

## Wer zu lange wartet, darf ein Projekt nicht mehr anfechten

**Öffentliches Recht.** Nachbarn können nicht mehr gegen ein Vorhaben klagen, wenn sie lange untätig bleiben, obwohl der Bauherr sie über das Projekt informiert hat.

VG Berlin, Urteil vom 16. Dezember 2019,  
Az. 19 K 285.18

Rechtsanwalt  
Dr. Mathias Hellriegel  
von Hellriegel  
Rechtsanwälte



Quelle: Hellriegel

---

### DER FALL

In einem allgemeinen Wohngebiet wurden ein Bauvorbescheid und eine Baugenehmigung für die Errichtung eines sechs- bis siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauses inklusive begehbarem

Flachdach erteilt. Dagegen erhoben Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft und Sondereigentümer einer Dachgeschosswohnung auf dem Nachbargrundstück des Bauprojekts Klage.

---

### DIE FOLGEN

Das VG Berlin hat die Klagen zurückgewiesen. Die Anfechtungsklage gegen den Bauvorbescheid ist unzulässig, denn die Nachbarn haben nach Treu und Glauben kein Recht mehr zu klagen. Sie haben bereits 2013 von dem Bauvorhaben erfahren. Obwohl dies nicht auf eine amtliche Mitteilung, sondern auf eine Benachrichtigung durch den Bauherrn selbst zurückging, hätten sie bereits früher und nicht erst 2017 Rechtsbehelfe gegen den Bauvorbescheid einreichen müssen. Die Klage gegen die Baugenehmigung ist

unbegründet, weil die Nachbarn nicht in ihren Rechten verletzt werden. Der bestandskräftige Vorbescheid erzeugt gegenüber der Baugenehmigung Bindungswirkung, weshalb gegen sie nicht vorgegangen werden kann. Dass der Bauantrag geringfügig von dem im Vorbescheidsverfahren abgefragten Projekt abweicht, ändert daran nichts. Das Bauvorhaben verletzt weder die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung noch ist es den Nachbarn gegenüber rücksichtslos.

---

### WAS IST ZU TUN?

Nachbarrechtsbehelfe können verwirkt sein, obwohl die Rechtsbehelfsfristen an sich nicht abgelaufen sind. Bauherren ist deshalb zu empfehlen, ihre Nachbarn frühzeitig über geplante Vorhaben zu informieren. In Fällen, in denen sich die Behörde weigert, einen Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung an die Nachbarn zuzustellen, sollten sie privat zugestellt werden. Zudem zeigt die Entscheidung, dass Nachbarrechtsbehelfe nicht nur Fluch, sondern auch Segen sein können. Denn grundsätzlich ist die Geltungsdauer eines Vorbescheids auf zwei Jahre beschränkt, wobei er zweimal um bis zu jeweils ein Jahr verlängert werden kann

(§ 75 Abs. 1 Satz 2, 3 BauO Bln). Diese Fristen werden bei Drittwidersprüchen und -klagen gehemmt, da es Bauherren nicht zugemutet werden kann, angegriffene Verwaltungsakte auszunutzen, obwohl das Risiko besteht, dass sie aufgehoben werden. Schließlich bekräftigt das Urteil, dass ein bestandskräftiger und unanfechtbarer Bauvorbescheid Bindungswirkung im anschließenden Baugenehmigungsverfahren entfaltet – auch wenn das beantragte Vorhaben leicht modifiziert wurde. Der Vorbescheid ist damit eine schnelle und kostensparende Methode, Baurecht gegenüber Behörden und Dritten zu sichern. (redigiert von Anja Hall)