

Der Begriff des Nachbarn wird im Baurecht nicht definiert. Als Nachbarn kommen nicht nur die angrenzenden Personen in Frage, sondern alle, die durch die Baugenehmigung und ihre Auswirkungen in ihren Rechten betroffen sein können (räumliche Abgrenzung). Damit hebt sich der Nachbar insoweit ab, dass er weiter von der Baugenehmigung betroffen ist als die Allgemeinheit. Für ein Betroffensein ist nicht erforderlich, dass das Grundstück des Nachbarn im selben Baugebiet liegt. Nachbarn sind grundsätzlich nur die Grundstückseigentümer und sonstige dinglich Berechtigte (persönliche Abgrenzung). **Problematisch** ist, ob auch der Mieter (oder Pächter) vom baurechtlichen Nachbarbegriff erfasst wird. Einerseits könnte man mit dem BVerfG annehmen, dass Art. 14 GG den Mieter gegenüber jedermann schützt. Sein Mietrecht wird schließlich beeinträchtigt. Andererseits kann man argumentieren, dass das Baurecht einen Ausgleich zwischen Grundstücken und ihren Nutzungsmöglichkeiten herstellen möchte. Der Mieter genieße nach dieser Ansicht einen Schutz nur dann, wenn Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG betroffen ist. In der Klausur wird der Nachbarschutz regelmäßig bereits im Punkt Klage- bzw. Antragsbefugnis angesprochen. So muss der Kläger bzw. Antragsteller geltend machen, in eigenen Rechten verletzt zu sein. Die Adressatentheorie passt nicht auf den Rechtsschutz des Dritten. So ist in solchen Fällen zunächst die Möglichkeitstheorie und dann die Schutznormtheorie heranzuziehen.

Demnach entfaltet eine Norm **Drittschutz**, wenn sie nicht nur die Interessen der Allgemeinheit schützen soll, sondern zumindest auch den Individualinteressen des Klägers zu dienen bestimmt ist (Schutznormtheorie).

Die Kenntnis über nachbarschützende Normen ist bereits auf Zulässigkeitsebene notwendig. Dazu gehört der Gebietserhaltungsanspruch (Bewahrung des Gebietscharakters) oder der Gebietsprägungserhaltungsanspruch. Das Gebot der Rücksichtnahme ist nur dann drittschützend, wenn in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Zu den nachbeschützenden Normen gehören auch:

- Festsetzungen nach § 30 BauGB können drittschützend sein, etwa wenn sie die Art der baulichen Nutzungen betreffen. Das Maß der baulichen Nutzung ist grundsätzlich nicht nachbarschützend. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn die Begründung des Bebauungsplans etwas anderes bestimmt.

- § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung von Festsetzungen; hier werden nachbarliche Interessen explizit angesprochen)
- Das Einfügen in § 34 Abs. 1 BauGB ist nur dann nachbarschützend, wenn ein Nachbar in besonderer Weise betroffen ist
- § 34 Abs. 2 BauGB (gleiche Regeln wie bei festgesetzten Baugebieten)
- § 35 BauGB ist nicht unmittelbar drittschützend. Die Vorschrift kann jedoch iVm dem Rücksichtnahmegebot als „öffentlicher Belang“ mittelbar drittschützende Wirkung haben.
- § 36 BauGB ist nicht drittschützend

Weiter ist prozessual zu beachten, dass bei einem Widerspruch oder einer Anfechtungsklage des Nachbarn gegen eine Baugenehmigung keine aufschiebende Wirkung zu, § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 VwGO, § 212a Abs. 1 BauGB.

Auch ist die Frist regelmäßig problematisch. Gemäß § 70 Abs. 1 S. 1 VwGO ist der Widerspruch binnen eines Monats, nachdem der Verwaltungsakt dem Beschwerden bekanntgegeben worden ist, schriftlich oder zur Niederschrift bei der Behörde zu erheben, die den Verwaltungsakt erlassen hat. Die Baugenehmigung wird aber dem Nachbarn nicht bekanntgegeben. Dass der Nachbar aber zeitlich unbefristet und wann er möchte gegen die Baugenehmigung vorgehen kann, ist nicht mit dem Gedanken des Rechtsfriedens zu vereinbaren. Dieses Problem könnte durch die analoge Anwendung des § 58 VwGO gelöst werden. Nach privater Kenntnisnahme hat der Nachbar ein Jahr lang die Möglichkeit, gegen die Baugenehmigung vorzugehen. Eine andere Ansicht löst das Problem über die Verwirkung. Dazu gehört ein Zeitmoment (Rechtsschutzmöglichkeit über längere Zeit nicht wahrgenommen) und ein Umstandsmoment (beim Bauherrn hat sich ein schutzwürdiges Vertrauen gebildet).

Regelmäßig ist zwischen der Zulässigkeit und der Begründetheit die Beiladung zu beachten. In der Begründetheit sind ausschließlich die nachbarschützenden Normen zu prüfen (Hinweis für das Examen: es ist empfehlenswert, die nicht-drittschützenden Normen zu prüfen, wenn der Sachverhalt Rechtsfragen dazu beinhaltet; denn nach dem Bearbeitervermerk muss man regelmäßig auf alle Rechtsfragen eingehen).

Verbesserungsvorschläge? Senden Sie mir gerne eine E-Mail an info@recht-aydin.de.

Unzufrieden mit einer Prüfungsentscheidung?

Kontaktieren Sie die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Aydin, Kurfürstendamm 167/168, 10707
Berlin

Als Rechtsanwalt und langjähriger Dozent verbindet Dr. Aydin seine Erfahrung mit
besonderem Verständnis für Prüfungsbewertungen und juristische Ausbildung.

Warum Rechtsanwalt Dr. Aydin?

Jahrgangsbester seiner Universität (Erstes Staatsexamen)
Erfahrungen in der universitären und privaten Lehre seit 2018
Autor mehrerer staatlicher Examensklausuren

Beratung und Vertretung unter anderem in folgenden Bereichen:

Anfechtung von Prüfungsentscheidungen
Überprüfung von Noten und Bewertungsfehlern
Nachteilsausgleich bei Prüfungsunfähigkeit oder Behinderung
Exmatrikulationsschutz und Hochschulrecht

Kontakt

Rechtsanwaltskanzlei Dr. Aydin · Kurfürstendamm 167/168 · 10707 Berlin

T 0177 893 5001 · info@recht-aydin.de · www.recht-aydin.de

