

Vom Bagger im Nachbargarten überrascht

Es betrifft jeden, der Eigentümer eines Grundstücks ist: Die Möglichkeiten, gegen Baumaßnahmen des Nachbarn vorzugehen, sollen beschränkt werden. Das geht zu weit, sagen einige.

VON CHRISTIAN GOTTSCHALK

STUTTGART. Hildegard A. wohnt in einem kleinen Ort bei Tübingen – und hat aus dem Fenster eine ganz gute Aussicht – Aussicht gehabt, muss man sagen. Inzwischen hat ihr Nachbar auf seinem üppigen Grundstück das gemacht, was große Teile der Politik als Wunschtherapie im Kampf gegen den Wohnungsmangel propagieren: Er hat nachverdichtet. Da wo einst Wiese war, steht ein neues Haus. Das trübt den Blick, aber auf freie Aussicht besteht kein Rechtsanspruch. Das habe sie so hingenommen, sagt Hildegard A. Dass der Zugang zu dem neuen Gebäude aber knapp an ihrem Haus vorbeiführen sollte, obwohl es bessere Möglichkeiten gab, das war aber doch zu viel. Weil sich Frau A. auskennt in der Materie und weil sie rechtzeitig informiert worden ist, konnte sie sich zur Wehr setzen.



Foto: Haus und Grund
Für Ottmar Wernicke von der Vereinigung Haus und Grund ist das geplante Gesetz „nicht hinnehmbar“.

Wenn es nach dem Willen des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen geht, dann wird Frau A. künftig nicht mehr vorab informiert, sondern könnte morgens vom Bagger im Nachbargarten überrascht werden. Der Landtag soll noch in diesem Jahr ein Gesetz verabschieden, welches zum Ziel hat, das Bauen zu beschleunigen. Das hört auf den schönen

Namen „Digitalisierung baurechtlicher Verfahren“. Und es hat, trotz wohlklingendem Namen und unbestritten guter Absicht, nach Ansicht zahlreicher Juristen einen gewaltigen Haken. Angrenzer von Bauvorhaben sollen deutlich seltener benachrichtigt werden, wenn hinter ihrem Gartenzaun Veränderungen anstehen. Das kann Folgen haben und betrifft praktisch jeden, der irgendwo im Land ein Grundstück sein eigen nennt.

Die Vereinigung Haus und Grund spricht von einer „doppelten Verkürzung des Rechtswegs“, und die sei schlicht „nicht hinnehmbar“, so Ottmar Wernicke, der Geschäftsführer des Interessensverbands in Württemberg. Mit dieser Ansicht steht er nicht alleine. Peter Kothe, ein ausgewiesener Baurechtsspezialist und Präsident des Anwaltsverbands Baden-Württemberg, sieht mit der geplanten Neuregelung weder für Behörden noch für die Bauherren einen Vorteil, dafür aber „klare Nachteile“ für die Nachbarn.

Die geplante Neufassung der Landesbauordnung sieht vor, dass die unmittelbaren Nachbarn nur noch dann über Bauvorhaben informiert werden sollen, wenn nachbar-



Mit „Digitalisierung baurechtlicher Verfahren“ ist das neue Gesetz umschrieben, das das Bauen beschleunigen soll.

Foto: imago/Panthermedia

schützende Vorschriften tangiert werden. Das aber lasse sich nicht zweifelsfrei von der Baurechtsbehörde beurteilen, so die Kritik. Zum anderen soll dem Angrenzer mit einer zusätzlich anstehenden Änderung der LBO die Möglichkeit des Widerspruchs genommen werden. Er müsste dann sofort ein Gerichtsverfahren anstrengen. In Nordrhein-Westfalen und Bayern, wo es eine vergleichbare Regel wie hierzulande geplant schon gibt, habe das zu einer Mehrbelastung der Verwaltungsgerichte geführt, sagt Anwalt Peter Kothe. Zu einer finanziellen Mehrbelastung der Angrenzer führt es in jedem Fall:

Komplexe Materie

Vielschichtigkeit Das Baurecht ist in Deutschland ein Sammelbegriff und hochkomplex. Es unterscheidet zwischen privatem Baurecht – wie zum Beispiel Grundeigentum und Nachbarrecht, und öffentlichem Baurecht – Letzteres unterteilt in Bauplanungsrecht nach Raumplanungsgesetz und Baugesetz und Bauord-

nungsrecht gemäß Landesbauordnungen. Die sind angelehnt an die Musterbauordnung.

Uneinheitlichkeit In Deutschland gibt es insgesamt 16 Landesbauordnungen, die jeweils für ein Bundesland gelten. Sie regeln die grundlegenden Anforderungen an die Planung, Er-

Vor Gericht ist die Anwaltsgebühr in etwa doppelt so hoch wie im Widerspruchsverfahren – die nicht unerheblichen Gerichtskosten kommen auch noch dazu.

Das Ministerium von Nicole Razavi (CDU) hat angekündigt auf die Kritik einzugehen – will aber grundsätzlich dabei bleiben, die Angrenzer nicht mehr in jedem Fall zu informieren. Damit werden baurechtliche Verfahren „entlastet, entbürokratisiert und beschleunigt“, heißt es aus dem Ministerium. Und: „Eine Beschneidung der Angrenzer in ihren schützenswerten Rechten ist damit nicht verbunden.“

richtung, Änderung und Nutzung von baulichen Anlagen. Trotz Bemühungen, die Regeln zu vereinheitlichen, gelingt dies oft nicht. Vor allem bei Stellplätzen, aber auch bei Abstandsflächen und Grenzbebauungen kommt es zu Unterschieden. Auch bei Schallschutz und Barrierefreiheit sind die Vorgaben nicht gleich. cgo

Das freilich bleibt ebenso strittig wie das geplante Ende des Widerspruchsverfahrens. Die Möglichkeit der Erhebung von Einwendungen – wie nach geltendem Recht von allen Angrenzern – habe durchaus seinen Sinn, sagt die Anwältin Heléna Sophia Wirsing. „Auch wenn Verstöße gegen nicht nachbarschützende Vorschriften rechtlich nicht erfolgreich einklagbar sind, können sie dort vorgebracht und gegebenenfalls von der Baurechtsbehörde behoben werden.“ Denn das Baurecht hat seine Tücken. Vor Gericht kann sich der Angrenzer nur auf Normen berufen, die ihn selbst schützen. „Ein fehlender notwendiger Rettungsweg kann vom Nachbarn vor Gericht nicht erfolgreich gegen das Bauvorhaben vorgebracht werden“, sagt Wirsing, Gleiches gelte grundsätzlich, wenn das Dach die falsche Neigung habe oder falsch gedeckt sei. Im Rahmen der Einwendungen gegen den Bauantrag könne das alles jedoch angeführt und gegebenenfalls durch die Behörde bei der Baugenehmigung oder deren Ablehnung berücksichtigt werden.

Diese Erfahrung hat auch Hildegard A. aus der Nähe von Tübingen gemacht. Da sie rechtzeitig informiert wurde, führt der Weg zu dem nachverdichteten Gebäude nun auf der anderen Seite vorbei – ganz ohne Klage.