

Nachbarschutz

In welchen Fällen können Nachbarn ein Bauvorhaben verhindern?

Nachbarn können nur in bestimmten Ausnahmefällen erfolgreich gegen Bauvorhaben vorgehen - das öffentliche Bau-recht ist in diesem Punkt als bauherrenfreundlich anzusehen. Für einen erfolgreichen Drittwiderspruch oder eine erfolgreiche Klage reicht es nicht aus, dass das Vorhaben gegen baurechtliche Vorschriften verstößt. Voraussetzung ist vielmehr, dass gegen eine sogenannte drittschützende Norm verstoßen und der Nachbar dadurch in seinen Rechten verletzt wird.

Zu diesen nachbarschützenden Normen gehören nur wenige Vorschriften, konkret sind das Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, das Abstandsflächenrecht und das Rücksichtnahmegebot. Rücksichtslos ist ein Bauvorhaben vor allem dann, wenn es unzumutbaren Lärm verursacht oder gegen den Denkmalschutz verstößt. Insgesamt sollten Bauherren genau auf die Einhaltung dieser drittschützenden Aspekte achten. Sollten Abweichungen von diesen Vorgaben notwendig sein, empfiehlt es sich, hierzu die Zustimmungen der

Nachbarn einzuholen. Gibt es keine Abweichungen, braucht es das nicht.

Bei allen anderen Vorschriften, die nicht nachbarschützend sind, haben Drittwidersprüche und Nachbarklagen keine Aussichten auf Erfolg und vor allem keine aufschiebende Wirkung. Dies bedeutet, dass der Bauherr trotz eines Vorgehens des Nachbarn gegen das Bauvorhaben weiterbauen darf. Das Bauen erfolgt jedoch ab diesem Zeitpunkt auf eigenes Risiko. Um kurzfristig Rechtsklarheit zu schaffen und die Frist für Drittwidersprüche auf einen Monat zu begrenzen, ist es sinnvoll, entsprechende Baugenehmigungen und Bauvorbescheide durch die Behörde an die Eigentümer der benachbarten Grundstücke zuzustellen.

Dr. Mathias Hellriegel, Hellriegel Rechtsanwälte, Berlin



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

