

Gegenseitige Verstöße gegen die Abstandsfläche gleichen sich aus

Öffentliches Recht. Klagt ein Nachbar wegen eines Abstandsflächenverstößes gegen eine Baugenehmigung, bleibt seine Klage erfolglos, wenn er selbst in vergleichbarer Weise gegen das Abstandsflächenrecht verstößt.

*OVG Münster, Beschluss vom 18. Juni 2020
Az. 7 A 1510/18*

*Rechtsanwalt
Béla Gehrken
von Lenz und Johlen*



Quelle: Lenz und Johlen

DER FALL

Gegenstand des Verfahrens war eine Baugenehmigung für den An- und Umbau eines Mehrfamilienhauses. Das genehmigte Vorhaben löste einen Abstandsflächenverstoß von rund 65 m² auf dem benachbarten Grundstück des Klägers aus. Dessen denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus löste im Bestand

jedoch ebenfalls einen Abstandsflächenverstoß von rund 80 m² zulasten des Vorhabengrundstücks aus. Mit seiner Klage gegen die Baugenehmigung machte der Nachbar u.a. den Abstandsflächenverstoß zulasten seines Grundstücks geltend – ohne Erfolg.

DIE FOLGEN

Die Baugenehmigung verstößt zwar gegen das nachbarrechtsrelevante Abstandsflächenrecht, so das OVG Münster. Der Kläger kann sich aber nach den Grundsätzen von Treu und Glauben nicht auf diesen Verstoß berufen, denn er verstößt selbst in vergleichbarer Weise gegen das Abstandsflächenrecht. Nach dem allgemeinen Rechtsverständnis kann ein Grundstückseigentümer nicht rechtliche Abwehrmaßnahmen gegen eine Beeinträchtigung ergreifen, die durch eine Baugenehmigung hervorgerufen wird, und zugleich dem Bauherrn spiegelbildlich dieselbe Beeinträchtigung zumuten.

Denn der öffentlich-rechtliche Nachbarschutz beruht auf einem Verhältnis wechselseitiger Abhängigkeit, das maßgeblich durch die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse geprägt ist. Erst aus der Störung des nachbarlichen Gleichgewichts und nicht schon aus der Abweichung von öffentlich-rechtlichen Normen ergibt sich deshalb ein Abwehrenspruch des Nachbarn. Hierbei kommt es auch nicht darauf an, inwieweit der bauliche Bestand auf dem klägerischen Grundstück überhaupt genehmigt ist. Maßgeblich ist alleine der aktuelle Zustand.

WAS IST ZU TUN?

Verstößt ein Bauvorhaben gegen das Abstandsflächenrecht, kann der betroffene Nachbar grundsätzlich gegen das Projekt vorgehen und eine Baugenehmigung erfolgreich anfechten bzw., sofern keine Vorliege, ein Einschreiten der Bauaufsicht verlangen. Verursacht der bauliche Bestand auf dem Nachbargrundstück hingegen einen vergleichbaren Abstandsflächenverstoß, kann der Nachbar den Verstoß des Bauherrn nicht

geltend machen. Ob die Verstöße vergleichbar sind, muss jedoch im Einzelfall geprüft werden. Liegt ein solcher gegenseitiger Abstandsflächenverstoß vor, ist nicht zu befürchten, dass eine Nachbaranfechtung gegen das Vorhaben erfolgreich sein wird. Eine Baugenehmigung kann unter Abweichung von den Vorgaben des Abstandsflächenrechts erteilt werden. (redigiert von Anja Hall)