

NOMOSPRAXIS

Schulte Beerbühl

# Öffentliches Baunachbarrecht



**Nomos**

---

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Literaturverzeichnis .....	17
<b>1. Teil: Die materiellen Rechte des Nachbarn .....</b>	<b>19</b>
<b>A. Allgemeines zum öffentlichen Baunachbarrecht .....</b>	<b>19</b>
I. Rechtsquellen und Anwendungsbereich des Nachbarrechts .....	20
1. Planungsrechtliche Bestimmungen .....	20
2. Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen .....	21
3. Bauordnungsrechtliche Bestimmungen .....	22
4. Das private Nachbarrecht .....	23
II. Zugang zur staatlichen Gerichtsbarkeit in kirchlichen Angelegenheiten .....	25
III. Abwehransprüche gegen „schlicht hoheitliches Handeln“ .....	25
IV. Nebeneinander von Zivilrecht und Öffentlichem Recht .....	25
V. Der „Nachbar“ .....	26
1. Der subjektive Schutzbereich im öffentlichen Baurecht .....	26
a) „Relativer“ Schutzbereich .....	27
b) Der Inhaber des Abwehrrechts .....	28
c) Wohnungseigentümer und Miterbe .....	30
2. Exkurs: Der subjektive Schutzbereich im Immissionsschutzrecht ..	31
<b>B. Das Abwehrrecht gegen eine bauaufsichtliche Zulassung .....</b>	<b>34</b>
I. Grundsätzliches zum Abwehrrecht .....	35
1. Der Gegenstand der Nachbaranfechtung .....	35
a) Wirkungen einer Baugenehmigung .....	35
b) Der Inhalt der bauaufsichtlichen Zulassung .....	36
c) Sog. Etikettenschwindel und bloße Zielvorgaben .....	39
d) Nebenbestimmungen oder modifizierende Auflagen zur Gewährleistung von Nachbarschutz .....	40
aa) Qualifikation als „Auflage“ .....	40
bb) Geeignetheit zur Wahrung von Nachbarrechten .....	43
e) Das Bauvorhaben als einheitliches Ganzes .....	46
f) Nebeneinander mehrerer Genehmigungen .....	46
g) Wirksamkeit und Fortbestand der Genehmigung .....	47
aa) Unwirksamwerden durch Ablauf der Geltungsdauer der Genehmigung .....	48
bb) Unwirksamwerden durch Ablauf der Befristung .....	49
cc) Unwirksamwerden durch Änderung des Vorhabens .....	49
(1) Abgrenzung wesentliche/unwesentliche Änderung des Vorhabens .....	50

(2) Verfahrensmäßige Änderung des Vorhabens.....	51
(a) Wesentliche Änderung: evtl. Auslegung als Verzicht .....	51
(b) Unwesentliche Änderung: Modifikation der Genehmigung .....	53
(3) Eigenmächtige Änderung des Vorhabens .....	53
2. Nachbarschutz aufgrund einer nachbarschützende Vorschrift .....	54
3. Baurechtlich relevante Störungen .....	56
II. Nachbarschutz im Bauplanungsrecht .....	57
1. Der Standort des Vorhabens .....	57
2. Nachbarschutz im beplanten Innenbereich .....	58
a) Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung.....	59
aa) Die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde .....	59
(1) Steuerung der Ausnahmen .....	59
(2) Feingliederung des Baugebiets .....	60
(3) Grundsatz der statischen Verweisung .....	61
(4) numerus clausus der Baugebiete .....	61
bb) Der Gebietserhaltungsanspruch.....	62
(1) Inhalt und Bedeutung des Gebietserhaltungsanspruchs .....	63
(2) Kein gebietsübergreifender Gebietserhaltungsanspruch .....	63
(3) Gebietserhaltungsanspruch bei Feingliederung des Baugebiets? .....	65
(4) Spezieller Gebietsprägungserhaltungsanspruch? .....	65
cc) Prüfung der Zulässigkeit nach dem Planungsrecht .....	66
(1) Die allgemein zulässigen Vorhaben .....	66
(a) Typisierende Betrachtung und begrenzte Typisierung .....	66
(b) Prüfung nach dem Wortlaut .....	67
(aa) Wohnen .....	68
(bb) Gewerbliche Nutzung .....	70
(aaa) Definition des Gewerbes.....	71
(bbb) Wichtige Unterarten von Gewerbebetrieben .....	72
(ccc) Der Störgrad als Unterscheidungsmerkmal .....	73
(ddd) Einzelne „besondere“ Gewerbebetriebe .....	74
(cc) Anlagen für soziale Zwecke .....	79
(dd) Besondere Fragestellungen bei einzelnen Baugebieten .....	80
(aaa) Mischgebiet (§ 6 BauNVO) .....	80
(bbb) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) .....	81
(ccc) Sondergebiet nach § 10 BauNVO .....	82

(ddd) Sondergebiet nach § 11 BauNVO .....	82
(ee) Sonderregelungen für die Baugebiete .....	84
(aaa) Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) .....	84
(bbb) Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) .....	85
(ccc) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) .....	87
(c) Ergänzende Prüfung: Gebietsverträglichkeit .....	89
(2) Nicht allgemein zulässige Vorhaben (Ausnahme, Befreiung) .....	90
(a) Ausnahme zur Art der baulichen Nutzung .....	91
(b) Befreiung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung .....	92
(aa) Die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB .....	94
(bb) Befreiung und Gebietsverträglichkeit .....	96
(cc) Die Sonderregelungen in § 246 Abs. 10 und 12 BauGB .....	97
(c) Ermessensentscheidung über eine Ausnahme und eine Befreiung .....	98
(d) Nicht ausgesprochene Befreiung .....	99
dd) Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO .....	101
ee) Kein Konkurrentenschutz .....	102
b) Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung .....	102
aa) Willensbekundung des Plangebers .....	102
bb) Fehlende Willensbekundung des Plangebers .....	103
(1) Die herrschende Ansicht in Rechtsprechung und Literatur .....	103
(2) Stellungnahme .....	105
c) Festsetzung der Bauweise .....	109
d) Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinie, Baugrenze) .....	113
e) Festsetzung zur Zwei-Wohnungs-Klausel .....	115
f) Weitere Beispielfälle aus der Rechtsprechung für nachbarschützende Festsetzungen .....	116
g) Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche .....	117
h) Erschlossensein .....	118
3. Nachbarschutz gegen Vorhaben während der Planaufstellung .....	118
4. Nachbarschutz im unbeplanten Innenbereich .....	119
a) Die maßgebliche Umgebung .....	119
b) Die Ermittlung des Umgebungscharakters .....	120
c) Das Sich-Einfügen nach den Merkmalen .....	123
aa) Art der baulichen Nutzung .....	123
(1) Objektiv-rechtliche Zulässigkeit .....	123

(2) Nachbarrechtsschutz bei Verstoß gegen die Art der baulichen Nutzung .....	123
(a) Rechtsschutz in einem faktischen Baugebiet .....	123
(b) Rechtsschutz in einer Gemengelage .....	124
(aa) Bedeutung und Inhalt des Rücksichtnahmegebots .....	124
(bb) Zumutbarkeit bei Immissionsbelastung .....	124
(cc) Ausnahme und Befreiung .....	126
bb) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	126
d) Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	129
e) Erschlossensein .....	129
5. Nachbarschutz im Außenbereich .....	130
a) Verstoß gegen eine nachbarschützende Bestimmung .....	130
b) Die Position des Nachbarn .....	133
c) Der Schutz des im Außenbereich Emittierenden .....	135
aa) Der Schutz des Bestandes .....	135
bb) Der Schutz bei Erweiterungsabsicht .....	136
d) Erschlossensein im Außenbereich .....	138
6. Das allgemeine Rücksichtnahmegebot .....	139
a) Bedeutung und Funktion des Rücksichtnahmegebotes .....	139
b) Abstandspflichten und Seveso-II-Richtlinie .....	142
c) Keine Subsidiarität gegenüber landesrechtlichen Bestimmungen .....	144
d) Aspekte des Rücksichtnahmegebotes .....	144
aa) Kein Anspruch auf verträglichere Alternative .....	144
bb) Wertminderung .....	145
cc) „Erdrückende Wirkung“ einer baulichen Anlage .....	145
dd) Einsichtnahmemöglichkeit .....	147
ee) Verschattung .....	148
ff) Lichtimmissionen .....	149
gg) Störung der „freien Sicht“ .....	149
hh) Mithören sozialer Lebensäußerungen .....	149
ii) Zumauern von vorhandenen Fenstern .....	150
jj) Sog. architektonische Selbsthilfe .....	151
kk) Rücksichtnahmegebot und Verbesserungsgenehmigung....	151
III. Abwehrrechte gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	152
1. Bedeutung des Immissionsschutzrechts im Baurecht .....	152
2. Wichtige Aspekte und Normensammlungen .....	154
a) Lärmimmissionen .....	155
aa) Begriffliches und Schutzziele .....	155
bb) TA Lärm .....	157
(1) Zweck und Anwendungsbereich .....	157
(2) Überblick über die wichtigsten Regelungen .....	160
(a) Immissionsort .....	160

(b)	Immissionsrichtwerte .....	161
(c)	Schallereignisse innerhalb von Gebäuden und „seltene Ereignisse“ .....	164
(d)	Allgemeine Grundsätze für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen .....	165
(e)	Prognose .....	166
cc)	Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) .....	166
(1)	Sport – Sportanlage – Sportausübung .....	167
(a)	Merkmale von Sportanlagen .....	169
(b)	Enger räumlicher und betrieblicher Zusammenhang .....	170
(2)	Bedeutung der Privilegierung .....	171
(3)	Verbindlichkeit der 18. BImSchV .....	171
(4)	Anwendung der Grundsätze über den Anwendungsbereich hinaus .....	172
(5)	Überblick über Regelungen der 18. BImSchV .....	173
dd)	LAI-Freizeitlärm-Richtlinie .....	177
(1)	Anwendungsbereich .....	178
(2)	Bedeutung der Richtlinie als „Orientierungshilfe“ .....	180
(3)	Überblick über die Bestimmungen .....	180
ee)	Infraschall und tieffrequenter Schall .....	183
b)	Luftverunreinigungen .....	184
aa)	Geruchsimmissionen .....	185
(1)	Geruchsimmissions-Richtlinie .....	185
(a)	Die Bedeutung der GIRL .....	186
(b)	Die Vorgehensweise nach der GIRL .....	187
(c)	Die Immissionswerte nach der GIRL .....	187
(2)	VDI-Richtlinien 3894 Blatt 2 (Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen) .....	189
bb)	Luftschadstoffe .....	189
(1)	TA Luft .....	189
(2)	Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) .....	192
(3)	VDI-Richtlinie 3781 Blatt 4 .....	194
(4)	Bioaerosole .....	198
c)	Lichtimmissionen .....	199
d)	Unbeachtlichkeit persönlicher Umstände .....	200
e)	„Architektonische Selbsthilfe“ .....	200
aa)	Anwendbarkeit des Grundsatzes .....	200
bb)	Beispiele für die Anwendung des Grundsatzes .....	201
f)	Schutzbedürftigkeit trotz Einwilligung .....	201
IV.	Nachbarschutz im Bauordnungsrecht .....	202
1.	Allgemeine Anforderungen / Baustellen .....	204
2.	Schutz vor Schall, Erschütterungen und sonstigen schädlichen Einflüssen .....	206

3. Standsicherheit .....	207
4. Abstandsflächen .....	209
a) Die Aufgabe der Abstandsflächenvorschriften .....	210
b) Die Folgen des Unterschreitens des vorgeschriebenen Abstands .....	212
c) Die abstandsflächenrechtlichen Privilegierung bestimmter Anlagen .....	212
d) Die Bedeutung des nachbarlichen Einverständnisses .....	213
5. Geländeoberfläche .....	214
6. Bestimmungen über Anlagen für Abwasser und Niederschlagswasser .....	216
7. Brandschutz .....	216
8. Stellplatzpflicht .....	217
9. Anordnung von Garagen und Stellplätzen .....	218
a) Rechtliche Herleitung .....	218
b) Inhalt des Rechts und der Pflicht .....	219
c) Bedeutung der TA Lärm und der VDI-Richtlinie 2058 .....	221
d) Beispiele für gerichtliche Abwägungen .....	221
10. Verunstaltungsverbot .....	222
11. Gestaltungsfestsetzungen .....	223
a) Bauplanerischer Ansatz .....	224
b) Bauordnungsrechtlicher Ansatz .....	226
12. Baulast .....	226
13. Erschlossensein, Zugang und Zufahrt .....	228
14. Anforderungen an Feuerungsanlagen .....	230
15. Abweichungen .....	230
V. Nachbarschutz im Denkmalrecht .....	232
VI. Nachbarschutz aus einer verfahrensrechtlichen Bestimmung? .....	234
1. Verfahrensfehler im Anwendungsbereich des § 46 VwVfG .....	235
2. Bestimmtheit .....	237
3. Beteiligungsvorschriften .....	239
4. Besonderheiten im Umweltrecht .....	239
a) UmwRG und UVPG .....	239
b) Anfechtungsrecht .....	241
<b>C. Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten .....</b>	<b>244</b>
I. Verpflichtung zum Einschreiten .....	245
1. Anspruchsgrundlage .....	245
2. Entschließungsermessen und Opportunitätsprinzip .....	246
3. Reduzierung des Entschließungsermessens .....	247
II. Entscheidungsfreiheit zur Auswahl des Mittels .....	248

III. Rechtmäßiges Bestehen und Bestandsschutz als Gegenrechte .....	249
1. Begriffsinhalte von „rechtmäßig bestehend“ und „bestandsgeschützt“ .....	249
2. Voraussetzungen für das Entstehen der schutzwürdigen Position ..	250
a) Formelle Legalität .....	250
b) Schutzwürdigkeit durch materielle Legalität trotz formeller Illegalität .....	251
c) Ins-Werk-Setzen als Voraussetzung .....	253
3. bestandsschutzrelevante Veränderung der Rechtslage zu Lasten des Rechtsinhabers .....	253
4. Untergang der Rechtsposition .....	255
a) Bautechnische Veränderungen .....	255
aa) Untergang des Bestandsschutzes durch Eingriff in die Bausubstanz .....	256
bb) Untergang des Bestandsschutzes durch Verfall .....	257
b) Bestandsschutz für die Nutzung .....	258
aa) Untergang des Bestandsschutzes durch Nutzungsänderung .....	258
bb) Untergang des Bestandsschutzes durch Nutzungsaufgabe .....	259
(1) Das Zeitmodell des Bundesverwaltungsgerichts .....	260
(2) Anwendung des § 43 Abs. 2 VwVfG .....	261
(3) Eigene Stellungnahme .....	262
cc) Nutzungsaufgabe und Bestandsschutz für die Gebäudesubstanz .....	262
5. Rechtsfolgen für den nachbarlichen Rechtsschutz .....	263
6. Besonderheiten im Anwendungsbereich des BImSchG .....	265
IV. Vollstreckung .....	266
<b>D. Abwehranspruch gegen „schlicht hoheitliches“ Handeln .....</b>	<b>267</b>
I. Anspruchsgrundlage .....	268
II. Duldungspflicht .....	269
1. Allgemeine Duldungspflicht nach § 906 Abs. 1 BGB .....	269
2. Duldungspflicht bei Spielanlagen .....	270
a) Zumutbare Beeinträchtigungen: „typische“ Kinderspielplätze und die bestimmungsgemäße Nutzung .....	270
b) unzumutbare Beeinträchtigungen und Zurechnung missbräuchlichen Verhaltens .....	272
III. Kein Anspruch auf eine bestimmte Maßnahme .....	273
<b>E. Verlust des Nachbarrechts .....</b>	<b>273</b>
I. Keine rechtzeitige Einlegung eines Rechtsbehelfs .....	273
1. Fristbeginn .....	273
a) Fristbeginn nach Bekanntgabe .....	274



b) Fristbeginn ohne förmliche (amtliche) Bekanntgabe .....	277
2. Länge und Ablauf der Frist .....	278
3. Fristversäumung .....	280
II. Untergang der Nachbarrechte durch Verzicht/Zustimmung .....	280
1. Verzicht/Zustimmung durch ausdrückliche Erklärung .....	280
2. Fingierte Zustimmung .....	282
3. Auslegung und Reichweite des Verzichts und der Zustimmung ....	284
III. Materielle Verwirkung und unzulässige Rechtsausübung .....	284
1. Materielle Verwirkung .....	284
a) Zeitmoment .....	285
b) Umstandsmoment: Vertrauensgrundlage, Vertrauenstatbestand und Vertrauensbetätigung .....	286
aa) Vertrauensgrundlage .....	286
(1) Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis .....	286
(2) Die Zumutbarkeit im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis .....	288
bb) Vertrauenstatbestand .....	289
cc) Vertrauensbetätigung .....	289
c) kein Wiederaufleben des verwirkten Rechts .....	290
2. Sonstige Treuwidrigkeit .....	290
a) Allgemein treuwidriges Handeln .....	290
b) Gegenseitige Rechtsverstöße .....	291
aa) Bedeutung von Quantität und Qualität .....	291
bb) Stellungnahme .....	292
cc) Beachtlichkeit trotz Legalisierung .....	294
<b>2. Teil: Öffentliches Baunachbarrecht im Verwaltungsprozess .....</b>	<b>295</b>
<b>A. Der Rechtsschutz gegen eine bauaufsichtliche Zulassung .....</b>	<b>295</b>
I. Prozessuale Fragen zur Baunachbarklage .....	295
II. Verfahrensrechtliche Fragen zum vorläufigen Rechtsschutz gegen eine (Bau-)Genehmigung .....	297
1. Die Grundzüge des vorläufigen Rechtsschutzes nach §§ 80, 80 a VwGO .....	297
a) Grundsatz: aufschiebende Wirkung .....	297
b) Baurechtlich relevante Ausnahmen nach § 80 Abs. 2 VwGO ...	299
aa) Durch Bundesgesetz vorgeschriebener Fall des § 212 a BauGB .....	299
bb) Behördliche Anordnung der sofortigen Vollziehung (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO) .....	302
2. Aussetzung der Vollziehung / Anordnung der aufschiebenden Wirkung .....	302
a) Aussetzung der Vollziehung durch die Behörde (§§ 80 a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. 80 Abs. 4 VwGO) .....	302

b) Anordnung der aufschiebenden Wirkung durch das Gericht (§§ 80 a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 i.V.m. 80 Abs. 5 VwGO) .....	303
aa) Zulässigkeitsfragen .....	303
bb) Begründetheit .....	303
(1) Der Blick auf den mutmaßlichen Ausgang des Hauptsacheverfahrens .....	304
(a) Die Prüfungsdichte .....	305
(b) Interessenlenkung durch § 212 a BauGB? .....	305
(aa) Die Ansicht der Befürworter einer Gewichtungsvorgabe .....	306
(bb) Stellungnahme .....	306
(2) Allgemeine Interessenabwägung (Folgenabschätzung) .....	309
cc) Faktische Vollziehung .....	310
dd) Die gerichtliche Entscheidung .....	310
(1) Stattgabe oder Ablehnung .....	310
(2) Untersagung der Fortsetzung der Bauarbeiten .....	311
(3) Gerichtliche Gestaltungsmöglichkeiten .....	311
(4) Zwischenregelung (sog. Hängebeschluss) .....	312
(a) Wesen des Hängebeschlusses .....	312
(b) Berechtigung und Verpflichtung des Gerichts .....	313
(c) Stellungnahme .....	315
<b>B. Geltendmachung eines Anspruchs .....</b>	<b>316</b>
I. Verpflichtungsklage auf bauaufsichtliches Einschreiten .....	316
II. Erlass einer einstweiligen Anordnung .....	318
<b>C. Einige Aspekte zum Baunachbarprozess .....</b>	<b>319</b>
I. Beiladung .....	319
1. Notwendige Beiladung .....	319
2. Einfache Beiladung .....	320
3. Kostentragung und –verteilung im Falle einer Beiladung .....	321
a) Kostenlast des Beigeladenen .....	321
b) Erstattung der Kosten des Beigeladenen .....	322
II. Aufklärung der Sach- und Rechtslage .....	322
1. Sachverhaltsfeststellung .....	322
2. Feststellung der Rechtslage .....	326
III. Rechtsnachfolge .....	327
IV. Vereinbarung über den Streitgegenstand .....	327
Stichwortverzeichnis .....	329