
IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 9/2014 vom 6. März 2014

Öffentliches Recht

Wohnungseigentümer können nicht alleine klagen

Einzelne Wohnungseigentümer können Baugenehmigungen von benachbarten Bauvorhaben nur ausnahmsweise angreifen, wenn sie in ihrem Sondereigentum verletzt werden; in der Regel muss die ganze Eigentümergemeinschaft klagen.

Bayerischer VGH, Beschluss vom 8. Juli 2013, Az. 2 CS 13.807

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias
Hellriegel von
Malmendier
Partners*



Der Fall

Ein Wohnungseigentümer wendet sich gegen die Baugenehmigung für eine Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück. Die Garage füge sich nach der Art der Nutzung nicht in die Umgebung ein, weil sie zu groß sei für das allgemeine Wohngebiet. Ferner sei sie ihm gegenüber rücksichtslos, weil der

verursachte Verkehrslärm die Immissionsrichtwerte überschreite. Der Eigentümer ist der Auffassung, er könne diese Rechtsverletzungen allein rügen. Es sei nicht notwendig, dass die gesamte Wohnungseigentümergemeinschaft gegen die Baugenehmigung vorgehe.

Die Folgen

Der Bayerische VGH hat den Rechtsbehelf abgewiesen. Es müsse die gesamte Wohnungseigentümergemeinschaft gegen die Nachbarbaugenehmigung vorgehen, wenn der geltend gemachte Rechtsverstoß einen Bezug zum gesamten Grundstück habe, denn dann sei das gemeinschaftliche Eigentum aller betroffen. Daher sei der Antragsteller nicht klagebefugt, soweit er sich gegen die Nutzung des Nachbargrundstücks als Tiefgarage wendet. Denn ob die Tiefgarage nach Art der Nutzung zulässig sei, richte sich allein danach, wo das Vorhaben- und das Nachbargrundstück liege und welche Nutzungen in der Umgebung der Grundstücke vorhanden sind. Ein

Bezug zum konkreten Sondereigentum fehle. Ein einzelner Wohnungseigentümer sei ausnahmsweise nur dann klagebefugt, wenn er ein individualisierbares, sein Sondereigentum betreffendes Interesse geltend machen kann. Das sei der Fall, soweit der Antragsteller rügt, das Vorhaben sei wegen zu hohen Verkehrslärms ihm gegenüber rücksichtslos. Denn bei dieser Frage müsse die Genehmigungsbehörde prüfen, ob die Immissionsrichtwerte im Bereich der konkreten Eigentumswohnung überschritten seien. Im Ergebnis konnte der Antragsteller aber damit nicht durchdringen, da die Immissionsrichtwerte laut eines Schallschutzgutachtens eingehalten wurden.

Was ist zu tun?

Aus diesem Urteil folgt, dass sich grundsätzlich die gesamte Wohnungseigentümergemeinschaft gegen Baugenehmigungen wenden muss. Dies reduziert das Risiko einer Klage für den Bauherrn. Einzelne Eigentümer können sich nur in einem eingeschränkten Umfang gegen Baugenehmigungen wehren. Von einer individualisierten Betroffenheit ist insbesondere auszugehen bei einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (unzumutbaren Verschät-

tungen, Möglichkeit zur Einsichtnahme, Lärmimmissionen) und bei Verstößen gegen Abstandsflächen. Bauherren ist in diesem Sinne sowie auch grundsätzlich zu empfehlen, die Baugenehmigung den Nachbarn zuzustellen; gerade bei Wohnungseigentum auf dem Nachbargrundstück ist wegen der formalen Hürden nur selten mit erfolgreichen Rechtsbehelfen zu rechnen. **ba**