

Bauprüfdienst (BPD) 3/2014

Nachbarliche Belange

Inhalt:

- 1 Gründe für die Herausgabe
- 2 Rechtsgrundlagen
- 3 Nachbarn im Sinne des Baurechts
- 4 Nachbarliche Belange
- 5 Nachbarzustimmung (§ 71 Absatz 2 HBauO)
- 6 Nachbarbeteiligung (§ 71 Absatz 3 HBauO)
 - 6.1 Nachbarbeteiligung bei planungsrechtlichen Befreiungen
 - 6.2 Nachbarbeteiligung bei Abweichungen von § 6 HBauO (Abstandsflächen)
 - 6.3 Entfall der Nachbarbeteiligung
 - 6.4 Verfahren der Nachbarbeteiligung
- 7 Einsicht in die Bauvorlagen
- 8 Nachbarliche Einwendungen im Vorwege
- 9 Nachbarlicher Widerspruch gegen eine erteilte Baugenehmigung
- 10 Sonderfälle

1 Gründe für die Herausgabe

Der Bauprüfdienst enthält Hinweise darüber, in welcher Weise nachbarliche Belange nach § 71 HBauO im Vorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Dieser Bauprüfdienst ersetzt den BPD 7/2013.
Gegenüber der Vorgängerfassung wurde in Nr. 5 eine redaktionelle Änderung vorgenommen, in Nr. 6.4 im ersten Spiegelstrich die Aussage klarer gefasst und für die Regelungen in Nr. 10 eine neue Überschrift eingefügt.

2 Rechtsgrundlagen

- Hamburgische Bauordnung (HBauO), insbesondere § 71,
- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere §§ 31, § 212a,
- Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HmbVwVfG), insbesondere §§ 28, 29,
- Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO), insbesondere §§ 80, 80a.

3 Nachbarn im Sinne des Baurechts

Nachbarn im Sinne des Baurechts sind die Eigentümer und andere eigentümerähnlich Berechtigte (z.B. Erbbauberechtigte und Eigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz, nicht aber Mieter oder Pächter) angrenzender oder betroffener Grundstücke.

Der Kreis der betroffenen Grundstücke reicht in räumlicher Sicht soweit, wie die von dem beabsichtigten Vorhaben ausgehenden Störungen deutlich spürbar sind und die öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarbelange berührt werden können.

4 Nachbarliche Belange

Im bauaufsichtlichen Verfahren werden nur nachbarliche Belange öffentlich-rechtlicher Art berücksichtigt (vgl. § 72 Abs.4 HBauO).

Soweit Nachbarn Einwendungen gegen Vorhaben auf Rechtsvorschriften des Privatrechts oder auf privatrechtliche (mündliche oder schriftliche) Vereinbarungen stützen, sollten sie auf die Möglichkeit hingewiesen werden, ihre Rechte zivilrechtlich geltend zu machen. Auf privaten Rechten beruhende Einwendungen werden auch dann nicht berücksichtigt, wenn diese Rechte im Grundbuch eingetragen sind (so z.B. die Hochkamp-Klausel, die Kloster-Klausel, die ATAG-Klausel sowie sonstige Villen- und Freisicht-Klauseln).

Nach § 71 HBauO werden nachbarliche Belange in zwei Fallkonstellationen in die bauaufsichtliche Entscheidung einbezogen – in Form der Nachbarzustimmung nach § 71 Absatz 2 HBauO und in Form der Nachbarbeteiligung nach § 71 Absatz 3 HBauO. Nachbarliche Belange finden grundsätzlich keine Berücksichtigung, wenn ein Rechtsanspruch auf die Durchführung des Vorhabens besteht.

5 Nachbarzustimmung (§ 71 Abs. 2 HBauO)

Zustimmungsbedürftige bauordnungsrechtliche Abweichungen sind nach § 71 Abs.2 HBauO nur die nachfolgend genannten Tatbestände. In diesen Fällen bedarf die Abweichung von den Anforderungen der HBauO der Zustimmung des Eigentümers bzw. sonstigen Berechtigten des angrenzenden Grundstücks. Zustimmungspflichtig sind danach Abweichungen von den Anforderungen

- 5.1 an Abstandsflächen, und zwar des § 6 Abs.5 HBauO, soweit die Mindestdiefe von 2,50 m unterschritten werden soll; § 6 Absatz 6 Nummer 3 bleibt unberührt, d.h. nachträgliche Wärmeschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden mit höchstens 0,20 m Dicke bedürfen keiner Nachbarzustimmung, wenn ein Abstand von 2,30 m zur Nachbargrenze erhalten bleibt.
- 5.2 an die Lage der Standplätze für Abfallbehälter und Wertstoffbehälter, und zwar des § 43 Abs. 2 HBauO, soweit der Mindestabstand zu Öffnungen von Aufenthaltsräumen auf angrenzenden Grundstücken von 5 m bzw. 2 m unterschritten werden soll.

Andere Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften dürfen grundsätzlich nicht von einer Nachbarzustimmung abhängig gemacht werden.

Mit dem Erfordernis der Zustimmung wird dem Nachbarn ein in jeder Hinsicht unbeschränktes Recht eingeräumt; er kann die Zustimmung auch dann mit einer das Vorhaben ausschließenden Wirkung verweigern, wenn er selbst überhaupt nicht oder nur in zumutbarer Weise beeinträchtigt sein würde.

Bei Wohnungseigentumsanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist die Zustimmung des Verwalters nicht ausreichend. Es ist zusätzlich auch ein Nachweis über die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erforderlich (z.B. Niederschrift der in der Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse § 24 Wohnungseigentumsgesetz).

Der Antragsteller hat die Zustimmung selbst beim Nachbarn zu erwirken und als Bauvorlage einzureichen (vgl. § 1 Absatz 5 Bauvorlagenverordnung). Die Bauaufsichtsbehörde kann die Zustimmung des Nachbarn aber auch unmittelbar zu Protokoll nehmen, wenn dieser dabei erklärt, er habe von den Bauvorlagen Kenntnis. Liegt die erforderliche Nachbarzustimmung nicht vor, so ist das Vorhaben abzulehnen.

6 Nachbarbeteiligung (§ 71 Abs. 3 HBauO)

Die Bauaufsichtsbehörde hat die Eigentümer sowie Erbbauberechtigten angrenzender oder betroffener Grundstücke dann zu beteiligen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte Nachbarbelange durch eine Befreiung vom Planungsrecht oder durch eine Abweichung von § 6 HBauO (Abstandsflächen) berührt werden, d.h. wenn es Anhaltspunkte gibt, dass die Nutzung des Nachbargrundstücks durch das beantragte Vorhaben beeinträchtigt werden könnte.

Zweck der Beteiligung ist es, der Verwaltung möglicherweise betroffene Nachbarbelange im Einzelnen zur Kenntnis zu bringen, um diese ggf. bei der zu treffenden Entscheidung berücksichtigen zu können.

6.1 Nachbarbeteiligung bei planungsrechtlichen Befreiungen

Werden planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt, ist zu prüfen, ob öffentlich-rechtlich geschützte Nachbarbelange berührt werden. Könnte die Erteilung der Befreiung zu nachteiligen Auswirkungen auf die Benutzbarkeit angrenzender oder betroffene Grundstücke führen, ist eine Nachbarbeteiligung nach § 71 Absatz 3 HBauO erforderlich. In Zweifelsfällen sollte eine Nachbarbeteiligung durchgeführt werden.

In den folgenden zwei Fallkonstellationen wird in der Regel eine Nachbarbeteiligung durchzuführen sein:

6.1.1 Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften

Bei Befreiungen von der Art der Nutzung wird regelmäßig eine Nachbarbeteiligung durchzuführen sein, da der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart grundsätzlich eine nachbarschützende Wirkung zukommt.

Aus der Verletzung nachbarschützender Vorschriften ergibt sich ein absolutes Abwehrrecht für den im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans befindlichen Nachbarn, welches auch ohne den Nachweis der unzumutbaren Beeinträchtigung besteht. Der Kreis der betroffenen Grundstücke ist im Zweifelsfall weit auszulegen. Zu prüfen sind dabei insbesondere störende Auswirkungen der Luft- und Lärmemissionen, des Zu- und Abgangsverkehrs sowie nächtlicher Lieferzeiten aber auch Einschränkungen für bestehende Nutzungen durch heranrückende empfindlichere Nutzungen.

Auch anderen Bebauungsplanfestsetzungen kann im Einzelfall eine nachbarschützende Wirkung (z.B. Festsetzung von Lärmschutzeinrichtungen) zukommen. Anhaltspunkte ergeben sich z.B. aus der Begründung zum Bebauungsplan.

6.1.2 Befreiungen, die das Gebot der Rücksichtnahme verletzen könnten

Bei sonstigen Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans ist eine Nachbarbeteiligung durchzuführen, wenn es Anhaltspunkte dafür gibt, dass ein angrenzendes oder betroffenes Grundstück in seiner Benutzbarkeit beeinträchtigt werden könnte. Das kommt z.B. bei Befreiungen von dem Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Fläche in Betracht.

Aus der Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme ergibt sich ein Abwehrrecht für den Nachbarn, wenn er die unzumutbare Beeinträchtigung der Benutzbarkeit seines Grundstücks nachweisen kann.

6.2 Nachbarbeteiligung bei Abweichungen von § 6 HBauO zu Abstandsflächen

Neben der unter 5.1 beschriebenen zwingend erforderlichen Nachbarzustimmung bei Unterschreitung der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m kann eine Nachbarbeteiligung bei anderen Abweichungen von § 6 HBauO erforderlich sein, wenn nachbarliche Belange berührt werden. Eine solche Betroffenheit kann sich sowohl aus der Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche als auch bei Überdeckung von Abstandsflächen ergeben.

6.3 Entfall der Nachbarbeteiligung

Eine Nachbarbeteiligung entfällt, wenn der Bauherr die schriftliche Zustimmung der Nachbarn vorlegt (§ 71 Absatz 3 Satz 6 HBauO).

Stehen der Erteilung der Baugenehmigung öffentlich-rechtliche Gründe entgegen, die unabhängig von der Berücksichtigung nachbarlicher Belange zur Ablehnung des Vorhabens führen, so entfällt die Nachbarbeteiligung.

6.4 Verfahren der Nachbarbeteiligung nach § 71 Abs.3 Satz 1 HBauO

Die Bauaufsichtsbehörde schreibt die Eigentümer angrenzender oder betroffener Grundstücke an. Bei Wohnungseigentumsanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird der Verwalter angeschrieben. Dabei sollte der Verwalter darum gebeten werden, die Eigentümergemeinschaft in angemessener Weise zu informieren. Einzelne Wohnungseigentümer sind in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft nicht Verfügungsberechtigt und können deshalb für die Gemeinschaft weder Einwendungen erheben, noch die Zustimmung zu einem Vorhaben erklären. Sie könnten Einwendungen allenfalls dann erheben, wenn ausschließlich ihr Sondereigentum berührt wäre. Das dürfte in der Regel aber nicht der Fall sein, zumal das Grundstück selbst und die Außenwände des Gebäudes stets zum Gemeinschaftseigentum gehören.

Das Schreiben der Bauaufsichtsbehörde nach § 71 Abs.3 HBauO sollte folgende Anforderungen erfüllen:

- Nennung der Frist, in der Einwendungen vorzubringen sind (zwei Wochen nach Zugang des Beteiligungsschreibens)
- Nennung der Anforderungen an eine fristwahrende Stellungnahme (insbesondere schriftlich oder zur Niederschrift)
- den Hinweis auf den Ausschluss von Einwendungen, die nicht in der genannten Frist und Form erhoben werden;
- den Hinweis auf die Möglichkeit, die Bauvorlagen einzusehen (§ 29 HmbVwVfG) Dabei sind die Zugangsmöglichkeiten zu erläutern, wie, wann und wo die Bauvorlagen eingesehen werden können. Sofern keine geregelten Sprechzeiten benannt werden, sind für den Nachbarn zumutbare Zugangsmöglichkeiten zur Einsichtnahme der Bauvorlagen zu benennen (zum Beispiel Hinterlegung der Bauvorlagen im Service-Centrum oder Geschäftszimmer). Der Hinweis auf die Möglichkeit einer Terminvereinbarung reicht nicht aus.
- die Schilderung des Sachverhaltes in allgemeinverständlicher Form. Der Nachbar muss in die Lage versetzt werden, eine Vorstellung von den Auswirkungen der beantragten Befreiungen oder Abweichungen auf seine nachbarlichen Belange zu gewinnen. Dazu sind die zur Veranschaulichung des Vorhabens sowie dessen mögliche Auswirkungen auf nachbarliche Belange erforderlichen Angaben zu machen (Bezeichnung des Baugrundstückes, Ausweisung des Bebauungsplanes, beantragte Befreiung, usw.);
- in der Regel ist zumindest ein Lageplan, der die Abweichungen von den Vorgaben in § 6 HBauO bzw. des Bebauungsplans aufzeigt, unverzichtbar. Im Einzelfall können weitere Bauzeichnungen erforderlich sein. Das Standardformat DIN A 4 ist ausreichend.

Wird auch nur eine der vorgenannten Anforderungen nicht erfüllt, besteht nach der Rechtsprechung die Gefahr, dass ggf. der gesetzliche Einwendungsausschluss (§ 71 Abs.3 HBauO bestimmt eine Stellungnahmefrist von zwei Wochen für die Nachbarn) in Frage gestellt wird.

Das Schreiben sollte zum Nachweis der Fristwahrung mit Postzustellungsurkunde zugestellt werden.

Soll einer nachbarlichen Einwendung entsprochen werden (z.B. durch die Aufnahme von Nebenstimmungen in den Baugenehmigungsbescheid), so wird der Bauherr vorher gehört.

Wird einer nachbarlichen Einwendung nicht entsprochen, so wird den jeweils betroffenen Nachbarn die Entscheidung einschließlich der Begründung, warum die Einwendung nicht berücksichtigt werden konnte, mit einer Rechtsmittelbelehrung bekannt gegeben. Die Baugenehmigung wird auszugsweise (d.h. mit den nachbarrelevanten Passagen) beigelegt.

Bei Wohnungseigentumsanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird die Entscheidung dem Verwalter zugestellt. Dieser hat dann die Möglichkeit, im Namen der Wohnungseigentümer Widerspruch zu erheben.

7 Einsicht in die Bauvorlagen

Den Nachbarn steht grundsätzlich das Recht zu, die Bauvorlagen einzusehen, soweit dies zur Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen erforderlich ist. Im Übrigen gilt das Akteneinsichtsrecht für am Verfahren Beteiligte gemäß § 29 HmbVwVfG.

Die Regelungen des Hamburgischen Transparenzgesetzes und ggf. des Umweltinformationsgesetzes gelten neben den Regelungen des § 29 HmbVwVfG.

8 Nachbarliche Einwendungen im Vorwege

Liegt ein Antrag noch nicht vor, so wird dem Nachbarn dieses mit dem Hinweis mitgeteilt, dass seine Einwendungen zu gegebener Zeit in das Prüfverfahren einbezogen werden.

Liegt ein Antrag vor, aber eine Nachbarbeteiligung wurde noch nicht durchgeführt, so wird dem Nachbarn mitgeteilt, dass sein Schreiben als Einwendung im Sinne von § 71 Abs.3 HBauO gewertet und in das Prüfverfahren einbezogen wird. Eine gesonderte Nachbarbeteiligung dieses Nachbarn nach § 71 Abs.3 HBauO wird dann nicht mehr durchgeführt.

9 Nachbarlicher Widerspruch gegen eine erteilte Baugenehmigung

Widersprüche von Nachbarn gegen eine Baugenehmigung haben grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung (§ 212a BauGB, § 80 Abs.2 Nummer 3 VwGO), so dass der Bauherr von der Baugenehmigung Gebrauch machen kann. Bei Widersprüchen gegen einen Vorbescheid kann die Baugenehmigung trotzdem auf Grundlage des Vorbescheides erteilt werden.

Es besteht für den Nachbarn die Möglichkeit, beim Verwaltungsgericht Hamburg die Anordnung der aufschiebenden Wirkung zu beantragen (§ 80a Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Der widersprechende Nachbar kann aber auch bei der Bauaufsichtsbehörde, die die Baugenehmigung erteilt hat, einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung stellen (§ 80a Abs.1 Nr.2 VwGO). Diese muss dann entscheiden, ob sie die Herstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs anordnet.

Im Rahmen der Entscheidungsfindung sind das Interesse des Bauherrn an dem Vollzug der Baugenehmigung und das Interesse des widersprechenden Nachbarn an der Verhinderung der Schaffung vollendeter Tatsachen gegeneinander abzuwägen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bundesgesetzgeber mit § 212a BauGB ausdrücklich den Entfall der aufschiebenden Wirkung von Widersprüchen und Anfechtungsklagen gegen bauaufsichtliche Zulassungsentscheidungen als Regelfall vorgesehen hat.

10 Sonderfälle

Widersprüche von Wohnungseigentümern gegen einen dem Verwalter erteilten Bescheid sind – aufgrund der durch Wohnungseigentumsgesetz definierten Rechtsstellung – unzulässig. Im Übrigen würde durch einen „Widerspruch“ gegen einen antragsgemäß erteilten Bescheid eine Verschlechterung angestrebt, dem das Rechtsschutzinteresse (Durchsetzung eines Anspruchs auf gerichtlichen Weg) fehlen würde. Derartige Widersprüche sind daher mit Verweis auf dem privaten Rechtsweg zurückzugeben.