

5 Artikelserie zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung

5. Nachbarrecht

Immer wieder ein Reiz-Thema und zumindest im öffentlichen Baurecht die unangefochtene Nummer Eins bei Auseinandersetzungen sind Nachbarschaftsstreitigkeiten. „Mein Nachbar baut, ohne mich zu fragen und ohne meine Zustimmung“; „Darf der das überhaupt, wer hat das genehmigt?“; „Ich fühle mich durch das Vorhaben beeinträchtigt“ – so, oder ähnlich lauten die Äußerungen der Grundstückseigentümer von in der Realisierung befindlichen nachbarlichen Bauvorhaben. Nicht selten entwickelt sich daraus ein handfester Streit, der den Bauherrn (nebst Planern und Baufirmen), die Behörden und sehr oft auch die Gerichte in zunehmendem Maße beschäftigt.

Die Kenntnisse über die per Gesetz vorgeschriebenen Beteiligungspflichten sind beiderseits der Nachbargrenze eher vage. Der Ärger über die „vollendeten Tatsachen“, die der bauende Nachbar offenbar schaffen will, stiftet überdies noch Unfrieden in den zwischenmenschlichen Beziehungen mit der latenten Gefahr, zum „Krieg über den Gartenzaun“ zu entarten.

Was wird nun vom Gesetzgeber zum Thema Nachbarbeteiligung im öffentlichen Baurecht gefordert? Einschlägig für das Land Sachsen ist hier die Vorschrift § 70 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004.

Wie bereits schon in der alten Fassung (§ 68 SächsBO a.F.) wird keine grundsätzliche Nachbarbeteiligung vorgeschrieben, d.h. es besteht keine gesetzliche Verpflichtung, den Nachbarn über ein beabsichtigtes Bauvorhaben in Kenntnis zu setzen. Erforderlich wird eine Nachbarbeteiligung erst für den Fall, dass für die Zulässigkeit des Bauvorhabens eine Abweichung (§ 67 SächsBO) oder Befreiung (§ 31 Baugesetzbuch) zu erteilen ist und die Vorschrift, von der abgewichen/befreit wird, dem Nachbarschutz dient (wie z.B. die Abstandsflächenvorschrift nach § 6 SächsBO).

Zu beteiligen sind in diesem Fall nur die Nachbarn, welche durch die jeweilige Vorschrift geschützt werden. Nachbarn, die eine solche Benachrichtigung über die beabsichtigte Erteilung einer Abweichung/Befreiung erhalten, müssen nach Zugang der Benachrichtigung eventuelle Einwendungen innerhalb von zwei Wochen bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorbringen. Die Benachrichtigung kann dann entfallen, wenn die zu benachrichtigenden Nachbarn die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder der Erteilung von Abweichungen und Befreiungen schriftlich zugestimmt haben.

Neu aufgenommen wurde in die aktuelle Fassung der SächsBO (§ 70 Absatz 4) eine Verpflichtung der Bauaufsichtsbehörden, denjenigen Nachbarn die Baugenehmigung zuzustellen, die dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben. Bei Bauvorhaben, die keiner Genehmigung bedürfen, ist ihnen die Entscheidung über die Erteilung von Abweichungen und Befreiungen zuzustellen. Das bedeutet, dass alle Nachbarn, auch diejenigen die bisher von den (genehmigungspflichtigen) Bauabsichten des Nachbarn keine Kenntnis hatten, durch Zustellung der Baugenehmigung über das Bauvorhaben informiert werden.

Hintergrund dieser Neuregelung ist die Reduzierung des baurechtlichen Prüfumfanges (insbesondere beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren) in der 2004 neugefassten Landesbauordnung. Der Wegfall der präventiven Prüfung im Baugenehmigungsverfahren ist verbunden mit einer Verlagerung der Verantwortung für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen von der Behörde auf den Bauherrn. In je nach Verfahren unterschiedlichem Umfang werden gesetzliche Anforderungen behördlich nicht mehr geprüft, damit ist auch eine Beurteilung von Nachbarbelangen unmöglich. Eine Unterschreitung des erforderlichen

Gebäudeabstandes zur Nachbargrenze, bliebe beispielsweise unbeanstandet, da Abstandsflächen im vereinfachten Verfahren von der Behörde nicht mehr zu prüfen sind.

Die nun vorgeschriebene Information des Nachbarn ermöglicht diesem unmittelbar mit Genehmigung des Vorhabens, seine Rechte (in diesem Fall die Einhaltung der Abstandsfläche) einzufordern und schafft andererseits für den Bauherrn schnellere Rechtssicherheit hinsichtlich möglicher Nachbareinsprüche. Ohne diese Information bestünde die Gefahr, dass ein durch die verspätete Kenntnisnahme vom Vorhaben erst während der Bauphase eingelegter (berechtigter) Nachbareinspruch zu größerem wirtschaftlichen Schaden des Bauherrn führen könnte.

Da in aller Regel lediglich der Genehmigungsbescheid ohne Bauvorlagen zugestellt wird, sollte der benachrichtigte Nachbar für den Fall rechtlicher Bedenken gegen das Vorhaben bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde Einsicht in die zugehörige Bauakte nehmen. Erhärten sich die Bedenken (der Sachverstand der Behörde sollte unterstützend zu Rate gezogen werden), können Schritte gegen das Vorhaben eingeleitet werden.

Wird durch die Baugenehmigung des Vorhabens die Verletzung nachbarschützender Vorschriften vermutet, die im jeweiligen Verfahren zu prüfen waren, ist der zugehörige Bescheid durch Widerspruch anzufechten. Der dementsprechende Widerspruch ist bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift innerhalb von 1 Monat (vom Tag der Zustellung an gerechnet) einzureichen.

Da sich die Gültigkeit der Baugenehmigung nur auf den in der SächsBO vorgeschriebenen Prüfumfang beschränkt, ist bei Rechtsverletzungen, die außerhalb des Prüfumfanges des bauaufsichtlichen Genehmigungsbescheides liegen, ein Antrag an die Behörde erforderlich, gegen das rechtsverletzende Vorhaben einzuschreiten bzw. für eine rechtskonforme Ausführung zu sorgen.

Die Gründe sollten in jedem Fall fundiert vorgetragen werden. Durch Neubauten auf bis dahin unbebauten Grundstücken eingeschränkte Sichtbeziehungen gehören ebenso wenig zum öffentlich – rechtlichen Nachbarschutz wie daraus abgeleitete Wertminderungen von Grundstücken. Untauglich sind auch Versuche, aus Sicht des Nachbarn unbefriedigende bauliche Zustände auf dem Grundstück des Bauherrn, die unabhängig vom genehmigten Vorhaben bestehen, durch die nun eröffnete „Chance“ korrigieren zu wollen.

Die vorgetragenen Einwände werden von den Bauaufsichtsbehörden geprüft. Sind sie berechtigt, erfolgt Abhilfe durch geeignete bauaufsichtliche Maßnahmen (z.B. Untersagung des Baubeginns, Forderung zur Modifizierung oder gänzliche Versagung des Bauvorhabens). Andernfalls erfolgt nach Weiterleitung an die nächst höhere Behörde die rechtsbehelfsfähige Zurückweisung des Widerspruches, die damit den Weg zu den Verwaltungsgerichten eröffnet.

Deutlich abgrenzen muss man das hier thematisierte öffentliche Nachbarrecht zum privaten Nachbarrecht. Privatrechtliche Sachverhalte gehören nicht zum Regelungsumfang der Sächsischen Bauordnung und können demzufolge von den mit dem Vollzug der öffentlich-rechtlichen Vorschriften betrauten Bauaufsichtsbehörden nicht bearbeitet werden.

Abschließend sei die Empfehlung gestattet, bei heranreifenden Bauabsichten frühzeitig auf den/die Nachbarn zuzugehen. Eine frühzeitige Information ohne zeitlichen Druck auf Bauherrenseite wirkt vertrauensbildend und sollte das Nachbarschaftsverhältnis fördern. Natürlich kann man sich die Nachbarn nicht aussuchen und erreicht im Einzelfall das angestrebte Ziel nicht. Auf das bauaufsichtliche Verfahren hätte dies allerdings keinen Einfluss, da der Bauherr ein rechtmäßiges Vorhaben auch gegen den Willen des Nachbarn durchsetzen kann. Man kann also nur dazugewinnen ...