzt
..... Nachbarn nicht in seinen Rechten**

Der Regelungsinhalt der Freistellungserklärung stellt nur fest, dass die geplante Änderung der knapp 100 m vom Wohngrundstück des Nachbarn entfernt auf dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgelände gelegenen Rinderhaltungsanlage keiner förmlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Die vom Gesetzgeber beabsichtigte Verfahrensbeschleunigung und die Ausgestaltung des Anzeigeverfahrens gem. §§ 15, 16 BImSchG als präventives Kontrollverfahren mit kurz bemessenen Fristen und dadurch zwangsläufig beschränkter Prüfungstiefe schließen aus, den §§ 15, 16 BImSchG selbst nachbarschützende Wirkung beizumessen. Dementsprechend hat der Gesetzgeber eine Beteiligung von Nachbarn am Anzeigeverfahren nicht vorgesehen.

Aus der beschränkten Regelungswirkung der Freistellungserklärung folgt eine erhöhte Eigenverantwortung des Bauherrn für die Übereinstimmung seines Änderungsvorhabens mit dem materiellen Recht. Will er größere Rechtssicherheit, wird er von der Option des § 16 Abs. 4 BImSchG Gebrauch machen und ein Genehmigungsverfahren beantragen.

Der Nachbarschutz ist in den Fällen des § 15 Abs. 2 S. 2 BImSchG namentlich über die §§ 17 Abs. 1, 20 Abs. 1 BImSchG ausreichend gewährleistet.

BVerwG Urt.v.7.8.2012 – 7 C 7.11 BayVBl. 2013, 311

1.7.2013

**§ 7 – II – 1 S. 271 Nachbarschutz im vereinfachten Genehmigungsverfahren: Umfang
..... der Prüfungspflicht der Behörde. Änderung der Sach- und Rechtslage:
..... Zeitpunkt, Inhalt**

Wird eine Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren erteilt, ist der Prüfungsumfang der Behörde auf die nach der maßgeblichen Bauordnung in diesem Verfahren zu prüfenden Bestimmungen reduziert. Die Baugenehmigung kann von dem Nachbarn daher auch nur in diesem Umfang erfolgreich angegriffen werden. Unberührt bleiben Ansprüche des Nachbarn aus Bestimmungen der Bauordnung unmittelbar gegen den Bauherrn; denn auch insoweit wird die Baugenehmigung unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

Für die Prüfung eines nachbarrechtlichen Aufhebungsanspruchs ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung maßgeblich. Nachträgliche Änderungen sind nur insoweit zu berücksichtigen, als sie für den Bauherrn günstig sind. Dabei kommt es auf die objektive Sach- und Rechtslage und nicht auf die subjektive Einschätzung der Baugenehmigungsbehörde an.

Nach Erteilung der Baugenehmigung gewonnene Erkenntnisse sind keine Änderung der Sachlage, sondern auf den Zeitpunkt der Genehmigungserteilung zurückzuprojizieren und somit jederzeit berücksichtigungsfähig.

Es lässt sich keine abstrakte Aussage darüber machen, wie weit die Ermittlungspflicht einer Baubehörde bei der Bearbeitung von Bauanträgen im Allgemeinen reicht. Das hängt jeweils von der konkreten Situation und den Umständen des Einzelfalls ab.

OVG NRW Urt.v. 15.7.2013 – 2 A 969/12 DÖV 2014, 353 zu § 68 Abs. 1 S. 4 BauO NRW

29.5.2014

§ 7 – II – 1 S. 270 Befreiung nur mit Baugenehmigung anfechtbar

Eine zugleich mit der Baugenehmigung erteilte Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB ist Teil der Baugenehmigung und steht mit dieser in untrennbarem Zusammenhang. Sie kann folglich von dieser nicht getrennt und dementsprechend auch nicht isoliert angefochten werden. Sie teilt auch mit Blick auf § 212a Abs. 1 BauGB das Schicksal der Baugenehmigung (*Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger* Rd-Nr. 24 zu § 212a BauGB m.w.N.; *Simon/Busse* BayBauO Rd-Nr. 58 zu Art. 63). Nach § 212a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 VwGO entfalten Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Eine Baugenehmigung ist eine bauaufsichtliche Zulassung in diesem Sinne. Fühlt sich daher ein Nachbar durch eine in einer Baugenehmigung erteilte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in seinen Rechten verletzt, so muss er grundsätzlich die Baugenehmigung selbst anfechten und diesbezüglich um einstweiligen Rechtsschutz nachsuchen; er kann sich aber nicht nur (isoliert) gegen die erteilte Befreiung wenden.

BayVGH Beschl.v. 23.2.2012 – 14 CS 11.2837; BayVBl. 2012, 727

30.12.2012

**§§ 7 – II – 1 S. 267 Bestimmtheitserfordernis der Baugenehmigung in seiner nachbar-
nachbarrechtlichen Ausprägung**
.....

Es verlangt, dass der Nachbar der Baugenehmigung und den genehmigten Bauvorlagen mit der erforderlichen Sicherheit entnehmen kann, dass nur solche Nutzungen und Baumaßnahmen erlaubt sind, die Nachbarrechte nicht beeinträchtigen können. Aus einer Unbestimmtheit folgt ein Aufhebungsanspruch des Nachbarn erst dann, wenn sich die Unbestimmtheit auf Merkmale des genehmigten Vorhabens bezieht, deren genaue Festlegung erforderlich ist, um eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften auszuschließen und die insoweit mangelhafte Baugenehmigung deshalb ein Vorhaben zulässt, von dem der Nachbar konkret unzumutbare Auswirkungen zu befürchten hat.

Eine Baugenehmigung für einen im durch Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO als Nebenanlage zur Wohnnutzung gem. § 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO zulässigen Pferdestall muss unter Bestimmtheitsgrundsätzen regelmäßig weder die Anzahl der maximal zu haltenden Pferde konkret festlegen noch eine Regelung über den Auslauf der Pferde enthalten. Eine hobbymäßig betriebene Haltung von zwei Pferden in einem 16 qm großen Stall ist in einem Dorfgebiet gegenüber der benachbarten Wohnbebauung regelmäßig nicht rücksichtslos.

OVG Nordrhein-Westfalen Beschl.v. 10.10.2012 -2 A 309/12 BauR 2013, 63

31.1.2013

§ 7 – II – 1 S. 267 Nachbarrechtliches Bestimmtheitsgebot im Baugenehmigungsverfahren. Abwehranspruch auch gegen ungenehmigtes, aber genehmigungsbedürftiges Bauvorhaben

Es kann zu einer Vermutung der Nachbarrechtswidrigkeit erstarken oder zumindest in eine Umkehr der Feststellungslast zum Vorteil des Nachbarn resultieren, wenn ein genehmigungsbedürftiges Vorhaben ungenehmigt in Betrieb geht und den Nachbarn mit Immissionen konfrontiert, deren Ausmaß ungeprüft ist und die bei typisierender Betrachtung das objektiv erkennbare Potenzial in sich tragen, konkret rücksichtslos zu sein. Der sich nicht rechtstreu verhaltende Bauherr soll sich auch insofern nicht besser stehen als der Bauherr, der sich rechtmäßig verhält und das Genehmigungsverfahren durchläuft.

Eine solche Lage ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Es liegen schalltechnische Erkenntnisse über das Immissionsverhalten des lärmenden Getränkemarkts vor, die gegen die Unzumutbarkeit für den Nachbarn sprechen. Der Bauherr hat einen Bauantrag eingereicht und ein schalltechnisches Gutachten der G.GmbH vorgelegt.

OVG NRW Beschl.v. 26.11.2013 – 2 A 1227/13 BauR 2014, 975

27.6.2014

§ 7 – II – 1 S. 267 Nachbarrechtliches Bestimmtheitsdefizit der genehmigten Bauvor-
.... lagen: Nach Betriebsaufnahme gewonnene Geräuschimmissions-Mess-
.... ergebnisse

Eine vor Erteilung der Genehmigung für einen Logistikbetrieb eingeholte Geräusch
-immissionsprognose kann sich durch nach Betriebsaufnahme gewonnene Messergebnisse
überholen. Letztere sind bei der Anfechtung der Genehmigung durch einen Nachbarn zu
berücksichtigen.

OVG NRW Urt.v.15.5.2013 - 2 A 3010/11 – BauR 2013, 1817 = DÖV 2013, 861.
Vgl. OVG NRW Urt.v.15.5.2013 – BauR 2013, 1640 NBS 2 A 3009/11 § 7 – II – 1 S. 267.5

17.11.2013

**§ 7 – II – 1 S. 267 Nachbarrechtliche Ausprägung des Bestimmtheitsgebots im
..... Straßenverkehr**

Nach dem Bestimmtheitsgebot des § 37 Abs. 1 VwVfG NRW in seiner nachbarrechtlichen Ausprägung müssen die Baugenehmigung und die genehmigten Bauvorlagen mit Sicherheit erkennen lassen, dass nur solche Nutzungen erlaubt sind, die Nachbarrechte nicht beeinträchtigen können. Der Nachbar wandte sich gegen eine Baugenehmigung für Logistik-Lagerhallen des Bauherrn. Genehmigt ist eine Abfertigung von täglich maximal 30 Lkw. Sog. „Sonderaktionen“ mit einem Aufkommen von bis zu 100Lkw/Tag behielt sich der Bauherr vor. Nähere Regelungen enthält die Genehmigung nicht. Das Grundstück des Nachbarn liegt der Zufahrt zum Logistikbetrieb durch eine zweispurige Straße getrennt gegenüber. Bisweilen stauen sich LKW vor dem Betriebsgrundstück und können wegen der beengten Straßenverhältnisse kaum aneinander vorbei.

Die Genehmigung lässt Merkmale des Vorhabens unreglementiert, deren Regelung es nach Lage der Dinge zwingend nachbarrechtskonform bedurft hätte. Konkret hätte sie den durch sie auf der Straße hervorgerufenen Lkw-Verkehr zu und von dem Vorhabengrundstück hinreichend effektiv steuern müssen, um für die Anlieger unzumutbare Verkehrs- und Erschließungsverhältnisse durch überbordenden Lkw-Verkehr zu vermeiden. Sie gestattet dem Bauherrn die Abfertigung von insgesamt 30 Lkw/Tag, außerdem „Sonderaktionen“ mit 4 – 5x bis 100 Lkw/Tag und beschränkt sich auf den Hinweis, der Bauherr solle durch „organisatorische Maßnahmen“ sicherstellen, dass zur Nachtzeit eintreffende Lkw in der westlich des Baugrundstücks gelegenen Straße „M“ parkten. Dieses rechtlich unverbindliche, teils unklare, lückenhafte Regelungsprogramm ist mit Blick auf die vom genehmigten Logistikbetrieb zu erwartenden, typischen Verkehrsauswirkungen in mehrerer Hinsicht unzureichend. Denn diese tangieren auch das Rücksichtnahmegebot und bedürfen daher der weitergehenden Bestimmung in der Baugenehmigung (hierzu siehe oben Kap. § 4- IV- 1)

Die Anregung des Bauherrn, den Lkw-Verkehr nachträglich durch straßenverkehrsrechtliche Anordnungen zu regeln, ist aus der Sicht des nachbarrechtlichen Bestimmtheitsgebots irrelevant. Die Baugenehmigung bescheinigt nach § 75 Abs. 1 S. 1 BauO NRW, dass das genehmigte Vorhaben mit öffentlichrechtlichen Vorschriften übereinstimmt und zur Betriebsaufnahme freigegeben ist. Anders als ein Bebauungsplan kann sie nicht mit dem Topos der Konfliktverlagerung auf spätere Zulassungsebenen arbeiten, sondern muss - und kann - die durch sie hervorgerufenen Konflikte selbst bewältigen: Der Bauherr mag sein Logistikvorhaben so konkret beschreiben, dass die Behörde daraus ein geeignetes Auflagenprogramm entwickeln kann (wird ausgeführt).

OVG NRW Urt.v. 15.5.2013 – 2 A 3009/11 BauR 2013, 1640

Siehe auch OVG NRW Urt.v. 15.5.2013 – 2 A 3010/11 BauR 2013,1817 = DÖV 2013, 861

19.10.2013

§ 7 – II – 1 S. 267 Nachbarrechtsrelevant unbestimmte Baugenehmigung

Die Baugenehmigung ist rechtswidrig und verletzt die Nachbarn in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 S. 1 VwGO). Sie ist unbestimmt (§ 37 Abs. 1 VwVfG NRW). Sie muss Inhalt, Reichweite und Umfang der getroffenen Regelung eindeutig erkennen lassen, damit der Bauherr die Bandbreite der für ihn zulässigen Nutzungen und die Nachbarn das Maß der für sie aus der Baugenehmigung erwachsenden Betroffenheit zweifelsfrei feststellen können. Die dem Bestimmtheitsgebot genügende Aussage muss der Baugenehmigung selbst – erforderlichenfalls durch Auslegung – entnommen werden können, wobei die mit dem Zugehörigkeitsvermerk versehenen Bauvorlagen bei der Ermittlung des objektiven Erklärungsinhalts der Baugenehmigung heranzuziehen sind. Andere Unterlagen oder sonstige Umstände sind für ihren Inhalt regelmäßig irrelevant (OVG NRW Beschl.v. 9.6.2006 -10 B 2071/05; Urt.v. 10.12.1998 – 10 A 4248/92 BRS 58 Nr. 216). Aus einer Unbestimmtheit folgt ein Aufhebungsanspruch des Nachbarn allerdings erst dann, wenn sie sich auf Merkmale des genehmigten Vorhabens bezieht, deren genaue Festlegung erforderlich ist, um eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften und konkret unzumutbare Auswirkungen zu seinen Lasten auszuschließen (OVG NRW Beschl.v. 30.5.2005 – 10 A 2017/03 BRS 69 Nr. 163 und Urt.v. 18.11.2002 – 7 A 2127/00 BRS 65 Nr. 182).

Aus den genehmigten Bauvorlagen ergibt sich nicht mit der erforderlichen Sicherheit, dass sich die von dem Tierbestand des Bauherrn ausgehenden Geruchsimmissionen noch im Rahmen des den Nachbarn Zumutbaren halten (wird ausgeführt).

OVG NRW Urt.v. 25.1.2013 – 10 A 2269/10 NWVBl. 2013, 365

25.9.2013

**§ 7 – II – 1 S. 267 Baugenehmigung mit nachbarrechtsrelevantem Bestimmtheitsdefizit
..... in „atypischer“ (BauNVO) „näherer Umgebung“ (§ 34 Abs. 1 + 2 ...
..... BauGB) – Rücksichtnahmegebot**

Eine Baugenehmigung ist auch dann nachbarrechtswidrig, wenn Bauschein und genehmigte Unterlagen hinsichtlich nachbarschutzrelevanter Nutzungen unbestimmt sind und infolgedessen bei der Ausübung der durch die Genehmigung zugelassenen baulichen Nutzung eine Verletzung von Nachbarrechten nicht auszuschließen ist. Soweit Dritte wie hier der Nachbar von einem Verwaltungsakt betroffen werden, muss dieser auch ihnen gegenüber bestimmt sein. Die Grundstücke der Beteiligten liegen in einer „näheren Umgebung“, die sich keinem der Baugebietstypen der BauNVO eindeutig zuordnen lässt, weshalb sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach dem Rücksichtnahmegebot beurteilt.

Die dem Bauherrn genehmigte Betriebstätigkeit (Bootsverleih in einer Gemengelage aus Wohn- und gewerblicher Nutzung) in unmittelbarer Nähe zum Nachbargrundstück ist mit Lärmimmissionen verbunden, so dass im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot eine Konkretisierung bezüglich der lärmintensiven Arbeiten erforderlich ist. Diesen Anforderungen wird die Genehmigung nicht gerecht und ist deshalb aufzuheben.

OVG Rheinland-Pfalz Urt.v. 2.5.2013 – 1 A 11021/12 BauR 2013, 1425

5.9.2013

§ 7 – II – 1 S. 264 Baugenehmigung auf Grund eingeschränkten Prüfprogramms

Hat die Behörde die Baugenehmigung (hier: auf Antrag des Bauherrn) auf Grund eines eingeschränkten Prüfprogramms erteilt und bescheinigt diese in ihrem feststellenden Teil nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht, so ist dementsprechend dem Nachbarn Anfechtungsrechtsschutz gegen die Genehmigung nur in der Reichweite dieses eingeschränkten Prüfprogramms eröffnet. Im Übrigen ist er auf Rechtsschutz im Wege der Verpflichtungsklage auf bauaufsichtliches Einschreiten, erforderlichenfalls vorbeugenden Rechtsschutz gem. § 123 VwGO, angewiesen.

OVG Magdeburg Beschl.v. 20.6.2012 – 2 M 38/12 NVwZ-RR 2012, 679 zu § 62 S. 1 und 2
SachsAnhBauO

25.9.2012

§ 7 – II – 1 S. 264 Nachbarschutz allein wegen Unwirksamkeit des Bebauungsplans?

Wird eine Baugenehmigung auf der Grundlage eines unwirksamen Bebauungsplans erteilt, entsteht ein Abwehranspruch des Nachbarn noch nicht allein deshalb, weil der Bebauungsplan unwirksam ist. Weitere Voraussetzung ist, dass der Plan Festsetzungen enthält, aus denen sich ein Anspruch des Nachbarn ergibt.

OVG NRW Beschl.v. 5.11.2013 – 2 B 1010/13 DVBl. 2014, 532

27.4.2012

§ 7 – II -1 S. 267 Parteigutachten als Grundlage einer Baugenehmigung. Verspäteter erforderlicher Nachweis, Überschreitung zulässiger Werte, Wertminderung des Nachbargrundstücks

Dass ein für die Baugenehmigung einer Anlage erforderlicher Nachweis (Immissionswerte einer Windkraftanlage) durch ein im Auftrage des Betreibers erstelltes Sachverständigengutachten erbracht, dass der Nachweis nicht rechtzeitig geführt wurde und eine Überschreitung der für die Anlage zulässigen Werte ergibt, führt nicht zur Rechtswidrigkeit der Genehmigung. Der Nachbar hat allenfalls einen Anspruch auf Einschreiten der Behörde zur Beseitigung des Rechtsverstoßes.

Allein die Tatsache, dass eine fachgutachterliche Beurteilung der Auswirkungen der Windkraftanlage (Schallprognose) im Auftrage des Betreibers erstellt wurde, hat nicht zur Folge, dass sie bereits wegen mangelnder „Unparteilichkeit“ unbrauchbar wäre, oder dass sie automatisch vor der Erteilung der Genehmigung einer Überprüfung durch einen Zweitgutachter bedürfte oder dass gar allein das Fehlen eines „Obergutachters“ bereits die Rechtswidrigkeit der auf das Gutachten gestützten Genehmigung begründen könnte.

Auch der Umstand, dass ein für die Zeit nach Errichtung und Inbetriebnahme geforderter Nachweis für die Einhaltung der geforderten Immissionswerte nicht (rechtzeitig) geführt wird oder dass die entsprechende Messung an der dann konkret vorhandenen Anlage eine Überschreitung dieser Werte ergibt, führt nicht zu einer Rechtswidrigkeit der Genehmigung, die eine solche Überschreitung nicht zulässt. Vielmehr besteht allenfalls Anlass für ein Einschreiten der Behörde zur Ausräumung eines Nachbarrechtsverstoßes (§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BImSchG).

Die Wertminderung eines Nachbargrundstücks infolge einer Errichtung sonst zulässiger und rechtmäßig genehmigter baulicher Anlagen vermittelt dessen Eigentümer auch im Rahmen des Rücksichtnahmegebots keine Rechte gegen die Genehmigung.

OVG Saarlouis Beschl.v. 27.5.2013 - 5 K 951/10 NVwZ-RR 2013, 877

17.11.2013

**§ 7 – I – 1 S. 259 Klage eines Landkreises gegen die von einer kreisfreien Stadt für eine
..... Windkraftanlage in ihrem an sein Landschaftsschutzgebiet grenzenden
.... Bereich erteilte Baugenehmigung: Öffentliche Belange**

Der Landkreis kann seine Klage nur auf eine Verletzung seines Rechts auf Selbstverwaltung gem. § 28 Abs. 2 S. 2 GG i.V.m. Art. 57 der Niedersächsischen Verfassung und § 1 Abs. 1 NdsKommunalverfassungsgesetz stützen, nicht auf eine Verletzung der Planungshoheit gem. § 28 Abs. 2 GG, § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB; denn die Bauleitplanung ist nach dieser Vorschrift i.V.m. § 1 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Gemeinden und nicht der Landkreise. Das Raumordnungsprogramm des Landkreises (als Ausgestaltung seines Selbstverwaltungsrechts) begründet für ihn ein Recht erst, wenn es durch einen Bebauungsplan umgesetzt worden ist und nur für Maßnahmen in dessen Geltungsbereich, der an der gemeinsamen Grenze von Landkreis und Stadt endet.

Soweit sich der Landkreis auf Störungen des Landschaftsbildes durch die genehmigte Anlage, auf natürliche Eigenarten, Flora und Fauna der geschützten Landschaft beruft, sind diese Belange nicht dem eigenen, sondern dem übertragenen Wirkungskreis des Landkreises zuzuordnen, sind keine Selbstverwaltungsangelegenheit, sondern eine staatliche Aufgabe und begründen für die Kreise und Kommunen keine "wehrfähigen Rechte" i.S.v. § 42 Abs. 2 VwGO. Dass Kommunen und Landkreise diese übertragenen Aufgaben mit eigenem Personal im eigenen Namen erfüllen, macht daraus keine eigenen Aufgaben mit der Folge eigener Rechte i.S.v. § 42 Abs. 2 VwGO.

OVG Lüneburg Beschl.v. 12.2.2014 – 12 ME 242/13 NordÖR 2014, 220

22.5.2014

**§ 6 S. 256 Öffentlich- und zivilrechtlicher Nachbarschutz: Ergänzung und Überlagerung
... im Bereich der BaumschutzVO, „Härte“ für den Nachbarn**

Die öffentlich-rechtlichen Regelungen in Baumschutzverordnungen schränken auch die Eigentümerstellung von Nachbarn ein und überlagern deren zivilrechtliche Nachbaransprüche. Auch wenn ein Nachbar zivilgerichtlich (§ 1004 BGB, Art. 111 EGBGB) die Verurteilung des Bauherrn zu Fällung eines Baumes erstritten hat, bindet dies die Behörde im Rahmen ihrer Entscheidung über eine Befreiung von den Verboten der BaumschutzVO grundsätzlich nicht.

Beeinträchtigungen wie Laubwurf, Moosbildung und Rutschgefahr sind übliche Begleiterscheinungen von Bäumen und daher vom Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen; sie stellen keine „offenbar nicht beabsichtigte Härte“ dar, die eine Befreiung vom Verbot des Fällens eines schutzwürdigen Baumes rechtfertigen könnte.

BayVGH Beschl.v. 9.11.2012 Az. 14 ZB 11.1597 BayVBl. 2013, 502

Verbleibendes Auswahlermessen der Behörde zwecks Beseitigung der „Härte“

Ein sehr hoher, riegelartiger Baumbestand an der Grenze kann eine unzumutbare Beeinträchtigung i.S.d. § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumschutzVO sein, wenn der Freibereich dadurch ohne jegliche Besonnung bleibt und der Lichtenzug keine sinnvollen Bepflanzungsmöglichkeiten mehr zulässt (Waldbodenqualität). Genügt zur Beseitigung der unzumutbaren Härte die Fällung einzelner Bäume, so verbleibt der Behörde bei deren Auswahl ein Ermessen.

VG München Urt.v. 19.11.2012 Az. M 8 K 11.5128 BayVBl. 2013, 508

**§ 5 – III – 1 S. 251 Kein Schutz des Nachbarn bei baurechtswidrigem Zustand seines
eigenen Grundstücks**
.....

Ein Nachbar kann gegen einen Bauherrn, der gegen Abstandsflächenvorschriften verstößt, dies in aller Regel nicht als Verletzung seiner Nachbarrechte geltend machen, wenn er selbst das Abstandsflächenrecht nicht einhält. Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis ist ein System nachbarlicher Ausgleichs- und Rücksichtnahmepflichten. Danach ist es treuwidriges Verhalten und unzulässige Rechtsausübung, wenn der Nachbar vom Bauherrn die Beachtung einer Vorschrift einfordert, die er selbst zu Lasten des Bauherrn nicht einhält. Die mit der Verletzung der Abstandsflächenvorschriften einhergehenden wechselseitigen Beeinträchtigungen sind qualitativ und quantitativ zu bewerten (ständige Rechtsprechung, z.B. OVG Berlin-Brandenburg Beschl.v. 11.8.2010 OVG 10 N 17/07 BeckRS 2010, 53200; Beschl.v. 18.8.2006 – OVG 2 N 359/04 BA S. 2; OVG Berlin 11.2.2003 – 2 B 16/99).

OVG Berlin-Brandenburg Beschl.v. 19.12.2012 – OVG 2 S 44/12 NVwZ-RR 2013, 400

28.6.2013

§ 5 – II – 1 S. 242 Verfristung und Verwirkung des Nachbar-Widerspruchs: Zeitpunkt

Wurde dem Nachbarn die Baugenehmigung nicht amtlich bekanntgegeben, der Beginn der Bauarbeiten aber erkennbar, so beginnt die Jahresfrist analog §§ 70. 58 Abs. 2 VwGO nicht schon mit der Erkennbarkeit der Bauarbeiten, sondern erst in dem Zeitpunkt, wo dem Nachbarn die spezifischen Risiken und Beeinträchtigungen der genehmigten Arbeiten (hier: Sprengstofflager) erkennbar werden. Ab diesem Zeitpunkt darf er aber nicht etwa ein Jahr warten: Das zwischen Bauherrn und Nachbarn bestehende besondere Gemeinschaftsverhältnis verpflichtet vielmehr den Nachbarn, durch ein zumutbares aktives Handeln mitzuwirken, möglichst einen wirtschaftlichen Schaden des Bauherrn zu vermeiden, dessen Vermögensverlust gering zu halten und nach Kenntnisnahme ungesäumt seine Einwendungen geltend zu machen.

Der Verlust des verfahrensmäßigen Rechts aufgrund des Zeitablaufes und die Verwirkung des Widerspruchsrechts führen zwar zur gleichen Rechtsfolge, nämlich der Unzulässigkeit des Widerspruchs, auch wird sich ihr Anwendungsbereich häufig überschneiden. Die Rechtsinstitute stehen jedoch in unterschiedlichen Ableitungszusammenhängen und haben unterschiedliche Voraussetzungen: So kommt eine Verwirkung des Widerspruchsrechts auch bereits vor Ablauf der Jahresfrist des § 58 Abs. 2 VwGO in Betracht, hat jedoch zusätzlich zur Voraussetzung, dass der Bauherr aus aktivem Tun des Nachbarn oder einer diesem gleichzusetzenden Duldung auf dessen Einverständnis schließen kann.

VGH Baden-Württemberg Urt.v. 14.5.2012 – 10 S 2693/09 BauR 2012, 1637
unter Hinweis auf BVerwG 25.1.1974 – IV C 2.72 BVerwGE 44, 294 und BVerwG 17.2.1989
4 B 28.89 Buchholz 406.19 Nachbarschutz Nr. 87

23.10.2012

**§ 5 – I – 5 S. 240 Baulast verschiebt die Grundstücksgrenze
..... - und reduziert die Abstandsfläche**

Die Mindesttiefe gem. §§ 5, 7 LBO BW wird zwar zur realen Grundstücksgrenze eingehalten, nicht aber zu der fiktiven Grundstücksgrenze, die auf Grund der Abstandsflächenbaulast zu beachten ist; diese ist im Baulastenbuch der Gemeinde zu Lasten des Baugrundstücks in 4 m Breite entlang der Grundstücksgrenze zugunsten des Grundstücks des Nachbarn eingetragen und hat zur Folge, dass der von ihr erfasste Teil des Baugrundstücks bei der Berechnung der Abstandsfläche nicht berücksichtigt wird (§ 7 S. 1 LBO). Die Baulast bewirkt insofern eine fiktive Verschiebung der Grundstücksgrenze (VGH BW Beschl.v. 30.7.2001 – 8 S 1485/01 VBIBW 2002, 127). Ihre Verletzung ist daher wie eine Verletzung der Abstandsflächenvorschriften zu werten, die der Nachbar wegen der nachbarschützenden Wirkung dieser Vorschriften geltend machen kann (*Sauter* LBO BW Komm. 2010 § 71 Rd-Nrn. 7, 8). Bezogen auf die baulastbedingt um 4 m verschobene fiktive Grundstücksgrenze hält das Bauvorhaben nicht die erforderliche Mindesttiefe der Abstandfläche von 2,50 m, sondern nur von 1 m auf dem Baugrundstück ein.

VGH BW Beschl.v. 4.4.2013 -8 S 304/13 VBIBW 2013, 305

§ 5 – I – 5 S. 238 Bindung des Rechtsnachfolgers an Verzicht auf Nachbarschutz

An die Zustimmung des Nachbarn zu einer seinen geschützten Interessen entgegenstehenden Baugestaltung sind auf Grund der Grundstücksbezogenheit nachbarlicher Abwehrrechte auch seine Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum gebunden.

Seine Rechtsnachfolger erwerben das Grundstück auch mit einer Situationsbelastung durch die nahen Grundstücke, was ebenfalls eine Einschränkung oder sogar den Verlust nachbarrechtlicher Abwehrrechte zur Folge haben kann. Die sich hieraus möglicherweise ergebende Rechtsfolge, dass der Gebäudebestand bezüglich der Rechtsnachfolger einer gerichtlichen Nachprüfung auf die Einhaltung deren subjektiver Rechte entzogen ist, kann nicht im Wege einer Nachbarklage umgangen werden.

Hessischer VGH Beschl.v. 1.3.2012 – 3 A 1330/11.Z; BauR 2012, 1377

29.9.2011

§ 5 – I – 3 S. 234 Widerruf und Anfechtung der Nachbar-Zustimmung

Die Zustimmung des Nachbarn zu einem Bauvorhaben ist nicht bis zur Erteilung der Genehmigung, sondern entsprechend § 130 Abs. 1 S. 2 BGB nur bis zum Zugang der Zustimmung bei der Behörde widerruflich.

Die Zustimmung zum Ausbau eines um die Jahrhundertwende errichteten Mehrfamilienhauses einschließlich Dachgeschoss um einen vier Meter tiefen Anbau für Wintergärten und Balkone kann der in Immobiliengeschäften erfahrene Nachbar nicht mit der Behauptung anfechten, der Bauherr habe ihn arglistig darüber getäuscht, dass er den Ausbau selbst beziehen und nicht vermieten wolle.

OVG Lüneburg Beschl.v. 28.8.2013 – 1 LA 235/11 NVwZ-RR 2013, 947 zu § 68 Abs. 4 NdsBauO i.d.F. 2012, § 72 Abs. 4 i.d.F. 2003

6.12.2013

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 5 – I – 3 S. 233 Widerruf der Nachbar-Zustimmung zu einem Bauvorhaben

Die Zustimmung des Nachbarn zu einem Bauvorhaben ist in entsprechender Anwendung von § 130 Abs. 1 S. 2 BGB nur bis zu deren Zugang bei der Baugenehmigungsbehörde widerruflich.

NdsOVG Beschl.v. 28.8.2013 – I LA 235/11 DÖV 2013, 949 zu § 68 Abs. 4 NdsBauO

22.12.2013

**§ 5 – I – 2 S. 231 Unterschrift des Nachbarn auf dem Bauantrag, Anfechtung nach fünf
... Jahren**

Die Schriftform des § 68 Abs. 1 S. 3 LBauO RheinlPfalz dient dem Schutz des Nachbarn vor Übereilung, aber auch dem Klarheits- und Beweissicherungsinteresse. Ob und welchem Vorhaben der Nachbar zugestimmt hat, ob ihm dieses bekannt war, soll nicht erst durch Befragung oder Auslegung ermittelt werden. Kenntnis und Zustimmung werden daher gesetzlich fingiert. Anfecht- und rücknehmbar ist die Zustimmung u.U. schriftlich gegenüber der Behörde. Eine Anfechtung nach mehr als fünf Jahren verstößt u.U. gegen Treu und Glauben.

OVG Rheinland-Pfalz Beschl.v. 4.7.2013 – 1 A 10339/13 BauR 2013, 1849

17.11.2013

§ 4 – IV - 4- a S. 215 Rücksichtnahmegebot im beplanten Innenbereich. Gegenseitigkeit.
... **Bestandsschutz für Gewerbe im Wohngebiet: Abwehrrecht einer**
... **Tischlerei gegen Umwandlung Fabrik in Wohnung, nicht abwend-**
... **bar durch passiven Lärmschutz**

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein allgemeines Wohngebiet ausweist und für die Grundstücke des Bauherrn und des Nachbarn einen Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO für die bestehende gewerbliche Nutzung“ festsetzt. Ist die Grundstücksnutzung aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, so führt das nicht nur zu einer Pflichtigkeit desjenigen, der Immissionen verursacht, sondern auch zu einer Duldungspflicht dessen, der sich solchen Immissionen aussetzt. Der Inhaber einer lärmintensiven Tischlerei hat ein Abwehrrecht gegen den Bauherrn, der seine Fabrikhalle in ein Wohngebäude umwandeln will. Im Anwendungsbereich der TA Lärm eröffnet das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 S. 2, 2. Alt. BauNVO ihm nicht die Möglichkeit, dem Abwehrrecht des Nachbarn durch passiven Lärmschutz zu begegnen.

BVerwG Urt.v. 29.11.20132 – 4 C 8.11 DVBl. 2013, 370

5.4.2013

§ 4 – IV – 4 – a S. 213 Bordell im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO „rücksichtslos“?

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 ist auch § 8 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990 Bestandteil des Bebauungsplans geworden. Danach gehören Gewerbebetriebe aller Art zu den allgemein und „Vergnügungsstätten“ zu den nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen. Das vom Bauherrn betriebene Bordell hat die Behörde angesichts der Größe, Raumzahl, Einrichtungen (11 Arbeits-, keine Wohnräume, 2 VIP-Bereiche, Sauna, Empfangsbereich) sowie der ermittelten Besucherzahlen (durchschnittlich täglich 6) zu Recht den „Gewerbebetrieben aller Art“ und nicht den „Vergnügungsstätten“ zugerechnet, die Ansiedlung eines „Rotlichtmilieus“ mit erheblichen, i.S.v. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO „rücksichtslosen“ Auswirkungen (z.B. Kraftfahrzeugverkehr) für die umliegende gewerbliche und Wohnnutzung sei lt. den ermittelten Daten auf Grund der Entfernung vom Nachbarhaus (130 m) nicht zu erwarten.

VGH BadWürtt. Beschl.v. 5.3.2012 -5 S 3239/11; VBIBadWürtt 2012, 345

26.9.2012

**§ 4 – IV – 2 S. 200 Außenbereich: Nachbarschutz Untertage-Erdgasspeicher gegen
..... heranrückende Wohnnutzung**

Im Außenbereich hat ein nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegierter Betrieb (hier: Untertage-Erdgasspeicher) einen Abwehranspruch gegenüber einer teilprivilegierten Umnutzung nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB (hier: ehemalige Landwirtschaft in Wohnnutzung), wenn das umzunutzende Gebäude innerhalb des nach der 12. BImSchVO um den Kavernenkopf des Speichers einzuhaltenden Sicherheitsradius liegt und im Falle eines Dennoch-Störfalls schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.v. § 35 Abs. 3 S. 1 (hier: Wärmestrahlung) ausgesetzt ist.

Bei nicht vorhersehbarem menschlichen Versagen oder nicht vorhersehbaren Materialschäden handelt es sich regelmäßig um Ursachen, die dem Bereich des Dennoch-Störfalls i.S.v. § 3 Abs. 3 der 12. BImSchVO zuzurechnen sind; die geringe Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines solchen Störfalls ändert daran nichts. Zu den auswirkungsbegrenzenden Maßnahmen i.S. dieser Vorschrift gehört auch die Einhaltung von Sicherheitsabständen zu einer schutzbedürftigen Wohnnutzung.

OVG NRW Urt.v. 15.12.2011 – 2 A 2645/08 DÖV 2012, 530

10.7.2012

§ 4 – IV – 2 S. 208 Gartencenter als „heranrückender Nachbar“ eines Störfallbetriebs

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks im unbeplanten Innenbereich. Sie beantragte eine Baugenehmigung für ein Gartencenter und erhielt zunächst einen antragsgemäßen Vorbescheid. Gegen diesen erhob der beigeladene Störfallbetrieb Widerspruch.

Der Begriff des „angemessenen“ Abstands i.S.d. Art. 12 Abs. 1 der Richtlinie RL 96/82/EG (sog. Seveso-II-RL) ist ein unbestimmter, aber anhand störfallspezifischer Faktoren technisch-fachlich bestimmbarer Rechtsbegriff. Die Richtlinie erlaubt, den störfallspezifisch ermittelten angemessenen Abstand zu unterschreiten, wenn im Einzelfall hinreichend gewichtige, nicht störfallspezifische, insbesondere sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Art, für die Zulassung des Vorhabens sprechen. Unionsrechtlich gefordert, aber auch ausreichend ist insoweit eine „nachvollziehende“ Abwägung; sie ist sachgeleitete Wertung und unterliegt ebenfalls der vollen gerichtlichen Kontrolle.

Das in § 34 Abs. 1 BauGB („Einfügung in die nähere Umgebung“) verankerte Rücksichtnahmegebot bietet auch für die unionsrechtlich geforderte „nachvollziehende“ Abwägung eine geeignete Anknüpfung. Bei richtlinienkonformer Handhabung ist allerdings das im deutschen Recht zu berücksichtigende Kriterium der Vorbelastung im Störfallrecht unbrauchbar.

Eine Vorhabenzulassung auf Grund § 34 Abs. 1 BauGB ist abzulehnen, wenn die zu berücksichtigenden nicht störfallspezifischen Faktoren den Rahmen der im Rücksichtnahmegebot abgebildeten gegenseitigen Interessenbeziehung überschreiten und das Vorhaben deshalb einen Koordinierungsbedarf auslöst, der nur im Wege einer förmlichen Planung bewältigt werden kann.

BVerwG Urt.v. 20.12.2012 – 4 C 11.11 DVBl. 2013, 645

3.7.2012

§ 4 – IV – 1 S. 165 Gebietserhaltungsanspruch im unbeplanten Innenbereich

Der Art eines Baugebiets, das nach § 34 Abs. 2 BauGB auf Grund der näheren Umgebung tatsächlich in jeder Hinsicht einem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete entspricht, kommt -- ebenso wie der Festsetzung eines Baugebiets durch Bebauungsplan -- grundsätzlich nachbarschützende Wirkung zu, und der Eigentümer eines im Baugebiet gelegenen Grundstücks hat als Nachbar einen von tatsächlichen Beeinträchtigungen unabhängigen Schutzanspruch auf Bewahrung der Gebietsart (Gebietserhaltungsanspruch – siehe z.B. Beschl.v.22.12.2011 – 4 B 32.11). Der Abwehranspruch wird grundsätzlich bereits durch die Zulassung eines mit der Gebietsart unvereinbaren Vorhabens ausgelöst, weil hierdurch das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebiets eingeleitet wird (BVerwG Beschl.v.28.2.2008 – 4 B 60.07 NVwZ 2008,786; Urt.v. 21.3.2002 – 4 C 1.02 BVerwGE 116,155 = NVwZ 2002,1118; Beschl.v.13.5.2002 – 4 B 86.01 NVwZ 2002,1384; Urt.v.16.9.1993 – 4 C 28.91 BVerwGE94,151). Die „nähere Umgebung“ reicht so weit, wie sich die Ausführung des zu genehmigenden Vorhabens auswirken kann, und wie die Umgebung ihrerseits die bodenrechtliche Situation des Baugrundstücks prägt (BVerwG Urt.v. 18.10.1974 – 4 C 77.73 NJW 1975,460; Urt.v.26.5.1978 -4 C 9.77 BVerwGE 55,369; BVerwG Urt.v.19.9.1986 – 4 C 15.84 E 75,34; Urt.v.11.2.1993 – 4 C 15.92 NVwZ 1994,285). Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung keinem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete, sondern stellt eine Gemengelage dar, so gibt es keinen Gebietserhaltungsanspruch.

VGH BW Urt.v.27.3.2012 – 3 S 2658/10 VBl.BW 2012, 354

10.9.2012

§ 4 – IV – 1 - e – S. 189 Tierheim im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

In einer nach den Vorgaben des BVerwG (20.8.1998 – 4 B 79.98 BauR 1999,32) abgegrenzten, einem Mischgebiet (gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO) entsprechenden, durch typisches Nebeneinander von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe gekennzeichneten „näheren Umgebung“ ist ein Tierheim mit angeschlossenem Hundenauslaufbereich zulässig, wenn Zahl, Größe (2 große oder 3 mittelgroße oder 4 kleine) und Aufenthaltsdauer (je Hund 30 Tage, „Jahreskontingent“ maximal 15) sowie Auslaufzeit (9-12 und 15 bis 18 Uhr) der aufzunehmenden Hunde durch im konkreten Fall wirksame Auflagen in der Baugenehmigung beschränkt werden.

Unter diesen einschränkenden Voraussetzungen verstößt die Nutzung auch nicht gegen das Rücksichtnahmegebot: Im konkreten Fall erzeugt die vorübergehende Unterbringung von Tieren keine bodenrechtlich beachtlichen, ausgleichsbedürftigen Spannungen (BVerwG 26.5.1978 - 4 C 9.77 E 55, 369), hat keine Vorbildfunktion, würde keine negative, nur durch Bauleitplanung verhinderbare Entwicklung einleiten, und verhindert die Gestaltung der Gebäude eine Auswirkung der Lautäußerungen (Bellen, Jaulen) auf die Nachbargrundstücke.

VG Braunschweig Urt.v. 20.2.2012 – 2 A 83/11 DWW 2013, 32

9.3.2013

§ 4 – IV – 1 – e S. 188 Rücksichtnahmegebot, bewältigungsbedürftige Spannungen, .. Planungsbedürfnis

Für eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots genügt nicht, dass ein Bauvorhaben sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält, der durch die Bebauung der Umgebung gebildet wird; hinzu kommen muss objektivrechtlich, dass es im Verhältnis zu seiner Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, die potenziell ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen, und subjektivrechtlich, dass es die gebotene Rücksichtnahme speziell auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung vermissen lässt.

OVG Magdeburg Beschl.v. 20.6.2012 – 2 M 38/12; NVwZ-RR 2012, 679 unter Bezug auf BVerwG NVwZ-RR 1997, 516

25.9.2012

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

**§ 4 – IV – 1 – e S. 185 Doppelhausbebauung in offener Bauweise als „nähere
.....Umgebung“ i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB, § 22 BauNVO**

Nachbarschützende Wirkung entfaltet nicht nur eine planerische Festsetzung einer Doppelhausbebauung in der offenen Bauweise (BVerwG Urt.v. 24.4.2000 – 4 C 12.98); auch im unbeplanten Innenbereich hat der Doppelhausnachbar ein Abwehrrecht gegen die Zulassung eines Vorhabens, durch das ein bestehendes Doppelhaus seine Eigenschaft als Doppelhaus im Rechtssinne verliert (Anschluss an OVG NRW Urt.v. 16.8.2011 – 10 A 1224/09).

OVG NRW Urt.v. 28.2.2012 – 7 A 2444/09 DÖV 2012, 531

10.7.2012

§ 4 – IV – 1 – e S. 184 Nachbarschutz im unbeplanten Innenbereich: „Eigenart der näheren Umgebung“
...

Plan-Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind stets nachbarschützend.

Derselbe Nachbarschutz besteht gem. § 34 Abs. 2 BauGB im unbeplanten Innenbereich, wenn die „Eigenart der näheren Umgebung“ des Baugrundstücks einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Der räumliche Bereich der „näheren Umgebung“ ist danach zu bestimmen, inwieweit sich die Ausführung des Vorhabens auf die „Umgebung“ auswirken kann und inwieweit die Umgebung ihrerseits das Baugrundstück prägt. Dabei ist grundsätzlich die auf dem Baugrundstück vorhandene Bebauung zu berücksichtigen, diejenige in unmittelbarer Nachbarschaft sowie diejenige in der weiteren Umgebung insoweit, als auch diese noch prägend auf das Baugrundstück einwirkt, i.d.R. geht die größere Nähe mit einer stärker prägenden Wirkung Hand in Hand. Die Grenzen lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das Baugrundstück eingebettet ist.

Eine offene Justizvollzugsanstalt für 60 Strafgefangene entspricht nicht der „Eigenart“ eines Wohngebiets.

SächsOVG Urt.v. 5.4.2013 – 1 A 247/12 = SächsVBl. 2014, 36 = NVwZ-RR 2014, 92

18.2.2014

§ 4 – IV – 1 - e S. 198 Bindung des Rechtsnachfolgers an Verzicht auf Nachbarschutz

Rechtsnachfolger erwerben ein Grundstück auch mit der Situationsbelastung durch ein nahes Hochhaus, was ebenfalls eine Einschränkung oder sogar den Verlust nachbarrechtlicher Abwehrrechte zur Folge haben kann. Die sich hieraus möglicherweise ergebende Rechtsfolge, dass der Gebäudebestand bezüglich der Rechtsnachfolger einer gerichtlichen Nachprüfung auf die Einhaltung deren subjektiver Rechte entzogen ist, kann nicht im Wege einer Nachbarklage umgangen werden.

Hessischer VGH Beschl.v. 1.3.2012 – 3 A 1330/11.Z; BauR 2012, 1377

29.9.2011

**§ 4 – IV – 1 – c S. 189 Gebiet mit offener und geschlossener Bauweise im unbeplanten ...
Innenbereich. Abweichung zwecks Erfüllung des Rücksicht- ...
nahmegebotes. Bestandsschutz gegen Nachbarschutz?**

In einem Gebiet mit teils offener, teils geschlossener Bauweise sind regelmäßig beide Bauweisen planungsrechtlich zulässig, auch wenn die offene oder die geschlossene Bauweise zahlenmäßig überwiegt. § 22 BauNVO, wonach im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene festgesetzt werden kann, enthält für den unbeplanten Innenbereich keine zwingenden und schematisch zu übertragenden Vorgaben, kann aber als Auslegungshilfe berücksichtigt werden, die mit der Prägung der Umgebungsbebauung im Einzelfall abzugleichen ist.

Eine Abweichung wird i.S.v. § 22 Abs. 3 Halbsatz 2 erforderlich, wenn ohne sie das mit dieser Norm parallelisierte Rücksichtnahmegebot verletzt wird.

Der Bestandsschutz ist im Nachbarrechtsverhältnis nicht mit automatischer oder absoluter Durchsetzungskraft ausgestattet. Er greift ein, wenn die vom Nachbarn angegriffene Baugestaltung (hier: errichtete Fenster) entweder (formell bau-)genehmigt ist oder (materiell) zu irgendeinem Zeitpunkt (bau-)genehmigungsfähig war. Für das Bestehen von Bestandsschutz ist beweispflichtig, wer sich darauf beruft.

OVG Münster Urt.v. 15.7.2013 – 2 A 969/12 DÖV 2014, 354

30.5.2012

§ 4 – IV – 1 – e S. 188 Keine Wohnstätte des Jugendstrafvollzugs im Wohngebiet

Wenn die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs.2 BBauG) einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet (§§ 3 bzw. 4 BauNVO) entspricht, ist darin eine „Wohnstätte des Jugendstrafvollzugs in freien Formen“ (§§ 1, 11,13 Abs. 1 + 3 SächsJugendstrafvollzugsG) nicht zulässig. Der Nachbar hat einen Gebietswahrungsanspruch. Zum Begriff des Wohnens gehört eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts. Diese Definition ist aus der Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen (Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung und Pflege) entwickelt worden. Sie soll den Bereich des Wohnens als Bestandteil der privaten Lebensgestaltung kennzeichnen, das selbstbestimmt geführte private, auf eine gewisse Dauer angelegte, keinem anderen in der BauNVO vorgesehenen Nutzungszweck verschriebene Leben ‚in den eigenen vier Wänden‘ (BVerwG Beschl.v.25.3.2004 BRS 67 Nr. 70; SächsOVG Urt.v. 3.3.2005 BauR 2005, 1290).

Diese Merkmale erfüllt der „Jugendstrafvollzug in freien Formen“ sämtlich nicht. Auch wenn er der Zustimmung des Gefangenen bedarf, ist der Aufenthalt nicht freiwillig, sondern der Vollzug einer Jugendstrafe. Die Wohnstätte ist deshalb auch nicht als Anlage für soziale Zwecke (§§ 3, 4 BauNVO) im reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet zulässig; das sind Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung ausgerichtet sind, z.B. für Kinder, Jugendliche, alte Menschen sowie Personengruppen, die bzw. deren Eltern ein besonderes soziales Angebot wahrnehmen wollen (BVerwG Beschl.v. 26.7.2005 NVwZ 2005, 1186).

17.11.2012

**§ 4 – IV – 1 e S. 186 Grenze der „näheren Umgebung“, topographische Zäsur, prägende
.... Wirkung**

Ein einziger landwirtschaftlicher Betrieb kann die unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Sinne einer Gemengelage prägen, auch wenn sie im Übrigen ausschließlich von Wohnbebauung umgeben sind. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das zu bebauende Grundstück eingebettet ist. Die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung kann daher dort zu ziehen sein, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bauungskomplexe mit verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen zusammenstoßen. Ein unmittelbar angrenzendes Grundstück zählt dann nicht mehr zur „näheren Umgebung“, wenn es von dieser durch topographische Gegebenheiten, z.B. einen Höhenunterschied, oder (wie hier) eine unterschiedliche Bau- und Nutzungsstruktur – Wohnnutzung/dörfliche, landwirtschaftliche Nutzung – getrennt ist. Das Baugrundstück hat dann nicht die Wohnnutzung des Nachbargrundstücks; dies würde den prägenden Einfluss der Kelterhalle im rückwärtigen Teil des Baugrundstücks außer Acht lassen. Sie ist mit ihrer Zufahrt, über die während der Weinernte die Trauben angeliefert werden, seit 1930 integrierter Bestandteil des Betriebs des Bauherrn. Die prägende Wirkung der Halle tritt durch das große Holztor mit der breiten Zufahrt für die Nachbarschaft deutlich zutage. Die geplante Gerätehalle ist also gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art der baulichen Nutzung zulässig, weil sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

OVG Rheinland-Pfalz Urt.v. 21.8.2012 – 8 A 10344/12 BauR 2013, 62 = DÖV 2012, 982 (L)

31.1.2013

§ 4 – IV – 1 – e S. 185 Abgrenzung „nähere Umgebung“

Nach BVerwG (26.5.1978 IV C 9.77 E 55,369) und Senat (10.8.2005 ThürVBl. 2006, 91) wird die im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB maßgebliche nähere Umgebung dadurch ermittelt, dass in zwei Richtungen – in Richtung von dem Bauvorhaben (hier: Tischlerei-Nebenbetrieb) auf die Umgebung sowie in Richtung von der Umgebung auf das Vorhaben, d.h. den bodenrechtlichen Charakter des Grundstücks – geprüft wird, wie weit die jeweiligen Auswirkungen reichen. Zu berücksichtigen ist dabei nicht nur die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks, sondern auch die Bebauung der weiteren Umgebung, sofern sie noch prägend auf das Baugrundstück einwirkt, wobei auch topographische Gegebenheiten eine Rolle spielen können. Durch das historische Wachstum im östlichen Stadtbereich, gekennzeichnet durch die überwiegend geschlossene Bauweise und die Zuordnung zum betreffenden Abschnitt der K-Straße, lässt sich ein Bebauungszusammenhang ausmachen, der über die unmittelbar angrenzende Bebauung hinaus prägend auf das Baugrundstück wirkt. In westlicher Richtung reicht der Zusammenhang bis zur Westgrenze der Parkfläche vor dem D-Markt, zumal weiter westlich die Bebauung ihren geschlossenen, homogenen Charakter verliert. Die Fläche selbst mit dem D-Markt wirkt allerdings noch prägend auf das Baugrundstück. Der Markt selbst ist nach Norden von der K-Straße abgesetzt an der Ostseite des Parkplatzes und dem Bebauungszusammenhang des Baugrundstücks zugeordnet. Nach Süden wird die Umgebung nicht bereits durch die K-Straße abgegrenzt; diese ist nach ihrer Breite und ihrer durch die über sie erreichbaren Orte gekennzeichneten Bedeutung nicht so gewichtig, dass sie den Bebauungszusammenhang an ihrer Nord- und Südseite unterbrechen würde. Diese Umgebung entspricht keinem allgemeinen Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO: in einem solchen sind die wegen der unvermeidlichen Lärmemissionen störende Schlosserei und der nicht nur der Versorgung des Gebiets (§§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) dienende, wegen des An- und Abfahrverkehrs störende (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) D-Markt unzulässig. In dieser „Umgebung“ ist die Tischlerei nicht „rücksichtslos“, die Nachbarklage abzuweisen.

ThürOVG 6.7.2011 -1 KO 1461/10 ThürVBl. 2012, 171

15.8.2012

§ 4 – IV – 1 – d S. 176 Rücksichtslose Ausnutzung einer nachbarrechtsrelevant unbestimmten Baugenehmigung durch übermäßigen Lkw-Verkehr
.....

Die Ausnutzung der nachbarrechtsrelevant unbestimmten Genehmigung (hierzu § 7 – II -1 S. 267) verstößt auch gegen das Rücksichtnahmegebot, wenn sich die Erschließungssituation des Nachbargrundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung der erschließenden Straße oder unkontrollierten Parksuchverkehr erheblich verschlechtert. Es liegt an der Zufahrt zu dem genehmigten Logistikbetrieb durch die zweispurige Straße getrennt gegenüber. Die Lkw stauen sich bisweilen vor dem Betriebsgrundstück, können wegen der engen Straße kaum aneinander vorbei, befahren den Bürgersteig, gefährden Fußgänger direkt vor dem Nachbargrundstück. Überdies gehören zu dem genehmigten Betriebsumfang nicht nur ca. 30 , sondern auch „Sonderaktionen“ bis zu 100 Lkw/Tag, oft mit höchster Frequenz in den Morgenstunden.

OVG NRW Urt.v. 15.5.2013 – 2 A 3009/11 BauR 2013, 1640

19.10.2013

**§ 4 – IV – 1 – d S. 183 Lärm und Infraschall einer Windenergieanlage. „Parteilichkeit“
... eines im Auftrag des Anlagenbetreibers erstellten Lärmgutachtens**

Gegen die immissionsschutzrechtliche Genehmigung einer Windkraftanlage kann der Nachbar i.d.R. nicht unsubstantiiert einwenden, das im Auftrag des Anlagenbetreibers erstellte Lärmgutachten sei parteilich. Allerdings muss das Gutachten unter Beachtung der geltenden Regelwerke fachgerecht erstellt, nachvollziehbar und für den Fachkundigen überzeugend sein.

Ein allgemeiner Grundsatz, wonach alle Windkraftanlagen oder insbesondere der Anlagentyp V.V-90 mit einer Nennleistung von 2 MW ton-, informations- und impulshaltige Geräusche verursachen, ist nicht bekannt. Im Gegenteil liegen unabhängige schalltechnische Vermessungen vor, ausweislich derer diese Anlagen keine ton-, informations- und impulshaltigen Geräusche produzieren.

Messtechnisch kann zwar nachgewiesen werden, dass Windenergieanlagen Infraschall verursachen; die dabei feststellbaren Infraschallpegel liegen aber nach einschlägigen wissenschaftlichen Untersuchungen weit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle des Menschen und verursachen keine erheblichen Belästigungen oder Schäden.

OVG Saarlouis Beschl.v.23.1.2013 – 3 A 287/11 NVwZ-RR 2013, 464

17.7.2013

§ 4 – IV – 1- d S. 183 Rücksichtslosigkeit von Licht-Immissionen

Auch wenn die „nähere Umgebung“ keinem der in der BauNVO genannten Baugebiete entspricht, bleibt zu prüfen, ob das in § 34 Abs. 1 BauGB im Tatbestandsmerkmal des „Sich-Einfügens“ verankerte Rücksichtnahmegebot in seiner drittschützenden Ausprägung verletzt ist.

Bei der Beurteilung der Rücksichtslosigkeit von Licht-Immissionen sind die Belästigung durch Raumaufhellung und die als psychologische Blendung bezeichnete Störempfindung zu berücksichtigen. Bei einer Raumaufhellung führt die Lichtimmission zu einer signifikant erhöhten Raumhelligkeit mit der Folge, dass die Nutzung eines Wohnbereichs eingeschränkt ist. Eine psychologische Blendung wird angenommen, wenn durch eine nahe Lichtquelle zwar auf Grund der Entfernung oder Eigenart der Lichtquelle keine oder keine übermäßige Aufhellung erzeugt wird, eine Belästigung aber aus psychologischen Gründen vorliegt durch die ungewollte Ablenkung der Blickrichtung zur Lichtquelle, die eine ständige Umadaptation des Auges auslösen kann. Die Schutzbedürftigkeit des geschützten Nachbarn hängt davon ab, ob er ohne größeren Aufwand im Rahmen des Ortsüblichen und Sozialadäquaten zumutbare Abschirmmaßnahmen (Vorhänge, Jalousien; Hecken) ergreifen kann.

VGH BadWürtt 27.3.2012 – 3 S 2658/10; VBIBW 2012, 354 betr. Videowerbeanlage (City-Board)

10.9.2012

**§ 4 – IV – 1 – d S. 176 Lärmbegrenzende Auflagen für Biergarten im Wohngebiet:
... Nachbarschutz, Bestimmtheitsgrundsatz, Vollziehbarkeit**

Die nachbarschützenden Nebenbestimmungen zu einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis müssen hinreichend bestimmt und durchsetzbar sein. Es muss klar sein, welche Lärmimmissionswerte beim Betrieb der Gaststätte einzuhalten sind. Eine Auflage, die der Gewährleistung des gesetzlichen Gebots nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 GaststG (Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG und sonstige erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für die Bewohner des Betriebs- oder der Nachbargrundstücke) dient, muss einen ausreichenden Nachbarschutz gewährleisten. Hierzu gehört, dass sich die Grenze zumutbarer bzw. zulässiger Belastung für Bewohner und Betreiber bestimmen lässt, insbesondere bestimmte Lärmwerte festgesetzt werden, und ihre Einhaltung auf Grund der Regelungen in der Genehmigung sichergestellt erscheint, so dass sich der Schutz der Nachbarschaft erforderlichenfalls mittels Verwaltungszwangs durchsetzen lässt (OVG Münster NVwZ-RR 2003, 480 = BRS 65 Nr. 164).

Das Prognosegutachten berechnet für einen in der Nähe der Nachbarwohnung gelegenen Immissionspunkt eine Belastung von 51,3 dB(A) für die Zeit bis 24 Uhr. Dieser Wert überschreitet jedenfalls zur Nachtzeit deutlich die Richtwerte lt. TA-Lärm (40 dB [A]) für ein Wohngebiet (hier: unbeplanter Innenbereich; „Eigenart der näheren Umgebung“ gem. § 34 Abs. 2 BauGB entspricht einem „allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO).

OVG Münster Beschl.v. 26.7.2013 – 4 B 193/13NVwZ-RR 2014, 38

20.2.2014

§ 4 – IV – 1 – c S. 174 Rücksichtnahmegebot nach Verkürzung der Abstandflächen

..... (Wegfall des sog. Schmalseitenprivilegs gem. § 6 BauO NRW i.d.F.
..... von 2006)

Der Nachbar machte geltend, das genehmigte Wohnhaus im hinteren Bereich des Bauherrngrundstücks habe trotz Einhaltung der Abstandflächen zum Nachbargrundstück erdrückende Wirkung und sei rücksichtslos, es profitiere erheblich von der Verringerung der erforderlichen Abstandflächen durch § 6 BauO NRW in der Neufassung 2006.

Die Genehmigung verstößt aber nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Dieses ist im unbeplanten Innenbereich im Merkmal des „Einfügens“ i.S.v. § 34 Abs. 1 S. 1 BBauG enthalten; nach der faktischen Vermutungsregel des BVerwG (Beschl.v.11.1.1999 - 4 B 128.98 BRS 62 Nr. 102) ist es verletzt, wenn die Mindestabstandfläche von 0,8 H unterschritten wird.

Zum Nachbargrundstück wird vor den nordwestlichen Außenwänden des Bauherrngrundstücks die erforderliche Abstandfläche von 0,8 H eingehalten, der Wegfall des sog. Schmalseitenprivilegs gem. § 6 BauO 2006 wirkt sich also nicht auf die gegenüber dem Nachbargrundstück einzuhaltende Abstandfläche aus, sondern nur auf die an der nordöstlichen Seite seines Wohnhauses gelegenen Räume und den Garten des Nachbarn. Dieser Bereich genießt aber zu den anderen beiden Seiten einen für innerstädtische Verhältnisse großen Abstand zur dortigen Bebauung (ca. 29 m nach NO, 50 nach NW von der Außenwand des Nachbargrundstücks gemessen), die Firsthöhe des Vorhabens ist geringer als die Wandhöhe des Nachbarn, eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots daher zu verneinen. Die Verringerung der Abstandfläche entspricht im Übrigen auch der Zielvorgabe des Bundesgesetzgebers, einer Nachverdichtung den Vorzug vor einer weiteren Inanspruchnahme von unbebauten Flächen einzuräumen (vgl. z.B. den durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau v. 24.6.2004 BGBl. I 1359 neugefassten § 1 a Abs. 2 BauGB).

VG Köln 17.12.2013 2 K 663/13 NWVBl. 2014, 201

23.5.2014

§ 4 – I S. 97 Nachbarschützender Charakter von Brandschutzvorschriften

Ein nachbarschützender Charakter scheidet bei solchen Vorschriften – insbesondere des Brandschutzes – aus, die ersichtlich nur die Bewohner und Benutzer des Baugrundstücks schützen sollen; er kommt nur Regelungen zu, die auch das Übergreifen von Bränden auf das Nachbargrundstück verhindern sollen (OVG Münster Beschl.v.29.7.2002 – 7 B 583/02 BeckRS 2002, 18188). Andererseits kann sich ein nachbarschützender Charakter der Vorschrift daraus ergeben, dass bei einer den Brandschutzanforderungen nicht genügenden Zugänglichkeit des Baugrundstücks im Brandfall das Grundstück des Nachbarn in Anspruch genommen werden kann (OVG Saarlouis NJOZ 2006, 1615 = AS RP-SL 33, 227).

OVG Magdeburg Beschl.v. 19.10.2012 – 2 L 149/11 NVwZ-RR 2013, 87

10.3.2013

§ 4 – I S. 97 Nachbarschützende Brandschutzvorschriften

Nach § 3 Thüringer BauO sind Anlagen so zu errichten, dass sie die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Nach § 52 Abs. 1 kann die Behörde an Sonderbauten in Bezug auf den Brandschutz im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 besondere Anforderungen stellen (hier: Mindest-Sicherheitsabstand eines Strohlagers zu Kindergärten, Schulen, Einrichtungen des Gesundheitswesens, zu feuer- und explosionsgefährdeten Betrieben gem. Richtlinien der Landesfeuerwehrverbände, Landwirtschaftsministerien). §§ 3, 52 ThürBauO sind nachbarschützend, da sie Eigentum und Leben der auf dem Nachbargrundstück befindlichen Personen schützen sollen.

VG Weimar Urt.v. 29.8.2012 – 1 K 189/11ThürVBl. 2013, 68

17.5.2013

§ 4 – I S. 97 Nachbarklage gegen die Genehmigung eines Friedhofes

Nach § 14 Abs. 6 Bestattungsgesetz Mecklenburg-V. bedarf die Einrichtung oder Erweiterung von Friedhöfen der Genehmigung. In dem Verfahren sind auch die Individualinteressen der Nachbarn u.a. unter dem Gesichtspunkt des Gesundheitsschutzes zu berücksichtigen. Lt. Gesetzesbegründung ist eine Kontrolle wegen der Auswirkungen insbesondere für die Umwelt und die Nachbarschaft geboten. Voraussetzung sind geeignete Grundwasser- und Bodenverhältnisse, weshalb Wasser- und Gesundheitsbehörde einzubeziehen sind (LT-Drucks. 2/3621 vom 18.3.1998 S. 36). Eine erneute Prüfung ist erforderlich, wenn sich seit Erteilung einer Genehmigung die Umgebung durch Wohnungsbau verändert hat. OVG Münster vom 26.3.2004 (19 A 546/02, vom Verf. zitiert Seite 97 Anm. 447) steht nicht entgegen, weil dort nur der nachbarschützende Charakter der Genehmigungspflicht selbst, nicht der der im Verfahren zu prüfenden Belange, verneint wurde.

Im vorliegenden Fall wurde die Klage abgewiesen, u.a. weil lt. Gutachten der Leiterin des Instituts für Hydrogeologie an der Universität G. eine Belastung der Nachbargrundstücke durch aus den Gräbern austretendes Wasser auf Grund der hydrogeologischen Situation nicht möglich war.

OVG Greifswald Urt.v. 3.12.2013 - 2 L 360/12 NordÖR 2014, 135

3.4.2014

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 4 – I S. 96 Nachbarschützender Charakter einer Brandschutzvorschrift

Bauordnungsrechtliche Vorschriften über den Brandschutz können nachbarschützende Wirkung entfalten, sofern sie nicht nur die im Gebäude lebenden Menschen vor Gefahren schützen, sondern auch der Ausbreitung von Feuer auf Nachbargebäude vorbeugen sollen.

OVG Koblenz Beschl.v. 2.7.2013 – 1 B 10480/13; NVwZ –RR 2014, 30

23.1.2014

**§ 4 – II – 3 – g S. 161 Gebietsgewährleistungsanspruch für Bebauungsplan-Festsetzungen
... zum Maß der baulichen Nutzung. Kein Schutz gegen Atriumhaus
... mit Flachdach im reinen Wohngebiet**

Der Gebietsgewährleistungsanspruch beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses von Beschränkung und Berechtigung: Soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlichrechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen (BVerwG 11.5.1989 – 4 C 1/88 E 82, 61 = BRS 49 Nr. 184). Dies gilt nicht nur für Festsetzungen zur Art (BVerwG 16.9.1993 – 4 C 28/91 E 94, 151 = BRS 55 Nr. 110 = BauR 1994, 223), sondern auch für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (BVerwG 23.6.1995 – 4 B 52/95 BRS 57 Nr. 209 = BauR 1995, 823). Es gilt aber nicht für Abweichungen von gestalterischen Festsetzungen, die den Gebietscharakter als solchen unberührt lassen und nur Auswirkungen auf das Baugrundstück und die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke haben (hier: Flachdach eines Atriumhauses in einem reinen Wohngebiet).

BayVGH Beschl.v. 26.2.2014 – 2 ZB 14.101 BauR 2014, 966, 968

29.6.2014

§ 4 – II – 3 – f – kk S. 150 Nachbarschutz des Denkmaleigentümers

Der Denkmalschutz liegt im öffentlichen Interesse. Die Interessen des Denkmaleigentümers sind im Gesetz nicht erwähnt. Der Eigentümer hat aber ein schutzwürdiges Interesse daran, dass die ihm zum Schutz des Denkmals auferlegten Erhaltungspflichten und Belastungen ihren Zweck tatsächlich und auf Dauer erreichen können. Ein Anfechtungsrecht gegen die dem Bauherrn erteilte Genehmigung setzt voraus, dass die zu schützende Beziehung zwischen dem Denkmal und seiner engeren Umgebung von einigem Gewicht für den dem Denkmal innewohnenden Denkmalwert, und das Vorhaben des Bauherrn nach seiner Art und Ausführung zumindest objektiv geeignet ist, den Denkmalwert wesentlich herabzusetzen, dass die Aufwendungen nicht auf die Erhaltung der Objekt-Raum-Beziehung zwischen Denkmal und Umgebung, sondern auf die Erhaltung der Substanz gerichtet sind.

Das OVG versagte den Nachbarschutz wegen der Entfernung und des geringen Maßes der genehmigten Aufstockung.

OVG NRW Urt.v. 8.3.2012 – 10 A 2037/11 NWVBl. 2012, 381

zu

§ 9 Abs. 1 b i.V.m. Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW unter Hinweis auf BVerwG Urt.v. 21.4.2009 – 4 C 3.08 BRS 74 Nr. 220

23.10.2012

§ 4 – II – 3 – f – kk S. 150 Drittschutz für den Denkmaleigentümer

Allein aus der Festsetzung einer Baugrenze im Abstand zu einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude kann bei einem vor 2009 bekanntgemachten Bebauungsplan nicht geschlossen werden, dass die Baugrenze im Interesse des Denkmaleigentümers dem Umgebungsschutz des Denkmals dient und diesem ein subjektives Recht auf Einhaltung der Baugrenze vermittelt

Da die denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens nicht Gegenstand einer Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren ist, kann ein benachbarter Denkmaleigentümer einen Verstoß gegen die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht des Bauvorhabens nicht im Rahmen eines Nachbarrechtsstreits gegen die Baugenehmigung, sondern nur in einem Verfahren auf Einschreiten der Denkmalschutzbehörde geltend machen.

Hamburgisches OVG Beschl.v. 5.11.2013 – 2 Bs 265/13 BauR 2014, 970 zu § 61 HambBauO (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)

27.6.2014

§ 4 – II – 3 – f – kk S. 150 Schutz des Denkmaleigentümers in Hessen und Bayern

Mit dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz ist nicht vereinbar, dem Eigentümer eines Denkmals einerseits Pflichten für dessen u.U. aufwändige Erhaltung und Pflege aufzuerlegen, ihm andererseits Ansprüche gegen rechtswidrige Beeinträchtigungen durch Vorhaben in seiner Umgebung, die seine Erhaltungsinvestitionen u.U. entwerten, vorzuenthalten. Darüber hinaus lässt sich aus dem bayerischen Denkmalschutzgesetz – anders als in Hessen gem. § 7 Abs. 1 S. 2 HessDSchG – kein allgemeiner Drittschutz zugunsten des Denkmaleigentümers entnehmen. Art. 4 Abs. 1 S. 1 BayDSchG beschränkt die Erhaltungspflicht im Rahmen der durch Art. 14 Abs. 1 GG gesetzten Grenzen auf das Zumutbare. Nach § 6 Abs. 2 S. 2 BayDSchG kann die Erlaubnis nur versagt werden, soweit das Bauvorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Die privaten Interessen des Denkmaleigentümers werden nicht ausdrücklich erwähnt.

Bayerischer VGH Urt.v. 24.1.2013 – 2 BV 11.1631 BauR 2013, 940

27.6.2013

§ 4 – II – 3 – f – kk S. 150 Nachbarschutz des Denkmaleigentümers

Errichtung und Änderung baulicher Anlagen in der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals dürfen das Erscheinungsbild des Denkmals nicht wesentlich beeinträchtigen. Ob eine solche Beeinträchtigung vorliegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Schutzwürdigkeit des Denkmals und der Intensität des Eingriffs ab (bejaht für eine 544m von der denkmalgeschützten Gutsanlage errichtete Windenergieanlage; NdsOVG aaO.).

Im Fall des OVG Koblenz wurde das in den Jahren 1914-1920 mit zeittypischen Elementen (Jugendstil, Neoklassizismus) aufwändig und repräsentativ gestaltete Wohnhaus mit Bescheid vom 30.10.1981 unter Denkmalschutz gestellt. Die Nordwestseite ist durch drei mächtige aufgesetzte Zwerchhäuser in Sandstein geprägt, die symmetrisch angelegt und hoch übergiebelt sind und auch in der Fernwirkung den repräsentativen und eigenständigen Charakter der ländlichen Villa betonen. Hinzu kommt das markante, schachbrettartig in verschiedenen Farben gestaltete Giebfeld auf der Nordostseite des Anwesens. Aus dieser Ausgestaltung ergibt sich eine optische Wirkung, die sich nach Norden hin auch auf den Bereich erstreckt, auf dem der Bauherr seine 32 m lange, 14 m breite, 9 m hohe betont modisch gestaltete Weinbau-Betriebshalle plant. Nach § 4 Abs. 1 S. 4, § 13 Abs. 1 S. 3 RhPfDenkmalschutzG ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals geschützt, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Dies ist der Fall, wenn die Ausstrahlungskraft des Denkmals wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung abhängt. Die vom Bauherrn geplante Halle ist 9 m entfernt und nur durch einen 5 m breiten Feldweg vom Denkmal getrennt, das in einer Solitärstellung südwestlich des Ortseingangs von F. steht, und wirkt sich maßgeblich auf die Sichtbeziehung zum Denkmal für den sich vom Ortsausgang F. auf der Landstraße nähernden Betrachter aus. Private Belange des Bauherrn überwiegen nicht, er hat nicht substantiiert dargelegt, dass sein Vorhaben nicht an anderer Stelle im Außenbereich der Gemarkung F. verwirklicht werden kann (eingehend OVG Koblenz aaO.).

SächsOVG Beschl.v.13.8.2012 – 1 B 242/12; DÖV 2013, 82

OVG Koblenz Urt.v.21.8.2012 – 8 A 10229/12 NVwZ-RR 2013, 11

NdsOVG 23.8.2012 – 12 LB 170/11; DÖV 2013, 122 = NVwZ-RR 2013, 92

10.3.2013

**§ 4 – II – 3 – f – dd S. 145 Doppelhausbebauung in offener Bauweise als „nähere
.....Umgebung“ i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB, § 22 BauNVO**

Nachbarschützende Wirkung entfaltet nicht nur eine planerische Festsetzung einer Doppelhausbebauung in der offenen Bauweise (BVerwG Urt.v. 24.4.2000 – 4 C 12.98); auch im unbeplanten Innenbereich hat der Doppelhausnachbar ein Abwehrrecht gegen die Zulassung eines Vorhabens, durch das ein bestehendes Doppelhaus seine Eigenschaft als Doppelhaus im Rechtssinne verliert ¹.

OVG NRW Urt.v. 28.2.2012 – 7 A 2444/09 DÖV 2012, 531

10.7.2012

¹ Anschluß an OVG NRW Urt.v. 16.8.2011 – 10 A 1224/09. Siehe § 4 – IV – 1 – e S. 185

§ 4 – II – 3 – f – d – dd S. 145 Doppelhaus im unbeplanten Innenbereich

Ein Doppelhaus ist ein Haus, dessen beide Hälften in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut sind, gleichgewichtig und im richtigen Verhältnis zueinander ein harmonisches Ganzes darstellen. Der Nachbar ist gegen ein Bauvorhaben geschützt, dass die Dimensionen seines Hauses um zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Flachdach sowie in der Tiefe um mehr als zwei Meter überschreitet. Dieser Schutz besteht auch im unbeplanten Innenbereich, da diese Dimensionen sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung (offene Bauweise mit Doppelhäusern, § 22 BauNVO, § 34 BauGB) einfügen.

OVG NRW 28.2.2012 . 7 A 2444/09 BauR 2012, 1100

Vorschriften über Abstandsflächen (§ 6 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 BauO NRW), gegen massive Veränderungen einer bisherigen Doppelhaushälfte (§ 22 BauNVO) auch im unbeplanten Innenbereich nachbarschützend

Der Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus kann nicht nur entstehen, wenn ein Gebäude gegen das andere an der gemeinsamen Grenze so stark versetzt wird, dass sein vorderer oder rückwärtiger Vorsprung den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet, sondern auch, wenn ein nichtgrenzständiger Anbau wegen seiner Abmessungen die bisherige Doppelhaushälfte so massiv verändert, dass die beiden Gebäude nicht mehr als bauliche Einheit erscheinen. Nach der die offene Bauweise modifizierenden drittschützenden Norm des § 22 Abs. 2 BauNVO darf ein Doppelhaus ausnahmsweise auf zwei Grundstücken ohne seitlichen Grenzabstand nur errichtet werden, wenn die Häuser oder Hälften in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden. Dieser Drittschutz gilt auch für den unbeplanten Innenbereich, weil die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Doppelhausnachbarn unabhängig davon bestehen, ob ihr Doppelhaus in einem mittels B-Plan überplanten Bereich oder in einem unbeplanten Innenbereich liegt.

BVerwG Beschl.v. 10.4.2012 – 4 B 42.11 (OVG NRW) BauR 2012, 1218

Wird durch ein Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich das durch eine Doppelhausbebauung begründete nachbarschaftliche Austauschverhältnis einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht, liegt ein Verstoß gegen das in § 34 Abs. 1 BauGB im Begriff des „Einfügens“ verankerte Rücksichtnahmegebot in Bezug auf die Bauweise vor. Ordnet sich eine Haushälfte nicht dem Gesamtbaukörper unter, sondern dominiert die Grundstückssituation in erheblicher Weise (hier: 5 m breite, 2 m hohe Dachgauben mit Balkon; 2,5 m tiefe Balkone im Erd- und Obergeschoss von der Mitte der äußeren Giebelwand über die südliche Gebäudeecke bis auf die Rückfront des Hauses 3 m vor der gemeinsamen Grenze; drei 1 m tiefe, 2,8 m breite und 5,6 m hohe Glaserker an der Vorderfront) kann von einem für ein Doppelhaus notwendigen wechselseitigen Abgestimmtsein der Haushälften nicht ausgegangen werden

OVG NRW Urt.v. 19.4.2012 – 10 A 1035/10 BauR 2012, 1221

15.8.2012

§ 4 – II – 3 – f – dd S. 145 Rücksichtnahmegebot: „Doppelhaus“ als „Eigenart der näheren Umgebung“ im unbeplanten Innenbereich nachbarschützend
.....
...

Das Vorhaben des Bauherrn ist planungsrechtlich an § 34 Abs. 1 BauGB zu messen, da es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten unbeplanten Ortsteils liegt. Maßstabbildend ist daher die Umgebung, soweit sich die Ausführung auf sie auswirken kann und sie ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder beeinflusst. In dieser ‚Umgebung‘ befinden sich Doppelhäuser, Hausgruppen und Einzelhäuser in offener Bauweise. Im unbeplanten Innenbereich können Begriffe der BauNVO wie ‚offene Bauweise‘ oder ‚Doppelhaus‘ als Auslegungshilfe herangezogen werden. Im Sinne von § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind ein Doppelhaus zwei Gebäude, die durch Aneinanderbau an der gemeinsamen Grenze in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise zu einer Einheit zusammengefügt werden. Das Vorhaben des Bauherrn beseitigt das bestehende Doppelhaus; der Neubau enthält zwei zusätzliche Vollgeschosse und ein Flachdach statt des Satteldachs auf dem Nachbargrundstück. Es schafft eine einseitig grenzständigen Bebauung, für die es in der Umgebung an Vorbildern fehlt, und erzeugt beachtliche bodenrechtliche Spannungen.

§ 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO entfaltet selbst im beplanten Bereich keinen Nachbarschutz. Dieser ergibt sich nur aus der (hier fehlenden) planerischen Festsetzung, hier im unbeplanten Innenbereich aber aus dem Gebot der Rücksichtnahme auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung (BVerwG 13.11.1997 BVerwG 4 B 195/97 Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr. 189 S. 59; 23.5.1986 – 4 C 34.85 Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr. 114 S. 64; 24.2.2000 – 4 C 12.98 Buchholz 406.12 § 22 BauNVO Nr. 7 S. 3). Nachbarschutz wird gewährt, wenn in qualifizierter und individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Rücksicht zu nehmen ist. Das ist hier der Fall:

Die Zulässigkeit einer Doppelhausbebauung setzt den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze voraus und bindet die Nachbarn in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs ein: Ihre Baufreiheit wird gleichzeitig erweitert und beschränkt (BVerwG 13.3.1981 – 4 C 1.78 Buchholz 406.19 Nachbarschutz Nr. 44 S.99; 19.9.1986 – 4 C 8.84 Buchholz 406,19 Nachbarschutz Nr. 71 S. 56 ; 24.2.2000 aaO; 26.5.1978 – 4 C 9.77 E 55, 369, 380).

BVerwG 5.12.2013 – 4 C 5.12 DVBl. 2014, 530

27.4.2012

§ 4 – II – 3 – f – bb S. 142 Ausnahmsweise nachbarschützende Baugrenze

Die Festsetzung einer Baugrenze hat ausnahmsweise nachbarschützende Wirkung, wenn sie nach der Bebauungsplanbegründung neben ihrer städtebaulichen Ordnungsfunktion im Interesse der Entzerrung eines vom Rat erkannten Nutzungskonflikt zwischen vorhandener emissionsträchtiger Tierhaltung und störepfindlichem Wohnen größere Abstände zwischen den Stallungen und den Wohngebäuden sicherstellen soll als das Landesrecht sie mit § 6 BauO NRW gewährleistet.

OVG NRW Urt.v. 25.1.2013 – 10 A 2269/10 VBl. NRW 2013, 365

25.9.2013

§ 4 – II – 3 –f –bb S. 141 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und rückwärtigen Baugrenze in der Regel nicht nachbarschützend
....

In der Regel dienen diese Festsetzungen wegen ihrer vorrangig städtebaulichen Ordnungsfunktion öffentlichen Belangen. Die Gemeinde als Planungsträger kann ihnen drittschützenden Charakter verleihen. Dies ist im jeweiligen Einzelfall aus Inhalt, Rechtsnatur und Zweck der Festsetzung, der Planbegründung und den übrigen Umständen im Wege der Auslegung zu ermitteln; im Gegensatz dazu sind Abstandsflächenbestimmungen nachbarschützend (OVG NRW 25.1.2013 – 10 A 2269/10 BauR 2013, 1239).

OVG NRW Beschl.v. 27.1.2014 - 2 A 1674/13 BauR 2014, 969

27.6.2014

**§ 4 – II - 3 – f - aa S. 139 Ermessensfehlerhaft erteilte Abweichung von Grenzabstands-
..... vorschrift zugunsten eines Windkraftvorhabens**

Die erteilte Abweichung von einer Grenzabstandsvorschrift zugunsten eines Windkraftvorhabens ist ermessensfehlerhaft, wenn das Recht des Eigentümers des Nachbargrundstücks, dieses Grundstück selbst mit einem im Außenbereich privilegierten Vorhaben der Windenergienutzung zu bebauen oder bebauen zu lassen, nicht mit dem gebotenen Gewicht in die Ermessensentscheidung eingestellt wird.

Nds OVG Beschl.v. 10.2.2014 – 12 ME 227/13 DÖV 2014, 451 zu §§ 5, 66 NdsBauO

30.5.2014

§ 4 –II – 3 – f –aa S. 135 Abstandfläche: Baulast „verschiebt“ die Grundstücksgrenze

Die Baugenehmigung verletzt zu Lasten des Grundstücks des Nachbarn die nachbarschützenden Abstandflächenvorschriften der §§ 5, 7 LBO BW: Die erforderliche Mindestdtiefe von 2,50 m, die auf dem Baugrundstück selbst liegen muss, wird mit der östlichen, zum Grundstück des Nachbarn weisenden Gebäudeaußenwand unterschritten. Diese Mindestdtiefe wird zwar zur realen Grundstücksgrenze eingehalten, nicht aber zu der fiktiven Grundstücksgrenze, die auf Grund der Abstandflächenbaulast zu beachten ist; diese ist im Baulastenbuch der Gemeinde zu Lasten des Baugrundstücks in 4 m Breite entlang der Grundstücksgrenze zugunsten des Grundstücks des Nachbarn eingetragen und hat zur Folge, dass der von ihr erfasste Teil des Baugrundstücks bei der Berechnung der Abstandfläche nicht berücksichtigt wird (§ 7 S. 1 LBO). Die Baulast bewirkt insofern eine fiktive Verschiebung der Grundstücksgrenze (VGH BW Beschl.v. 30.7.2001 – 8 S 1485/01 VBIBW 2002, 127). Ihre Verletzung ist daher wie eine Verletzung der Abstandflächenvorschriften zu werten, die der Nachbar wegen der nachbarschützenden Wirkung dieser Vorschriften geltend machen kann (Sauter LBO BW Komm. 2010 § 71 Rd-Nrn. 7, 8). Bezogen auf die baulastbedingt um 4 m verschobene fiktive Grundstücksgrenze hält das Bauvorhaben nicht die erforderliche Mindestdtiefe der Abstandfläche von 2,50 m, sondern nur von 1 m auf dem Baugrundstück ein.

Die von der Behörde ausgesprochene Befreiung „von den Bestimmungen über Abstandflächen“ ist von der Baulast selbst nicht möglich, weil sie keine Rechtsvorschrift i.S.d. § 56 Abs. 5 S. 1 LBO ist; auch liegt die „im Einzelfall nicht beabsichtigte Härte“ nicht vor, weil der Bauherr die eingeschränkte Bebaubarkeit seines Grundstücks durch die Baulastbewilligung selbst herbeigeführt hat.

VGH BW Beschl.v. 4.4.2013 -8 S 304/13 VBIBW 2013, 305

§ 4 – II – 3 – f – aa S. 136 Abstandflächen von Werbeanlagen?

Nach der LBO Baden-Württemberg muss eine Werbeanlage keine Abstandfläche zum Nachbargrundstück einhalten, auch wenn sie höher als 2,5 m ist, ihre Wandfläche aber nicht mehr als 25 qm beträgt. Zwar ist die Werbeanlage eine bauliche Anlage, die kein Gebäude ist, aber nur 10 qm groß und bleibt auch unter 25 qm, wenn man den Luftraum unter der Werbefläche bis zum Erdboden hinzurechnet. Die Regelung gilt nur, wenn beide Maße überschritten sind.

BadWürttVGH Urt.v.26.1.2012 – 5 S 2233/11 BauR 2012, 1368

zu § 2 Abs. 1 und 2, § 5 Abs. 1 S. 1 i.V.m. Abs. 9 a.F.(v.1995, gültig z.Zt.d. Baugenehmigung 7/2009), § 6 Abs. 1 S 1 Nr. 3 n.F. (v.2010) BadWürttLBO

28.9.2012

**§ 4 – II – 3 – f – aa S. 135 Verzicht auf nachbarschützende Abstandsflächen nur bei
..... grundstücksbezogener „Atypik“ des Baugrundstücks**

Die Erteilung einer Abweichung ist bei Nichteinhaltung des nachbarschützenden Teils der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 4 S. 4 Bremer BauO (halbe Tiefe in Sondergebieten) zwar nicht ausgeschlossen. Das differenzierte System der Abstandsflächen wirkt sich aber auf die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung aus (OVG Berlin-B. NVwZ 2013, 400; OVG Münster NVwZ-RR 2007,510 = BauR 2007, 1031; OVG Bautzen Ur.v. 31.5.2011 – 1A 296/09 BeckRS 2011, 53990). Danach stellen die Abstandsflächenvorschriften ein in sich geschlossenes System dar, das die Interessen der betroffenen Grundstücke regelmäßig zu einem gerechten Ausgleich bringt. Eine Abweichung kommt nur in Situationen in Betracht, die durch eine grundstücksbezogene Atypik gekennzeichnet sind. Diese kann sich z.B. aus Besonderheiten der Lage und des Zuschnitts der benachbarten Grundstücke zueinander oder aus topographischen Besonderheiten des Geländeverlaufs ergeben, die die Bebauung des Baugrundstücks unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften besonders erschweren. Wünsche des Bauherrn, sein Grundstück stärker auszunutzen, als dies unter Berücksichtigung der Abstandsflächen möglich wäre, begründen keine Atypik.

Im vorliegenden Fall fehlt eine auf das Baugrundstück bezogene Atypik. Die Einhaltung der Abstandsvorschriften, zumindest soweit sie nachbarschützend sind, würde dem Bauherrn die Bebauung seines Grundstücks nicht besonders erschweren. Ihm ging es vielmehr darum, auf Grund einer „Atypik“ des Nachbargrundstücks, nämlich der dort liegenden (eine Bebauung verhindernden) Leitungstrasse, sein Grundstück optimal ausnutzen zu können.

Auf die Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks kommt es nicht an; fehlt sie, so ist das keine baugrundstücksbezogene Atypik, die der Baubehörde eine Abweichung von den Abstandflächenvorschriften auf dem Baugrundstück erlaubt. Im Kern weicht die Behörde auch nicht ab, sondern hält die Abstandflächen auf Grund der vermeintlichen Nichtbebaubarkeit des Nachbargrundstücks für eingehalten. Dieser Sachverhalt ist im System der Abstandflächen grundsätzlich abschließend durch die Erstreckung¹ geregelt, deren Voraussetzungen nicht vorliegen, weil es an der rechtlich gesicherten Nichtbebaubarkeit fehlt.

OVG Bremen Beschl.v. 8.4.2013 – 1 B 303/12 NVwZ 2013, 1027

14.8.2013

¹ Nach § 6 Abs. 2 S. 3 BremBauO dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlichrechtlich, d.h. grundsätzlich durch Baulast (§ 82 BremBauO), gesichert ist, dass diese nicht überbaut werden.

Eine Leitungstrasse ist i.d.R. privatrechtlich (durch Grunddienstbarkeit) gesichert.

**§ 4 – II – 3 – f –aa S. 137 Abstandflächen auf anderen Grundstücken nur bei
..... öffentlichrechtlich gesicherter Nichtbebaubarkeit**

Nach § 6 Abs. 2 S. 3 BremBauO dürfen sich Abstandflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke grundsätzlich nur erstrecken, wenn öffentlichrechtlich, d.h. durch eine Baulast (§ 82 BremBauO) gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden (OVG Münster Beschl.v. 17.3.1994 – 11 B 2666/93 zu § 7 Abs. 1 NWBauO; § 6 Abs. 2 S. 4 HbgBauO v.14.12.2005 i.d.F.v. 20.12.2011). Eine Sicherung auf Grund anderer Vorschriften muss der Sicherung durch eine Baulast vergleichbar sein (OVG Münster aaO.). Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einem Bebauungsplan gewährleistet keine dauerhafte rechtliche Unbebaubarkeit, weil von planungsrechtlichen Festsetzungen befreit werden kann (*Reichel/Schulte* Hdb. BauordnungsR Kap. 3 Rd-Nr. 96). Eine Unbebaubarkeit aus tatsächlichen Gründen genügt allenfalls, wenn sie dauerhaft sicher ist (§ 6 Abs. 2 S. 3 BremBauO; § 8 Abs. 4 S. 1 Alt. 2 SaarlBauO v. 18.2.2004 i.d.F.v. 16.6.2010; OVG Saarlouis Beschl.v. 24.9.2012 – 2 A 223/12 BeckRS 2012, 57778), nicht aber, wenn die Bebauung wegen der damit verbundenen Kosten unwahrscheinlich oder ausgeschlossen ist.

OVG Bremen Beschl.v. 8.4.2013 – I B 303/12 NVwZ 2013, 1026

14.8.2012

§ 4 – II – 3 -f – aa S. 136 Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück?

Nach § 8 Abs. 6 S. 1 LBO Saar 2008 dürfen nach § 7 Abs. 1 S. 1 LBO 2004 erforderliche und gem. § 7 Abs. 2 S. 1 LBO 2004 i.d.R. auf dem Baugrundstück freizuhaltende Abstandsflächen sich ganz oder teilweise auf Nachbargrundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden oder – seit der Neufassung 2008 – wenn sie aus „tatsächlichen Gründen“ nicht überbaut werden können.

Die nach der gesetzlichen Konstruktion im Bereich der Verfahrens- und Genehmigungsfreistellung (§§ 61, 63 LBO 2004) - insbesondere aber die im heute wegen der Ausklammerung des Bauordnungsrechts aus dem Prüfungsprogramm (§ 64 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 LBO) - keine Mitwirkung der Baubehörden erfordernden Anwendungsfälle der Vorschrift setzen i.d.R. auch keine Beteiligung der Nachbarn voraus.

Die (teilweise) Überlagerung ihres Grundstücks bedeutet im Ergebnis eine abstandsflächenrechtliche Erweiterung des Bau- zu Lasten des Nachbargrundstücks. Für dieses hat § 8 Abs. 6 S. 1 LBO 2008 einen an das Bestehen des Bauwerks anknüpfenden und daher i.d.R. dauerhaften Eingriff in das Eigentum zur Folge, der ausschließlich dem privaten Interesse des Bauherrn-Grundstücks dient. Dessen Rechtsposition wird daher kraft Gesetzes zu Lasten des Nachbarn ohne dessen Zustimmung erweitert. Die Verschiebung der Abstandsfläche zu dem damit nicht einverstandenen Nachbarn bedeutet im Ergebnis abstandsflächenrechtlich eine neue fiktive Grenzziehung auf dem Nachbargrundstück mit der Folge, dass das Baugrundstück wirtschaftlich gesehen vergrößert und das Nachbargrundstück verkleinert wird. Die auf dem Nachbargrundstück „nachgewiesenen“ Abstandsflächen unterliegen nämlich uneingeschränkt dem Überdeckungsverbot für Abstandsflächen und müssen daher gem. § 7 Abs. 3 LBO 2004, § 8 Abs. 6 S. 2 LBO 2008 „zusätzlich“ zu den für eine mögliche Bebauung auf dem Nachbargrundstück vorgeschriebenen Abstandsflächen von einer abstandsflächenrechtlich nicht privilegierten Bebauung (§ 8 Abs. 2 LBO 2004/2008) dauerhaft freigehalten werden. Eine solche nicht konsenterte abstandsflächenrechtliche Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks gegen den Willen seines Eigentümers ist im Hinblick auf die Eigentumsgarantie allenfalls in Ausnahmefällen gerechtfertigt.

OVG des Saarlandes Beschl.v. 24.12.2012 – 2 A 223/12 BauR 2013 S. 756

17.5.2013

**§ 4 – II -3 – f – aa S. 135 Abweichung von Abstandsflächenvorschriften
..... nur bei „atypischer“ Situation des Baugrundstücks**

Der durch den Landesgesetzgeber 2005 von 1 H auf 0,4 H verkürzte Abstand gewährleistet nur noch einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard (OVG Berlin-Brandenburg. 18.12.2007 - 2 A 3/07). Abstandsflächen dürfen daher nur in atypischen Situationen durch die Anwendung von § 68 BerlBauO ergänzt, nicht aber grundsätzlich relativiert werden (OVG BerlBrandenburg. Beschl.v. 16.2.2012 – OVG 2 N 110/11 BA S. 4), wobei i.d.R. nur eine grundstücksbezogene Atypik eine Abweichung rechtfertigen kann (OVG Münster NVwZ-RR 2007, 510), z.B. wegen besonderer Lage und Zuschnitts der benachbarten Grundstücke zueinander; wegen topographischer Besonderheiten des Geländeverlaufs; z.B. wenn die gemeinsame Grundstücksgrenze bei geschlossener Bauweise nicht parallel im rechten Winkel zur Straße verläuft, sondern schräg, so dass die Abstandfläche der hinteren Gebäudeaußenwand in Teilen auf dem Nachbargrundstück liegt, obwohl das Gebäude parallel zur Straße errichtet ist (OVG Münster Beschl.v. 2.3.2007 – 10 B 275/07 BeckRS 2007,21938; VG Berlin 30.4.2010 – 19 K 43/09 UA S. 13). Es genügt nur eine Besonderheit, die zur Folge hat, dass die Bebaubarkeit gerade unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften besonders erschwert wird; Wünsche eines Bauherrn, sein Grundstück stärker auszunutzen, als unter Einhaltung des Abstands zulässig, begründen keine „Atypik“.

OVG Berlin-Brandenburg Beschl.v. 19.12.2012 - OVG 2 S44/12 – NVwZ-RR 3013,400

29.6.2013

§ 4 – II - 3 – f – aa S. 134 Grenzabstandunterschreitende, „untergeordnete“ Dachgauben

Bestimmte Gebäudeteile dürfen die Grenzabstände um höchstens ein Drittel unterschreiten, wenn sie „untergeordnet“ sind. Untergeordnet ist ein Gebäudeteil nur, wenn es nach seinem Umfang im Verhältnis zum gesamten Bauwerk, und zugleich seiner Funktion nach nicht nennenswert in Gewicht fällt, d.h. in erster Linie die Fassade gliedern oder aber Mittel zur Gewinnung einer zusätzlichen Wohnfläche nennenswerten Ausmaßes ist. Erhalten die Wohnräume im Dachgeschoss ihr Licht ausschließlich durch die Dachgauben, würden sie ohne die Gauben unbelichtet bleiben, so dienen diese vornehmlich der Gewinnung zusätzlichen Wohnraums (hier: 2 Küchen und 4 Wohnräume) und sind deshalb im nachbarschützenden Grenzabstand unzulässig.

NdsOVG 19.6.2012 – 1 LB 169/11; DVBl. 2012, 1046 zu § 7b Abs. 1 S.1 + 2 NdsBauO i.d.F.v. 31.12.2002 , § 5 Abs. 3 + 4 NdsBauO i.d.F.v. 12.4.2012

6.9.2012

§ 4 – II – 3 – f – aa S. 134 Abstand von einer Aufschüttung

Gegen eine Aufschüttung, die wie ein Gebäude wirkt, weil sie mehr als 2 m höher als die Geländeoberfläche ist, oder zwar nur 1 m höher, aber geeignet, von Menschen betreten zu werden (§ 6 Abs. 10 S. 1 BauO NRW), hat der Nachbar einen Abwehrenspruch wie gegen ein Gebäude: Der Böschungsfuß darf erst jenseits des vorgeschriebenen Grenzabstandes beginnen.

OVG NRW Beschl.v. 17.2.2011 – 7 B 1803/10; DÖV 2012, 494

18.7.2012

§ 4 – II – 3 – e – cc S. 132 Diskothek im Ferienhausgebiet

Eine textliche Festsetzung in einem Bebauungsplan, die für ein Gebiet, das nach § 10 Abs. 2 S. 2 BauNVO einem Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO) zugeordnet ist, Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (uneingeschränkt) zulässt, mit der planerischen Zielsetzung, diskothekenähnliche Veranstaltungen in diesem Gebiet zu ermöglichen, hält sich nicht in dem von § 10 Abs. 2 S. 2 BauNVO vorgegebenen gesetzlichen Rahmen und ist daher unwirksam.

HessVGH Urt.v. 12.11.2012 -4 C 2052/11 DÖV 2013, 241

5.4.2013

§ 4 – II – 3 – e – aa S. 128 Gebietsübergreifender Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn? Nicht bei rein städtebaulicher Intention der planenden Gemeinde

Ein gebietsübergreifender Schutz des Nachbarn vor (behaupteten) gebietsfremden Nutzungen im lediglich angrenzenden Plaungsgebiet besteht unabhängig von konkreten Beeinträchtigungen nach der Rechtsprechung grundsätzlich nicht (BVerwG NVwZ 2008, 427; VGH München Beschl.v. 1.7.2009 – 14 ZB 07,1727 in BeckRS 2010, 53711). Allenfalls bei einem erkennbaren Willen des Satzungsgebers, dass Gebietsausweisungen in einem Bebauungsplan auch dem Schutz der jenseits der Gebietsgrenze liegenden benachbarten Bebauung dienen sollen, kann ein solcher gebietsübergreifender Erhaltungsanspruch eingreifen (OVG Koblenz BauR 2000, 527; VGH München Beschl.v. 24.3.2009 – 14 Cs 08.3017). Eine solche Konstellation ist aber hier nicht dargelegt oder sonst offensichtlich. Es ist damit wie bisher davon auszugehen, dass die Eigentümer von Grundstücken nur dann die Einhaltung von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen verlangen können, wenn sie denselben rechtlichen Bindungen unterworfen sind (zuletzt. BVerwG Beschl.v. 22.12.2011 – 4 B 32/11 in BeckRS 2012, 45899).

Ein gebietsübergreifender Gebietserhaltungsanspruch kommt grundsätzlich nur bei einem dem Gebietstyp des klagenden Nachbarn gleichartigen Baugebiet in Betracht (*Maschke*, Der Gebietserhaltungsanspruch, Diss. 2009, S. 162 ff. [167] m.w.N.), im Übrigen dann, wenn sich der Begründung des Bebauungsplans ein entsprechender Planungswille der Gemeinde entnehmen lässt. Im Gegenteil sind die dort formulierten Ziele „innerhalb der Rheingemeinden S. und K. eine homogene, zusammenhängende Bebauung zu realisieren und gleiche städtebauliche Strukturen zu ermöglichen ... sowie durch eine Einschränkung der Zahl der Wohnungen eine verdichtete Bebauung zu vermeiden“ rein städtebaulicher Art und dienen somit gerade nicht gebietsübergreifend dem Nachbarschutz.

23.1.2014

§ 4 – II -3 – e – aa S. 129 Grenzüberschreitender Gebietsgewährleistungsanspruch

Da der Gebietsgewährleistungsanspruch auf der durch eine Baugebietsfestsetzung wechselseitigen Eigentumsbindung beruht, kann er dem Eigentümer eines außerhalb des Baugebiets belegenen Grundstücks grundsätzlich nicht zustehen. Etwas anderes gilt jedoch, wenn die Gemeinde mit einer Baugebietsfestsetzung auch den Zweck verfolgt, Nachbarn außerhalb des Gebiets einen Anspruch auf Gebietserhaltung zu geben. Dieser baugebietsübergreifende Gebietsbewahrungsanspruch setzt voraus, dass sich der Begründung des Bebauungsplans oder anderen Unterlagen des Planaufstellungsverfahrens ein entsprechender Planungswille der Gemeinde entnehmen läßt.

SächsOVG Beschl.v. 28.9.2012 – 1 B 313/12 SächsVBl. 2013, 23

31.1.2013

§ 4 – II – 3 – e – aa S. 129 Baugebietsübergreifender Gebietserhaltungsanspruch

Ein von konkreten Beeinträchtigungen unabhängiger Gebietserhaltungsanspruch steht einem Eigentümer außerhalb des jeweiligen Baugebiets grundsätzlich nicht zu, auch wenn die jeweiligen (unterschiedlichen) Baugebiete im selben Bebauungsplan festgesetzt wurden. Dass es dem Plangeber nach den Planaufstellungsunterlagen darauf ankam, unverträgliche Nutzungen nebeneinander auszuschließen, reicht nicht für die Annahme aus, er habe mit der Festsetzung von Baugebieten – hier einem Mischgebiet neben einem allgemeinen Wohngebiet – auch den Schutz des angrenzenden Baugebiets beabsichtigt; denn dieses Ziel hat er bereits aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu verfolgen.

BayVGH Urt.v. 25.3.2013 -14 B 12.169 DÖV 2013, 861

16.11.2013

**§ 4 – II – 3 – d S. 127 Vergnügungsstätten im Kerngebiet: Modifizierungen gem.
... § 1 Abs. 4 BauNVO nachbarschützend?**

Der Gebietserhaltungsanspruch gilt grundsätzlich auch im Kerngebiet. Darin sind gem. § 7 Abs. 2 Zi. 2 BauNVO Vergnügungsstätten zulässig. Eine „Modifizierung“ gem. § 1 Abs. 4 BauNVO, die z.B. Spielhallen, Sexshops und Diskotheken ausschließt, greift nicht in das bundesrechtlich durch die Gebietstypisierung vorgegebene nachbarliche Austauschverhältnis ein. Denn sie darf zum einen keinen neuen Gebietstyp hervorbringen, zum anderen genügen für ihre Rechtfertigung allgemein städtebauliche Gründe ohne Beschränkung auf nachbarliche Belange (BVerwG 22.5.1987 E 77, 308, 311). Sie sind daher grundsätzlich allein im öffentlichen Interesse ergangen. Sollen sie gleichwohl nachbarschützend sein, muss die planende Gemeinde dies im Bebauungsplan oder seiner ggf. auszulegenden Begründung zum Ausdruck bringen (im vorliegenden Fall verneint).

BayVGH Beschl.v.23.2.2012 – 14 ZB 11, 1591 Bay VBl. 2013, 311 m.w.N.

§ 4 – II – 3 – d S. 128 Gebietsgewährleistungsanspruch des Nachbarn:

....

Keine Wohnnutzung im Gewerbegebiet

In einem Gewerbegebiet dürfen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen ausschließlich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, zugelassen werden. Der Nachbar kann sich auch auf die materielle Baurechtswidrigkeit der Wohnnutzung durch den Bauherrn berufen. Denn die Festsetzung von Baugebieten durch Bebauungspläne hat für die Nachbarn im Plangebiet kraft Bundesrechts nachbarschützende Funktion. Der Umfang der subjektiven Rechtsstellung des Nachbarn entspricht in vollem Umfang den objektiv-rechtlichen Anforderungen an die Gebietsverträglichkeit. Der Nachbar hat auch dann einen Anspruch auf die Bewahrung der festgesetzten Gebietsart, wenn das gebietswidrige Vorhaben im Einzelfall noch nicht zu einer tatsächlich spür- und nachweisbaren Beeinträchtigung des Nachbarn geführt hat.

OVG Rheinland-Pfalz Urt.v. 12.6.2012 – 8 A 10291/12 BauR 2012, 1634 = DÖV 2012, 778
unter Hinweis auf BVerwG Urt.v.16.9.1993 – 4 C 28.91 BVerwGE 94, 151, 161 LS 2 = BRS
55 Nr. 110 = BauR 1994, 223

23.10.2012

§ 4 – II – 3 – d S. 127 Hobby-Pferdehaltung im Dorfgebiet

Eine Hobby-Pferdehaltung als Nebennutzung zur Wohnnutzung verstößt in einem Dorfgebiet, anders als in einem (reinen) Wohngebiet, nicht gegen den Gebietsgewährleistungsanspruch des Nachbarn. Eine Tierhaltung – mag sie aus Erwerbsgründen im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs oder zu Hobbyzwecken betrieben werden – ist durch die Festsetzung als Dorfgebiet grundsätzlich mit umfasst (OVG NRW Beschl.v. 16.4.1999 - 7 B 712/99). Eine hobbymäßige Pferdehaltung im Dorfgebiet zieht ihre Daseinsberechtigung auch gerade aus dem Umstand, dass sie eine zu Freizeit Zwecken betriebene Annexnutzung zur Wohnnutzung ist. Von daher unterscheidet sich diese Form der Pferdehaltung nicht von anderen freizeitmäßigen Nebennutzungen auf einem Wohnhausgrundstück, etwa der Nutzung einer Schwimmhalle als Nebenanlage. Die Pferdehaltung ist im Verhältnis zur Wohnnutzung (als Hauptnutzung) auch untergeordnet, der knapp 16 qm große Pferdestall in Anbetracht der Gesamtgröße des Grundstücks von rund 1.400 qm und der dort vorhandenen Bebauung eine gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässige Nebenanlage. Die Auslaufläche von ca. 650 qm nimmt zwar etwas weniger als die Hälfte der gesamten Grundstücksfläche ein, hat aber aus städtebaulicher Sicht nur eine relativ geringe Intensität und tritt mit dem Pferdestall gegenüber der sonstigen (baulichen) Nutzung mit Wohngebäude und anderen Nebenanlagen sowohl optisch wie auch funktional deutlich zurück. Auch wird weder das Rücksichtnahmegebot verletzt noch die Eigenart des Dorfgebiets gestört.

OVG NRW 10.10.2012 – 2 A 309/12; BauR 2013, 63

31.1.2013

§ 4 – II – 3 – b – bb S. 125 Diskothek im Ferienhausgebiet

Eine textliche Festsetzung in einem Bebauungsplan, die für ein Gebiet, das nach § 10 Abs. 2 S. 2 BauNVO einem Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO) zugeordnet ist, Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (uneingeschränkt) zulässt, mit der planerischen Zielsetzung, diskothekenähnliche Veranstaltungen in diesem Gebiet zu ermöglichen, hält sich nicht in dem von § 10 Abs. 2 S. 2 BauNVO vorgegebenen gesetzlichen Rahmen und ist daher unwirksam.

HessVGH Urt.v. 12.11.2012 -4 C 2052/11 DÖV 2013, 241

5.4.2013

§ 4 – II – 3 – b – aa S. 123 Dialysezentrum im allgemeinen Wohngebiet?

Ein Dialysezentrum, für das ein An- und Abfahrtsverkehr mit 96 bzw. 82 Fahrbewegungen täglich von Montag bis Samstag unter Nutzung einer Wohngebietsstraße sowie weitere LKW-Fahrbewegungen und die Nutzung zusätzlich vorhandener elf Parkplätze genehmigt sind, ist in einem Wohngebiet nicht gebietsverträglich. Das Zentrum ist nicht als „Anlage für gesundheitliche Zwecke“ (§ 4 Abs. 2 Nr. 3, BauNVO) auf dem Grundstück in dem Gebiet des Bebauungsplans zulässig. Die Gebietsunverträglichkeit für § 4 BauNO beurteilt sich in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung, die wiederum das Ruhebedürfnis auch im allgemeinen Wohngebiet berücksichtigen muss (BVerwG Urt.v. 21.3.2002 -4 C 1/02 BVerwGE 116, 155). Die Vorbelastung durch die Nähe des Einkaufszentrums ist bereits durch die Festsetzung eines allgemeinen statt eines reinen Wohngebiets in der planerischen Abwägung verarbeitet und kann nicht zu einer Absenkung des Schutzniveaus für den Nachbarn führen.

ThürOVG Beschl.v. 4.7.2012 – 1 ZKO 871/11; ThürVBl. 2013, 13

31.1.2013

§ 4 – II – 3 – b – aa S. 124 Nachbarschutz gegen Spielplatzlärm, insb.von einer Seilbahn?

Die Seilbahn auf dem nahen Kinderspielplatz ist für den Nachbarn schon deshalb keine schädliche Umwelteinwirkung, weil er nach § 22 Abs. 1a BImSchG zur Duldung der hierdurch entstehenden Lärmbeeinträchtigung verpflichtet ist. Danach sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, i.d.R. keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei deren Beurteilung dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Kinderlärm steht unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft. Er ist Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar.

§22 Abs. 1a BImSchG ist Teil einer anlagenbezogenen, dh. Rücksichtnahmepflichten des Anlagen- bzw. Einrichtungsbetreibers enthaltenden Regelung. Daraus folgt, dass zwischen den Geräuschen der Anlage mit ihren einzelnen Teilen und den von den Benutzern der Anlage ausgehenden Geräuschen nicht differenziert werden darf. Die Privilegierung in § 22 Abs. 1a BImSchG gilt daher sowohl für die von den Kindern unmittelbar ausgehenden Laute (Rufen, Schreien u.ä.) als auch für die von den Spielgeräten bei deren bestimmungsgemäßer Benutzung herrührenden Geräusche, vorausgesetzt die Anlage genügt den technischen Standards.

Die Seilbahnnutzung ist ein von § 22 Abs. 1a BImSchG erfasster Regelfall. Nach der Gesetzesbegründung soll ein Sonderfall vorliegen, wenn z.B. die Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu sensiblen Nutzungen (z.B. Krankenhäuser, Pflegeanstalten) gelegen sind oder sich nach Art, Größe und Ausstattung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der etwa 1250 m² große Spielplatz fügt sich aber ein. Ein Spielplatz ist selbst in einem reinen Wohngebiet als sozialadäquate Ergänzung der Wohnbebauung grundsätzlich zulässig (BVerwG 12.12.1991 – 4 C 5.88 BRS 52 Nr. 47 = BauR 1992, 338). Seilbahnen gehören heute zur üblichen Ausstattung. Auch die Inanspruchnahme (durch Kinder vornehmlich nachmittags; anders z.B. nachts durch betrunkene Erwachsene) hält sich im Rahmen des Üblichen.

OVG Rheinland-Pfalz Urt.v. 24.10.2012 – 8 A 10301/12 BauR 2013, 583

5.4.2013

§ 4 – II – 3 – b -- aa S. 123 Kein Freigängerhaus für Strafgefangene im Wohngebiet!

Die bauaufsichtliche Zustimmung nebst Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB verletzt den Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn aus § 34 Abs. 2 BauGB, weil Justizvollzugsanstalten in (auch nur faktischen) allgemeinen Wohngebieten unzulässig sind, zum anderen, weil sie mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets nicht vereinbar sind und die Grundzüge der Planung berühren.

BVerwG Beschl.v. 27.8.2013 – 4 B 39.13 BauR 2013, 2011

7.12.2013

Franz Hubert Timmermann, Der baurechtliche Nachbarschutz, 2008 - Nachträge

§ 8 – II – 2 – b S. 358 Behördliche Beseitigungsanordnung wirkt gegen Rechtsnachfolger

Die baurechtliche Anordnung, ein verfallendes Gebäude zu beseitigen, wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger.

NdsOVG Beschl.v.15.11.2013 – 1 LA 65/13 BauR 2014, 1132 zu § 54 NdsBauO 2003, jetzt § 79 Abs. 3 S. 1 NdsBauO 2012

16.7.2014

§ 7 – IV – 1 – d S. 177 Bullenmaststall nahe Kurgebiet ist nicht immer „rücksichtslos“

Die Baugenehmigung für den Bullenmaststall mit 425 Plätzen verstößt nicht gegen das in § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB verankerte Gebot der Rücksichtnahme. Der Stall wird voraussichtlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Gestalt von Geruchsmissionen in Bezug auf den Kurbetrieb hervorrufen. Die Kurklinik mit dem Kurgarten kann grundsätzlich das Geruchsschutzniveau eines Immissionswerts von 0,06/6% Jahresgeruchsstundenhäufigkeit für sich beanspruchen. Die Vergabe dieses Wertes folgt der Empfehlung der Auslegungshinweise zu Nr. 5 Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL). Diese bestimmt u.a., dass Geruchsmissionen i.d.R. durch die Geruchsqualität, das Ausmaß durch die Feststellung von Gerüchen ab ihrer Erkennbarkeit und über die Definition der Geruchsstunde sowie die Dauer durch die Ermittlung der Geruchshäufigkeit hinreichend berücksichtigt werden. Nach Nr. 5 b aaO. ist ein Vergleich dieser Kerngrößen u.a. nicht ausreichend, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass wegen der außergewöhnlichen Verhältnisse hinsichtlich Hedonik und Intensität der Geruchswirkung, der ungewöhnlichen Nutzungen in dem betroffenen Gebiet oder sonstiger atypischer Verhältnisse trotz Einhaltung der Immissionswerte schädliche Umweltwirkungen (z.B. Ekel und Übelkeit auslösende Gerüche), hervorgerufen werden - oder wenn trotz Überschreitung eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft nicht zu erwarten ist (z.B. bei angenehmen Gerüchen). Außerdem ist der Kurbetrieb seit jeher mit landwirtschaftlichen Gerüchen beaufschlagt: Wegen des schon immer gegebenen Nebeneinanders von faktischem (d.h. nicht durch Bebauungsplan als solchem ausgewiesenem) Kurgebiet und Landwirtschaft („Gemengelage Kurgebiet versus Landwirtschaft“) kann keine der beiden Nutzungen als Akzeptor bzw. Geruchsimmittent maximale geruchsimmissionsschutzrechtliche Positionen reklamieren. Im Einzelnen siehe:

OVG NRW Urt.v.2.12.2013 – 2 A 2652/11 DVBl. 2014 Seiten 722 - 725

16.7.2014

§ 4 – IV – 1 S. 163 Kein Gebietsgewährleistungsanspruch im Außenbereich

Im Außenbereich gibt es keinen Gebietsgewährleistungsanspruch (BVerwG Beschl.v. 28.7.2009 – 4 B 38/99 BRS 62 Nr. 189 = juris Rd-Nr. 5; OVG NRW Beschl.v. 13.2.2013 – 2 B 1336/12 BauR 2013, 1078 = juris Rdnr. 13 und v.3.5.2012 – 2 B 503/12). Er ist kein Baugebiet, sondern soll von Bebauung freigehalten werden.

OVG NRW Urt.v. 2.12.2013 – 2 A 2652/11 DVBl. 2014, 722

16.7.2014

§ 4 – II – 2 S. 115 Kein Gebietsgewährleistungsanspruch im Außenbereich

Einen Gebietsgewährleistungsanspruch gibt es im Außenbereich nicht (BVerwG Beschl.v. 28.7.2009 – 4 B 38/99 BRS 62 Nr. 189 = juris Rd-Nr. 5; OVG NRW Beschl.v. 13.2.2013 – 2 B 1336/12 BauR 2013, 1078 = juris Rdnr. 13 und v.3.5.2012 – 2 B 503/12), so dass es insofern nachbarrechtlich ohne Belang ist, ob das Vorhaben des Bauherrn nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert oder sonst gem. § 35 BauGB objektiv-rechtlich zulässig ist.

OVG NRW Urt.v. 2.12.2013 – 2 A 2652/11 DVBl. 2014, 722

16.7.2014

§ 7 – IV – 2 – b S. 322 Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten

Nach der bauordnungsrechtlichen Spezialklausel haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Dem der Behörde nach landesrechtlichen Befugnisnormen eingeräumten Ermessen ist die Tendenz eigen, die im öffentlichen Interesse grundsätzlich gebotene Pflicht zum Einschreiten auch zu verwirklichen. Aber auch bei diesem „intendierten“ Ermessen verbleibt es bei dem Grundsatz, dass dem Nachbarn auch bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen kein Anspruch auf die Beseitigungsanordnung zusteht, sondern nur auf fehlerfreie Ermessensausübung, falls nicht die Beseitigung als einzig denkbare Entscheidung in Betracht kommt, das Ermessen also auf Null reduziert ist. In der Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte werden zu dieser Frage verschiedene Ansätze vertreten. Es überwiegt die Auffassung, dass die Verletzung eines Nachbarrechts (hier: einer vorgeschriebenen Abstandsfläche) nicht nur notwendige, sondern auch zureichende Voraussetzung eines Einschreitensanspruchs des Nachbarn ist.

VG Meiningen Urt.v. 27.11.2013 – 5 K 496/11 Me - ThürVBl. 2014, 174 zu §§ 6 Abs. 6, 60 Abs. 2 S. 1, 77 S. 1 Thür.BauO

Das VG Braunschweig sah in einer nicht genehmigten Unterschreitung des vorgeschriebenen Grenzabstandes durch eine Eingangsüberdachung mit den Maßen 1,50 x 2,25 x (3,90 bis 3,10) um 0,6 Meter keine spürbare und unzumutbare Auswirkung auf das Nachbargrundstück und das Ermessen der Behörde nicht auf Null reduziert, zumal der Nachbar dagegen zivilrechtliche Ansprüche habe.

VG Braunschweig Urt.v. 11.12.2013 – 2 A 658/13 DWW 2014, 190 zu § 79 Abs. 1 S. 2 NdsBauO unter Bezug auf OVG Lüneburg Urt.v.17.11.1970 – I A 5/70 BRS 23 Nr. 198; Urt.v. 29.10.1993 – 6 L 3295/91 BRS 55 Nr. 196; Beschl.v. 10.2.2003 – 1 LA 52/02 juris).

17.7.2014

§ 4 – IV – 1 – d S. 181 Abweichung von Grenzabstandsregeln bei Windkraftanlagen

Auch nach der Reduzierung des Grenzabstands von 1 H (= Höhe) auf 0,5 H durch die Neufassung der NdsBauO 2012 kommt eine Abweichung nach § 66 NdsBauO von den nachbarschützenden Grenzabstandsvorschriften in Betracht. Die mit der Grenzabstandsregelung des § 5 Abs. 2 NdsBauO verfolgten bauordnungsrechtlichen Ziele sind von den Zielen anderer Abstandsregelungen, die sich etwa aus immissionsschutzrechtlichen, bauplanungsrechtlichen, naturschutzrechtlichen oder anlagetechnischen Gründen ergeben, zu unterscheiden. In § 5 aaO. werden die Grenzabstandsregelungen für bauliche Anlagen... und die Regelung über die Geländeoberfläche ... zusammengefasst und gestrafft. Soweit Ausnahme- und Ermessensregelungen gestrichen wurden, können die Regelungen des § 66 über Abweichungen in Ansatz gebracht werden (Begründung des Regierungsentwurfs zu § 5 LT-Drucks. 16/3195). Gem. § 66 Abs. 1 S. 1 NdsBauO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften erlassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen ... vereinbar sind.

NdsOVG Beschl.v.13.4.2014 – 12 ME 221/13 BauR 2014, 976

17.7.2014

§ 4 – II – 3 – f – aa S. 134 Kein Grenzabstand von Balkon bei geschlossener Bauweise

Der vorgeschriebene Grenzabstand ist nicht einzuhalten von einer Balkonanlage, die bei zwingend geschlossener Bauweise an die Gebäudevorder- oder –rückseite angefügt wird; ausreichenden Nachbarschutz vermitteln der Balkonbegriff und das Gebot der Rücksichtnahme.

Der Bauherr beabsichtigt, im unbeplanten Innenbereich vor den an den Gebäudeaußenwänden angeordneten Fenstern der beiden Wohnzimmer in jedem der drei Vollgeschosse seines Hauses je 3 x 2 m große Balkone zu errichten, die zu beiden seitlichen Grenzen jeweils 70 cm Abstand halten sollen.

NdsOVG Beschl.v.22.1.2014 – 1 ME 220/13 NdsVBl. 2014, 225
zu § 5 Abs. 3 Nr.3 NdsBauO 2012

7.9.2014

**§ 4 – II -3 –f – kk S. 150 Denkmalschutz vs. Windkraftanlagen – Entfernung, Richtung,
.... Intensität der Einwirkung**

Der Eigentümer eines Denkmals wird durch die Zulassung von Windkraftanlagen in der „Nähe“ nur dann in seinem Grundrecht aus Art.14 Abs. 1 S.1 verletzt, wenn die Anlage die in Art. 6 Abs. 2 S. 2 DSchG geschützten Rechtsgüter erheblich beeinträchtigt (vgl. BayVGH 24.1.2013 – 2 BV 11.1631).

Dies wurde verneint für 2 ca. 3 km von einem quadratischen Wasserschloss mit Wohnhaus und Ecktürmen aus dem 17.Jh. entfernte Anlagen mit einer Höhe von je 169 m, einer Nabenhöhe von 125 m und einem Rotordurchmesser von 90 m.

Die „Nähe“ i.S.v. § 6 Abs.2 S.1 DSchG hängt nicht von der Unterschreitung bestimmter Abstände ab, sondern davon, ob Denkmal und Anlage in einem räumlichen Verhältnis zueinander stehen derart, dass die denkmalrechtlichen Schutzgüter berührt sein können. „Erheblich beeinträchtigt“ sein muss das Wesen, das überlieferte Erscheinungsbild oder die künstlerische Wirkung des Denkmals, und es müssen gewichtige Gründe für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. „Erheblich beeinträchtigt“ nicht nur ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zustand, sondern die Tatsache, dass die Wirkung des Denkmals als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element geschmälert wird. Neue Vorhaben müssen sich am Denkmal messen lassen, dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder die gebotene Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten vermissen lassen. Die Denkmalwürdigkeit kann sich daraus ergeben, dass das Denkmal durch seine dominierende Erscheinung die Kulturlandschaft prägt, aber nur aus einer bestimmten Perspektive, aus der wiederum die Windkraftanlagen nicht wahrnehmbar sind.

BayVGH Urt.v. 25.6.2013 – 22 B 11.701 BayVBl. 2014, 502

7.9.2014

§ 6 S. 255 Baurechtlicher und privatrechtlicher Nachbarschutz: Genehmigungs- und verfahrensfreies Bauen - Eigenverantwortung aller Baubeteiligten
....

Das nachbarrelevante öffentliche Baurecht bewegt sich an der Schnittstelle zum Zivilrecht. Seine Normen sind Schutzgesetze i.S.d. § 823 Abs. 2 BGB und können auf dem Zivilrechtsweg geltend gemacht werden. Die mit dem Teilrückzug der staatlichen Überwachungstätigkeit bezweckte Stärkung der Eigenverantwortlichkeit trifft nicht nur den Bauherrn und Architekten, sondern auch den Nachbarn (BVerwG 16.9.1993 – 4 C 28.91 E 94, 151 = DVBl. 1994, 284 = BauR 1994, 223 = BRS 55 Nr. 110). Er kann nicht folgenlos Hinweise auf mögliche baurechtswidrige Zustände geben, sondern hat für das Risiko möglicherweise unzutreffender Ansprüche einzustehen. Schutzlos ist der Nachbar dadurch nicht: Anderes gilt, wenn ein Verstoß gegen materielles Recht beim Nachbarn gravierende Folgen hat, aber einen Anspruch auf „baurechtliche Sozialhilfe“ derart, dass ihm die Mühen der Sachverhaltsaufklärung, gerichtlichen Durchsetzung und Vollstreckung abgenommen werden, vermitteln weder Art. 14 GG noch das Sozialstaatsprinzip (NdsOVG 9.10.2007 – 1 LB 5/07 NVwZ-RR 2008,374; 22.10.2008 – 1 ME 134/08 NdsVBl. 2009, 44)

NdsOVG Beschl.v. 28.3.2014 – 1 LA 216/12 NdsVBl. 2014, 258

7.9.2014

§ 7 – IV - 2 – f S. 331 Anspruch auf Einschreiten gegen genehmigungsfreie Bauten

Auch im Falle genehmigungs- oder verfahrensfreier Bauten ist das Entschließungsermessen der Behörde nicht auf eine dem Nachbarn günstige Entscheidung reduziert. Wenn das angegriffene Vorhaben genehmigungsfrei errichtet werden darf, ist die Behörde nicht in jedem Fall verpflichtet, als Ausgleich für den Verzicht auf ihre präventive Tätigkeit nunmehr verstärkt repressiv tätig zu werden. Jedenfalls wenn das Vorhaben nach dem eingereichten Entwurf keinen Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften erkennen lässt und die Auswirkungen nicht gravierend sind, darf der Nachbar darauf verwiesen werden, seine behaupteten Rechte vor den Zivilgerichten geltend zu machen; die nachbarschützenden Normen sind Schutzgesetze i.S.v. §823 Abs. 2 BGB. Der für andere Landesbauordnungen entwickelte Gedanke, der Fortfall präventiver müsse durch verstärkte repressive Tätigkeit kompensiert werden, wurde in der nds.LBO nicht realisiert; hier gelten die allgemeinen Grundsätze, wie sie gelten, wenn der Bauherr von genehmigten Zeichnungen abweicht oder ohne Genehmigung baut (nds.OVG 9.10.2007 – 1 LB 5/07 NVwZ-RR 2008, 374; 22.10.2008 – 1 ME 134/08 NdsVBl. 2009,44). Damit sind die Nachbarn nicht schutzlos gestellt; nach diesen allgemeinen Grundsätzen haben die Nachbarn umso mehr Anspruch darauf, dass sich die Behörde ihrer Interessen annimmt, je einschneidender die Folgen baurechtswidrigen Tuns für ihre Grundstücke sind.

NdsOVG Beschl.v. 28.3.2014 – 1 LA 216/12 NdsVBl. 20014, 258

7.9.2014

**§ 8 – IV – 3 – b- aa S.385 Vorläufiger Nachbarschutz nach Fertigstellung des Rohbaus:
.... Wegfall des Rechtsschutzinteresses?**

Der Senat war bisher mit der h.M. der Auffassung, dass ein Rechtsschutzinteresse an einer Entscheidung im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes entfallen ist, wenn das Vorhaben des Bauherrn im Rohbau fertiggestellt ist und die Rechte des Nachbarn nur durch die bauliche Anlage als solche, nicht aber durch ihre Nutzung beeinträchtigt werden (31.5.1994 - 3 M 11/94 NVwZ 1995,400).

Im Rahmen der nach § 161 VwGO nur möglichen und gebotenen überschlägigen Würdigung der Sach- und Rechtslage muss offen bleiben, ob an dieser Rechtsprechung festgehalten werden soll (OVG Berlin-B. 18.9.2013 – 2 S 60/13 unter Hinweis auf OVG Münster 17.10.2000 -10 B 1053/00 juris).

Dagegen spricht, dass der Bauherr durch eine Fertigstellung die rechtswidrige Situation weiter verfestigen kann, während der Nachbar die rechtliche Situation nur begrenzt zu seinen Gunsten beeinflussen kann, weil er auf die Dauer der Entscheidungsfindung des Gerichts ebenso wenig Einfluss hat wie auf die Errichtung der baulichen Anlage.

Ob dem Nachbarn die Überlegung zugutekommen kann, dass in einem Fall der Erledigung des Eilrechtsschutzverfahrens wegen Fertigstellung des Rohbaus die Anforderungen an die Ermessensentscheidung über die Beseitigungsverfügung derart herabgesetzt werden, dass das Ermessen i.d.R. auf Null reduziert wird, wird der Senat erneut zu bedenken haben. Diese Überlegung verlagert die fortdauernde Rechtsbeeinträchtigung des Nachbarn einerseits und die Nutzung der rechtswidrig errichteten Anlage durch den Bauherrn andererseits in das Vollstreckungsverfahren. In dieser einem Wettlauf ähnelnden Situation könnte es einer angemessenen Risikoverteilung entsprechen, wenn das Rechtsschutzinteresse nicht bereits dann entfällt, wenn nur der Rohbau fertiggestellt ist.

Diese für das einstweilige Rechtsschutzverfahren nach §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO geltenden vorläufigen Überlegungen könnten auch auf das einstweilige Anordnungsverfahren auf Erlass einer vorläufigen Baueinstellungsverfügung übertragen werden. Auch hier geht es letztlich darum, dass im Sinne effektiven Rechtsschutzes verhindert werden muss, dass ein Bauherr sich durch die Dauer eines gerichtlichen Verfahrens Vorteile verschafft, indem er den Nachbarn vor vollendete Tatsachen stellt, die später nur unter besonderen Anforderungen rückgängig gemacht werden können. Das Rechtsschutzinteresse könnte bei Zugrundelegen dieser Überlegungen bei einer beantragten vorläufigen Baueinstellungsverfügung allenfalls dann entfallen, wenn die Baumaßnahme endgültig abgeschlossen ist und die Baustilllegung damit ins Leere läuft.

OVG Greifswald Beschl.v. 6.12.2013 – 3 M 147/13 NordÖR 2014, 320

12.9.2014

**§ 4 – II – 3 – d S. 128 Gebietsgewährleistungsanspruch innerhalb eines gegliederten
..... Gewerbegebiets (§§ 1 Abs. 4ff., 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)**

Ein Baugebiet nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO gliedernde Festsetzungen -- d.h. solche Festsetzungen, die das Baugebiet (hier: ein Gewerbegebiet) nach der Art der zulässigen Nutzung (Abs. 4 Zi. 1) oder nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (Abs. 4 Zi. 2) [unter-]gliedern -- vermitteln grundsätzlich keinen Gebietsgewährleistungsanspruch. Etwas anderes gilt nur, wenn der Ortsgesetzgeber den Festsetzungen gem. § 1 Abs. 4 ff BauNVO eine aus sich heraus nachbarschützende Wirkung objektiv erkennbar im Einzelfall hat beimessen wollen, um etwa angrenzende Baugebiete – namentlich Wohngebiete – vor unzumutbaren Lärmimmissionen zu schützen.

OVG NRW Beschl.v. 2.12.2013 – 2 A 1231/13 DÖV 2014, 717

19.9.2014

§ 4 – II – 3 – f – kk S. 150 Räumliche und inhaltliche Grenzen des Denkmalschutzes

Die Denkmalqualität eines Kulturdenkmals i.S.v. §10 Abs. 1 S. 1 Denkmalschutzgesetz (Sachsen-Anhalt), die auch dem Eigentümer ein Abwehrrecht vermittelt, ist durch eine Veränderung seiner Umgebung nicht schon dann beeinträchtigt, wenn darin neue Bauten hinzukommen, die nicht völlig an das Baudenkmal angepasst sind. Der grundgesetzliche Drittschutz wird nicht zwangsläufig auf den gesamten Bereich der Denkmalzone ausgedehnt. Die subjektive Rechtsstellung des Eigentümers ist vielmehr darauf beschränkt, von seinem Anwesen erhebliche Beeinträchtigungen für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung abwenden zu können (OVG Koblenz Urt.v. 16.9.2009 – 8 A 10710/09 BeckRS 2009, 39438 = BRS 74 Nr. 221 Rd-Nr 32).

OVG Magdeburg Beschl.v. 5.3.2014 – 2 M 164/13 NVwZ-RR 2014, 678

20.9.2014

§ 4 – I S. 98 Nachbarschutz im Wasserrecht

Ob die Beseitigung des auf dem Baugrundstück anfallenden Ab- und Niederschlagswassers dauernd gesichert ist und durch die darauf vorgesehenen Entwässerungsanlagen keine Gefahren, Nachteile oder erhebliche Belästigungen für das tiefer gelegene Nachbargrundstück entstehen, ist von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen. Die Anlagen müssen gem. § 33 Abs.2 S. 1 BadWürttBauO 1995 = 2000 nicht nur betriebssicher sein, sondern sind auch so herzustellen, dass Beeinträchtigungen „insbesondere durch Geruch und Geräusch“ vermieden werden. Damit sind - anders als gem. § 3 Abs. 3 BImSchG, § 906 Abs. 1 S. 1 BGB - nicht nur Beeinträchtigungen durch unwägbare Stoffe, sondern auch direkte Einwirkungen wie das Abfließen von Ab- oder Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke erfasst: Die Vorschrift dient auch dem Nachbarschutz.

Im konkreten Fall entsprachen allerdings die Anlagen (u.a. Pumpen) den anerkannten Regeln der Technik (DIN EN 752:2008); Seltene Extrem-Ereignisse wie plötzlicher Starkregen und gleichzeitiger Stromausfall sind nicht zu berücksichtigen.

Die Entwässerungsgenehmigung setzt lt. Gemeindegenehmigung nur voraus, dass eine störungsfreie Entwässerung des Baugrundstücks gesichert und eine Beeinträchtigung der öffentlichen Abwasseranlagen ausgeschlossen ist; diese Norm ist nicht nachbarschützend.

VGH Mannheim Beschl.v. 8.4.2014 – 5 S 2179/13 NVwZ-RR 2014, 732

22.10.2014

**§ 4 – IV – 1 – e S.185 Gebietsgewährleistungsanspruch gegen Mehrfamilienhaus im ...
... **faktischen allgemeinen Wohngebiet? Art und Maß der baulichen**
... **Nutzung****

Eine durch zu den jeweiligen Straßen orientierte frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit gärtnerisch genutzten rückwärtigen Bereichen, sowie durch ein gewerblich genutztes Eckgrundstück geprägte nähere Umgebung i.S.v. § 34 Abs. 1 und 2 S. 1 BauGB im unbeplanten Innenbereich ist ein allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO. Ein zweigeschossiges Wohnhaus mit fünf Einheiten widerspricht nach Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart dieser Umgebung nicht, weil es die typische Prägung dieses Gebiets nicht verändert. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB stellt auf Art und *Maß*, Abs. 2 lediglich auf die Art, nicht das *Maß* der baulichen Nutzung ab.

Zwar kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan die höchstzulässige Wohnungszahl für Gebäude in Wohngebieten festlegen; auf die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB wirkt sich das aber nicht aus. Eine solche detailliertere Bestimmung ist der planenden Gemeinde vorbehalten. Die BauNVO kennt den Gebietstyp „Ein- und Zweifamilienhausgebiet“ nicht.

Zwar sind nach § 15 Abs.1 Nr. 1 die in §§ 2 – 4 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, *Umfang* oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Diese allein für die Art, aber nicht das *Maß* der baulichen Nutzung geltende Bestimmung geht davon aus, dass -- ausnahmsweise – Quantität in Qualität umschlagen, mithin die Größe einer baulichen Anlage die Art der baulichen Nutzung erfassen kann (BVerwG Urt.v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 NVwZ 1995, 899 = BRS 57 Nr. 175). Auch diese Vorschrift ist nachbarschützend (BVerwG 13.5.2002 – 4 B 86.01 NVwZ 2002, 1384 = BRS 65 Nr.66). Ein Fünf-Familien-Haus ist aber keine gegenüber Ein- und Zwei-Familienhäusern andersartige Nutzungsart, es ist nur eine größere *Intensität* der Nutzung, die sich innerhalb der gegenwärtigen Prägung des faktischen Baugebiets hält. Welche Ausmaße das Gebäude aufweist, ist -- da § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO zwar auf Anzahl, Lage, *Umfang* und Zweckbestimmung, aber nicht auf das *Maß* der baulichen Nutzung abstellt -- unerheblich.

OVG Lüneburg Beschl.v. 28.5.2014 – 1 ME 47/14 NVwZ-RR 2014, 756

23.10.2014

§ 8 – IV – 3 – b – cc S.395 Zwischenregelung im baunachbarlichen Eilrechtsschutzverfahren – Vermeidung „vollendeter Tatsachen“
....

Einem Antrag auf Zwischenregelung, der im Baunachbarrechtsstreit für das erstinstanzliche Eilrechtsschutzverfahren (§§ 80 Abs. 5 S. 1, 80a Abs. 3, 123 Abs. 1 VwGO) gestellt wurde, ist mit Blick auf die verfassungsrechtliche Vorgabe effektiven Rechtsschutzes auch vor dem Hintergrund des § 212 a Abs. 1 BauGB unter unmittelbarem Rückgriff auf die Gewährleistung des Art. 19 Abs. 4 GG zu entsprechen, wenn jedenfalls auf den ersten Blick keine offensichtliche Aussichtslosigkeit des Begehrens des sich gegen ein Bauvorhaben wendenden Nachbarn feststellbar ist und außerdem befürchtet werden muss, dass bis zu einer gerichtlichen Entscheidung im Aussetzungs- bzw. Anordnungsverfahren vollendete Tatsachen geschaffen werden.

Nach dem geltenden Verwaltungsprozessrecht kann allerdings auch im baurechtlichen Nachbarstreit ungeachtet der objektiven Rechtswidrigkeit im Einzelfall bekämpfter Verwaltungsentscheidungen keine von der subjektiven Rechtsposition des um Rechtsschutz Ersuchenden losgelöste Beurteilung vorgenommen werden. Das gilt auch für solche Zwischenregelungen nach Art. 19 Abs. 4 GG.

Nicht jede weitere zu erwartende Bautätigkeit während eines vom Nachbarn eingeleiteten Eilrechtsschutzverfahrens schafft bereits vollendete oder nur schwer rückgängig zu machende Tatsachen und rechtfertigt deshalb von vornherein den Erlass einer solchen Vorabentscheidung. Von einer Schaffung „vollendeter Tatsachen“ kann vielmehr erst ab einem gewissen Baufortschritt ausgegangen werden (hier bejaht für den Zeitpunkt der Fertigstellung des überdachten Rohbaus).

OVG Saarlouis Beschl.v. 15.4.2014 – 2 B 201/14 NVwZ-RR 2014, 634

20.9.2014

**§ 8 – IV – 1 – c S.372 Gerichtlicher Rechtsschutz im vorläufigen Verfahren gegen
.... behördliche Genehmigung**

Der Nachbar wandte sich mit einem einstweiligen Rechtsschutzantrag gegen die dem Bauherrn erteilte behördliche Genehmigung zur Nutzungsänderung eines in einem Gewerbegebiet belegenen Lehrlingswohnheims in eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber. Die Missachtung der aufschiebenden Wirkung des Rechtsschutzantrages rechtfertigt ohne weiteres eine Sicherungsmaßnahme nach § 80 a Abs. 3, Abs. 1 Nr. 2 VwGO, auf eine Interessenabwägung und auf die Erfolgsaussichten in der Hauptsache kommt es regelmäßig nicht an. Bei der Auswahl einstweiliger Sicherungsmaßnahmen nach § § 80 Abs. 3, Abs. 1 Nr. 2 VwGO und ihrem konkreten Inhalt steht dem Verwaltungsgericht eine Gestaltungsbefugnis zu. In deren Ausübung kann es zur Wahrung gegenläufiger Interessen geboten sein, die Sicherungsmaßnahmen nicht unmittelbar mit Erlass des gerichtlichen Beschlusses wirksam werden zu lassen, insbesondere um Rechte nicht verfahrensbeteiligter Dritter zu wahren.

VGH Mannheim Beschl.v. 9.4.2014 – 8 S 1528/13 NVwZ-RR 2014, 752

24.10.2014

§ 7 – IV – 2- b S. 322 Anspruch auf Einschreiten gegen unzumutbare Beeinträchtigung

Verstößt eine bauliche Anlage gegen eine drittschützende Vorschrift, die unzumutbare Beeinträchtigungen verbietet, ist die Behörde auf Antrag des Dritten i.d.R. nach § 65 S. 1 LBO BadWürtt. zum Einschreiten verpflichtet, es sei denn, ihr stünden sachliche Gründe für eine Untätigkeit zur Seite (im Anschluss an VGH BadWürtt. Urt.v. 20.5.2003 – 5 S 2750/01 – VBIBadWürtt 2003, 470). Die Unterschreitung einer Mindestabstandfläche gem. 5 LBO ist grundsätzlich unzumutbar, wenn kein Sonderfall gem.6 Abs. 1 oder 3 LBO vorliegt noch eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung (§ 56 LBO) zugelassen werden kann.

VGH BadWürtt. Urt.v. 24.3.2014 – 8 S 1938/12 DÖV 2014, 806

19.9.2014