

Wer auf Abstandsflächen pocht, muss sie auch selbst beachten

Öffentliches Recht. Ein Nachbar kann ein Bauvorhaben nicht deshalb verhindern, weil es die Abstandsvorschriften verletzt, wenn er selbst den nötigen Abstand nicht einhält. Dieser Ausschluss der Abwehrrechte verstößt auch nicht gegen Bundesrecht.

*BVerwG, Beschluss vom 16. August 2018,
Az. 4 B 41.17*

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Malmendier
Partners*



Quelle: Malmendier

DER FALL

Die Klägerin ist Eigentümerin eines freistehenden Geschäftshauses am Berliner Alexanderplatz. Alle vier Außenwände ihres Gebäudes stehen auf der Grundstücksgrenze, die Nachbargrundstücke sind unbebaut. Die Eigentümerin eines der angrenzenden Areale will dieses neu bebauen. Das Gebäude soll seitlich an das Bestandsgebäude der Klägerin angebaut werden, in der Mitte ist ein öffentlich zugänglicher Innenhof geplant. Die Klägerin ging gegen die Baugenehmigung unter anderem mit der Begründung vor, dass das Bauvorhaben die Abstandsflächen zu ihrem Grundstück nicht ein-

halte. Nachdem das Verwaltungsgericht die Baugenehmigung aufgehoben hatte, entschied das Oberverwaltungsgericht in zweiter Instanz, dass die Klägerin sich gegen einen Abstandsflächenverstoß nicht wehren kann, da auch ihr Gebäude keine Abstandsflächen einhält. Ihr Grundstück wird zudem durch den Neubau nicht unzumutbar belastet, da die Räume, die zum Neubau orientiert sind, weiterhin ausreichend belichtet werden. Hiergegen richtete sich die Beschwerde der Klägerin zum Bundesverwaltungsgericht.

DIE FOLGEN

Das BVerwG weist die Beschwerde zurück und bestätigt damit das Urteil der zweiten Instanz. Ob der Neubau tatsächlich Abstandsflächen einhalten muss, richtet sich ausschließlich nach dem Landesrecht und kann daher vom BVerwG nicht geprüft werden. Auch die Abwehrrechte der Klägerin bei Verletzung von Abstands-

flächen sowie ihre Einschränkung nach dem Grundsatz von Treu und Glauben sind landesrechtlich zu bewerten und damit nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens. Auch einen Verstoß gegen das Eigentumsgrundrecht konnte das Gericht nicht feststellen.

WAS IST ZU TUN?

Die Vorschriften über Abstandsflächen haben nachbarschützende Wirkung und sind daher zentraler Gegenstand in Rechtsstreitigkeiten, bei denen sich Nachbarn gegen ein neues Bauvorhaben wehren. Denn bei einem Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht kann der Nachbar verlangen, dass die Baugenehmigung aufgehoben wird. Dies gilt jedoch nicht, wenn der klagende Nachbar selbst die Abstandsflächen nicht einhält. Diese

Einschränkung des Abwehrrechts bei gegenseitiger Abstandsflächenunterschreitung wirkt sich somit erheblich auf den Rechtsschutz des Nachbarn aus. Dem Bauherrn gibt diese Einschränkung umgekehrt die Möglichkeit zu bauen, wenn er die Abstandsflächen zumindest in gleicher Tiefe wie sein Nachbar einhält. Dieser Grundsatz wurde nun auch höchstrichterlich vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt. **ahl**