
IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 47/2013 vom 28. November 2013

Öffentliches Recht

Weniger Abstand zum Haus des Nachbarn nur in Sonderfällen

Unterschreitungen der nach der Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen darf die Bauaufsichtsbehörde nur in atypischen Sachverhalten genehmigen. Sie sind zulässig, wenn der Nachbar seinerseits die Abstandsflächen nicht wahrht oder wenn sie durch eine Abstandsflächenbaulast gesichert sind.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 19. Dezember 2012, Az. OVG 2 S 44.12

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias
Hellriegel,
Malmendier
Partners*



Der Fall

Der Bauherr will ein Vorhaben mit fünf Geschossen und Balkonen mit einer Tiefe von mehr als 1,50 m verwirklichen. Da die Abstandsflächen des fünften Geschosses und bei den Balkonen nicht eingehalten sind, hat die Baubehörde dem Bauherrn

eine Genehmigung dazu erteilt, von den Abstandsflächenvorschriften abzuweichen. Der Nachbar wendet sich in einem Eilverfahren gegen diese Abweichung. Das Gebäude des Nachbarn missachtet möglicherweise selbst Abstandsflächen.

Die Folgen

Das OVG Berlin-Brandenburg hat entschieden, dass die Baubehörde die Abweichung von den Abstandsflächen nicht zulassen durfte. Eine solche sei nur bei atypischen grundstücksbezogenen Situationen zulässig, das heißt, wenn das Grundstück wegen des Zuschnitts des Baugrundstücks, seiner Lage zum Nachbargrundstück oder des Geländeverlaufs wirtschaftlich nicht sinnvoll zu bebauen sei. Hier allerdings sei das Bauvorhaben unter Verzicht auf das fünfte Geschoss und die Reduzierung der Balkontiefe auf

1,50 m wirtschaftlich umsetzbar. Das Gericht führt sodann jedoch in Fortsetzung seiner bisherigen Rechtsprechung aus, dass sich der Nachbar möglicherweise nicht auf den Rechtsverstoß berufen kann: Er habe sein Abwehrrecht verwirkt, wenn er die Abstandsflächen ebenfalls nicht eingehalten hat und dieser Verstoß mit dem Verstoß des Bauherrn in quantitativer und qualitativer Hinsicht vergleichbar ist. Ob diese Voraussetzungen vorlagen, konnte das OVG im Eilverfahren nicht abschließend prüfen.

Was ist zu tun?

Das OVG führt mit diesem Beschluss seine rigide Rechtsprechung zu Abweichungen von Vorgaben hinsichtlich Abstandsflächen fort – Genehmigungen von Abweichungen sind nur noch in Ausnahmefällen möglich. Als Reaktion hierauf bieten sich dem Bauherrn drei alternative Lösungen: Hält der Nachbar seinerseits die Abstandsflächen nicht ein, kann er dessen Situation auf seinem Grundstück spiegeln (sozusagen nach dem „Wie Du mir, so ich Dir“-Prinzip); freilich muss er dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

gewährleisten und dies gegebenenfalls durch eine Studie zur Belichtung der Gebäude nachweisen. Alternativ kann der Bauherr versuchen, sich mit dem Nachbar auf die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast zu einigen; allerdings wird der Nachbar hierfür eine Entschädigung fordern. Scheut der Bauherr den Nachweis oder die finanzielle Kompensation, sollte er zusammen mit dem Architekten prüfen, ob sich das geplante Vorhaben auch ohne Abstandsflächenverstoß verwirklichen lässt. (ba)