

Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht bei Nachverdichtung in Wohngebieten

Als Nachbar kann man gegen die Baugenehmigung für eine geplante Bebauung (Umbau/Neubau/Nutzungsänderung) auf dem Nachbargrundstück nur vorgehen, wenn man in eigenen Rechten verletzt ist. Eine solche Rechtsverletzung ist nur gegeben, wenn die Baugenehmigung nachbarschützende Rechtsvorschriften verletzt.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch. Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieses Einfügungsgebot ist aber nur ausnahmsweise nachbarschützend, nämlich nur dann, wenn das Bauvorhaben gegenüber einem Nachbarn rücksichtslos ist. Diese Voraussetzung ist selbst bei einem Vorhaben, das sich nicht im Rahmen der Bebauung der näheren Umgebung erhält, nur dann erfüllt, wenn es im Verhältnis zu seiner Umgebung städtebauliche Spannungen erzeugt oder erhöht, und subjektiv aus Sicht des Nachbarn die Rücksichtnahme auf die in seiner unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung vermissen lässt (so der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung vom 16.5.2017 - 1 ZB 16.1938).

Die Nachverdichtung in städtischen Gebieten beschäftigt die Rechtsprechung in den letzten Jahren in zunehmendem Maße. Die Schwelle zur Rücksichtslosigkeit kann aus folgenden Gründen überschritten sein:

- Die baurechtlichen Abstandsflächen werden nicht eingehalten;
- die überbaute Grundstücksfläche und der Baukörper halten sich offensichtlich nicht innerhalb des Rahmens der vorhandenen Bebauung, sondern überschreiten diesen Rahmen deutlich;
- das Bauvorhaben hat eine erdrückende Wirkung für das Nachbargrundstück;
- das Vorhaben hat eine negative Vorbildwirkung und erzeugt deshalb städtebauliche Spannungen;
- die Zugänglichkeit des Nachbargrundstücks über die anliegende Straße wird grundsätzlich und dauerhaft infrage gestellt.

Dr. Bernd Söhnlein

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht