

ÖFFENTLICHES BAURECHT

Nachbarklage gegen Erweiterungsbau kann auch den Bestand eines vor 30 Jahren bauaufsichtlich zugelassenen Gebäudes in Frage stellen

Dr. Christian Braun | Braun@kaufmannlutz.com

1. Einführung

Das VG Frankfurt am Main (Urteil vom 16.05.2011, Az.: 8 K 3785/10) hat zum öffentlichen Baurecht eine Entscheidung getroffen, die für die Eigentümer bzw. Erwerber von Bestandsimmobilien zu unerwarteten Rechtsunsicherheiten führen kann. Dies insbesondere für den Fall, dass für das Bestandsgebäude im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens Befreiungen von dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung in erheblichem Umfang zugelassen wurden. Zumindest wenn eine Erweiterung von solchen Bestandsgebäuden vorgesehen ist, wird nunmehr auch die wirksame Genehmigung des Bestandes gehäuft einer Überprüfung durch die Bauaufsichtsbehörden und Nachbarn unterzogen werden. Maßgeblich für den Ausgang dieser Verfahren ist zum einen die Frage, inwiefern die Baugenehmigung bzw. die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (im Folgenden teilweise nur als Baugenehmigung bezeichnet) für das Bestandsgebäude rechtmäßig, rechtswidrig oder gar nichtig sind und zum anderen unter welchen Voraussetzungen eine drittschützende Rechtsverletzung des vom Vorhaben betroffenen Nachbarn angenommen wird.

a) Bestandsschutz

Die Erteilung einer Genehmigung führt dazu, dass das auf dieser Grundlage errichtete Gebäude grundsätzlich formellen Bestandsschutz genießt. Für den Bestandsschutz spielt es keine Rolle, ob die Genehmigung in rechtmäßiger oder rechtswidriger Weise erteilt worden ist. Der Inhaber oder Erwerber einer Bestandsimmobilie, für die ein entsprechender Ge-

nehmigungsbescheid vorliegt, kann mithin grundsätzlich darauf vertrauen, dass der Bestand des genehmigten Gebäudes bei fortgesetzter und gleichbleibender Nutzung gesichert ist. Zwar kann eine rechtswidrige Genehmigung gem. § 48 Abs. 3 VwVfG zurückgenommen werden. Dies würde jedoch zu einer Entschädigungspflicht für die Bauaufsichtsbehörde führen, weshalb in der Regel nicht mit einer Rücknahme gerechnet werden muss.

Abweichendes gilt dagegen, wenn die Baugenehmigung nichtig ist. Eine nichtige Genehmigung entfaltet keine Rechtswirkungen und genießt daher auch keinen formellen Bestandsschutz. Im Fall der Nichtigkeit kann die Bauaufsichtsbehörde gegen das genehmigte Vorhaben einschreiten, ohne Entschädigungsansprüche auszulösen.

b) Rechtsschutz des Nachbarn

Die Klage eines von einer Baugenehmigung betroffenen Nachbarn ist nur dann erfolgreich, wenn die Verletzung einer Rechtsposition geltend gemacht werden kann, die gerade den klagenden Nachbarn schützen soll (sogenannte „drittschützende“ Rechte). Ohne die Verletzung solcher drittschützender Rechte wird die Nachbarklage unabhängig von der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung abgewiesen.

Aus nachbarlicher Sicht ist das schärfste Schwert zur Abwehr eines ungewünschten Bauvorhabens der sogenannte Gebietsgewährleistungsanspruch. Danach steht jedem Inhaber eines Grundstücks innerhalb eines Bebauungsplangebiets ein Anspruch darauf zu, dass auch auf den anderen Grundstücken nur solche Vorhaben errichtet werden, die der Art (z.B. Wohnen

oder Gewerbe) der vorgegebenen baulichen Nutzung entsprechen. Soweit mithin für die Art der baulichen Nutzung vorgegeben ist, dass ausschließlich Wohnbebauung zulässig ist, kann ein genehmigter Gewerbebetrieb von jedem Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet erfolgreich verhindert werden.

Abweichungen vom festgesetzten Maß (z.B. Geschossflächenzahl) der baulichen Nutzung lassen den Gebietscharakter dagegen in der Regel unberührt und haben nur Auswirkungen auf das Baugrundstück und die sich unmittelbar anschließenden Nachbargrundstücke. Zum Schutz des unmittelbar betroffenen Nachbarn wird insoweit auf das Rücksichtnahmegebot zurückgegriffen. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wird jedoch nur in Ausnahmefällen, z.B. bei einer erdrückenden Wirkung des Bauvorhabens, angenommen. Befreiungen vom Maß der baulichen Nutzung können vom Nachbarn mithin nur unter engen Voraussetzungen abgewehrt werden.

2. Entscheidungserheblicher Sachverhalt

Dem Urteil des VG Frankfurt am Main lag u.a. folgender Sachverhalt zu Grunde: Das Grundstück des klagenden Nachbarn und des Bauherrn liegen jeweils im Geltungsbereich eines im Jahr 1977 in Kraft getretenen Bebauungsplans. Für die Grundstücke ist jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 im Bebauungsplan festgesetzt worden [Anm.: Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Geschossflächenzahl bestimmt, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO)].

Das Grundstück des klagenden Nachbarn wurde mit einem genehmigten sechsgeschossigen Gebäude bebaut. Auf dem Grundstück des Bauherrn wurde im Jahr 1974 ein 22-geschossiges Bürogebäude mit zwei technischen Geschossen – nach vorausgegangener Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur GFZ und GRZ – genehmigt. Durch das auf Grundlage dieser Genehmigung errichtete Hochhaus ist eine GFZ von 7,06 und eine GRZ von 0,71 entstanden.

Mit dem im Jahr 2008 eingereichten Bauantrag sollte das bestehende Hochhaus u.a. um einen Vorbau grenzständig zum klägerischen Grundstück erwei-

tert werden. Mit dem Bauantrag wurde daher u.a. eine weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für eine GFZ von 8,5 und eine GRZ von 0,83 beantragt. Baugenehmigung und Befreiung wurden antragsgemäß erteilt. Nach erfolgloser Durchführung des Widerspruchsverfahrens hat der vom Anbau unmittelbar betroffene Nachbar Klage erhoben.

3. Tragende Entscheidungsgründe

Das VG Frankfurt am Main hat hier zugunsten des betroffenen Nachbarn eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots angenommen und die Baugenehmigung nebst Befreiung für den Erweiterungsbau des Hochhauses aufgehoben. Voraussetzung für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist gem. § 31 Abs. 2 BauGB u.a., dass die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Insoweit ist anerkannt, dass die Würdigung nachbarlicher Interessen nach dieser Vorschrift unabhängig davon zu erfolgen hat, ob diese Interessen sich auf nachbarschützende Vorschriften stützen können, denn aus dem Anspruch des Nachbarn auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über den Befreiungsantrag folgt, dass auch nachbarliche Interessen, die sich nicht auf eine nachbarschützende Vorschrift stützen können, in die planungsrechtliche Abwägung, wie sie auch die Erteilung der Befreiung darstellt, einfließen müssen. Die auf dieser Grundlage vorzunehmende Würdigung der nachbarlichen Interessen führt bei einer wesentlichen Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen zu einer Verletzung des drittschützenden Gebots der Rücksichtnahme.

Das VG Frankfurt am Main hat hier angenommen, dass die Befreiung von der festgesetzten GFZ gegenüber dem Kläger rücksichtslos ist. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass für die Beurteilung der zu beachtenden nachbarlichen Belange nicht lediglich auf die Differenz zwischen dem bereits bestehenden Gebäude und der nunmehr vorgesehenen Erweiterung abgestellt wurde, sondern dass die vom Gesamtvorhaben ausgehende GFZ herangezogen wurde. Dies wurde damit begründet, dass die im Jahr 1974 erteilte Befreiung von der GFZ nichtig (von Anfang an unwirksam) ist. Nach den maßgeblichen Vorschriften der Verwaltungsverfahrensgesetze der Länder (vgl. § 44 VwVfG) ist ein Verwaltungsakt nichtig, soweit er an einem besonders schwerwiegenden Fehler leidet und dies bei verständiger Würdigung aller in Betracht kommenden Umstände offensichtlich ist.

Für Befreiungen ist es anerkannt, dass diese nur dann erteilt werden dürfen, wenn das Planungskonzept des Bebauungsplans nicht unterlaufen wird. Bei tragenden Planinhalten kommen mithin nur geringfügige Abweichungen in Betracht. Die hier getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan zur GFZ und GRZ ergaben nach den Berechnungen des VG eindeutig, dass hier allenfalls eine Bebauung mit vier bis fünf Vollgeschossen angedacht war. In Betracht kommt daher allenfalls eine Befreiung von der GFZ, um ein fünftes bzw. sechstes Vollgeschoss zu ermöglichen. Ein genehmigtes 22-geschossiges Hochhaus sprengt damit für jedermann offensichtlich erkennbar das Planungskonzept des Bebauungsplans. Eine dennoch erteilte Befreiung stellt damit einen Akt der Willkür dar und führt zur Nichtigkeit der erteilten Befreiung.

4. Fazit

Bei Überschreitungen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung wird dem betroffenen Nach-

barn in der Regel nur unter engen Voraussetzungen Rechtsschutz zugebilligt. Auch die gerichtliche Feststellung, dass eine Baugenehmigung bzw. Befreiung nicht nur rechtswidrig, sondern nichtig sind, erfolgt nur selten.

Hier hat das VG dagegen zu Recht entschieden, dass eine Befreiung von einer im Bebauungsplan festgesetzten GFZ – bei einer Befreiung für ein Vielfaches des eigentlich Zulässigen – nichtig ist und das Rücksichtnahmegebot zugunsten des betroffenen Nachbarn verletzt wird.

Die Entscheidung des VG Frankfurt am Main wird, soweit die Obergerichte dieser Entscheidung folgen, zu erheblichen Rechtsunsicherheiten für potenzielle Investoren und Erwerber beim Kauf von Bestandsimmobilien führen. Die vorhandenen Genehmigungen müssen nunmehr sorgfältig auf Befreiungen und deren Wirksamkeit hin überprüft werden.