

## Wie viel Rücksicht muss sein?

***Nachbarn können von Bauprojekten in mancher Hinsicht Rücksicht verlangen – müssen aber auch vieles dulden.***

**Text: Hubertus Schulte Beerbühl**

Der Begriff des Rücksichtnahmegebotes wird in nahezu jeder verwaltungsgerichtlichen Nachbarklage gegen ein als störend empfundenen Bauvorhaben bemüht. Das Gebot stellt den von einem Vorhaben Betroffenen in den Vordergrund. Er soll keine unzumutbaren Nachteile erleiden müssen und auch keine „qualifizierte Störung“. Bloße Lästigkeiten stellen aber keinen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Das Gebot ist ein unabdingbares rechtliches Korrektiv zur Vermeidung von unzumutbaren Zuständen in Fallgestaltungen, die der Gesetzgeber durch sein Regelwerk nicht erfassen konnte. Es darf aber auch nicht überstrapaziert werden, sondern muss seinen Anwendungsbereich auf Extremfälle beschränken, in denen auch zumutbare Maßnahmen des Betroffenen nicht zu einer verträglichen Konfliktlösung beitragen können. Zudem muss es dem planenden Nachbarn, der sein eigenes Grundstück in einer sonst zulässigen Weise baulich nutzen will, einen gewissen Vorrang zugestehen: Er braucht eigene berechnete Interessen nicht zurückzustellen, um gleichwertige fremde zu schonen. Der folgende Text zeigt die wichtigsten Aspekte in der praktischen Rechtsanwendung.

### **Kein Anspruch auf verträglichere Alternative**

Gegenüber einem genehmigten Vorhaben kann ein Nachbar nicht einwenden, das Vorhaben hätte auch in anderer Form gestaltet werden können, die für ihn erträglicher wäre.

Ebenso wenig kann er einwenden, die Anlage hätte auch an einem anderen Standort auf dem Baugrundstück errichtet werden können, an dem es ihn weniger belasten würde. Denn für die Frage, ob er einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben hat, ist allein maßgeblich, ob das

Vorhaben sich so, wie es zur Genehmigung gestellt wurde, als nachbarrechtskonform erweist. Steht nach bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten fest, dass das Vorhaben objektiv-rechtlich rechtmäßig ist, ist es einer Alternativprüfung nicht mehr zugänglich. Der Nachbar kann zum Beispiel nicht verlangen, dass der Bauherr seine Garage an der von ihm abgewandten Seite des Einfamilienhauses errichtet, wenn der geplante Standort ansonsten mit bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften vereinbar ist.

### **Schikane rechtfertigt keinen Bau**

Auch im Öffentlichen Recht gilt das Schikaneverbot. Eine Schikane liegt vor, wenn der Standort oder die Nutzung einer genehmigten Anlage nur den Nachbarn schädigen soll und der Bauherr kein schutzwürdiges Eigeninteresse verfolgt. Das lässt sich im Einzelfall nur selten nachweisen – zum Beispiel in dem vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg entschiedenen Fall (Urteil vom 15.4.2008, Az.: 8 S 98/08). Hier ging es um einen zwölf Meter langen, fünf Meter breiten und bis zu fünf Meter hohen Geräte- und Brennholzschuppen mit Pultdach unmittelbar vor dem Wohnhaus des Nachbarn, der gerade noch den zulässigen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2,5 Metern einhält. Nach der Überzeugung des Gerichts sollte das allein den Nachbarn schädigen, ohne dass der Bauherr auch nur entfernt ein darüberhinausgehendes eigenes Interesse verfolgte. Die von ihm genannten Gründe dafür, den Schuppen exakt und mit der ganzen Breite vor dem Wohnbereich des Klägers zu platzieren, entsprachen nach dem Urteil ersichtlich nicht der Realität.

### **Wertminderung muss hingenommen werden**

Wertminderungen als solche führen nicht schon zur Rücksichtslosigkeit. Sie sind nur Indizien für die Intensität eines – mittelbaren – Eingriffs in die Grundstückssituation des Nachbarn. Zu

berücksichtigen sind sie nur, wenn sie die Folge einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind. Es gibt keinen Anspruch darauf, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden. So konnte nach einem Urteil des VGH München (12.7.2012, Az.: 2 B 12.1211) ein Nachbar nicht mit Erfolg geltend machen, durch die Ansiedlung einer bauplanungsrechtlich zulässigen Spielhalle in der unmittelbaren Umgebung seines Grundstücks trete eine Wertminderung ein.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Beschluss vom 11.1.1999 (Az.: 4 B 128/98) ausgeführt, es sei unerheblich, dass Eigentümern eines Wohnhauses nach ihren Angaben ein Wertverlust in Höhe von mindestens 100.000 DM drohe. Zwar könnten sie einen höheren Preis erzielen, wenn die Umgebung nur locker bebaut sei und auf den direkt angrenzenden Nachbargrundstücken keine Häuser stünden. Allein daraus ließen sich aber keine Erkenntnisse darüber gewinnen, ob das Bauprojekt nebenan zulässig sei.

### **„Erdrückende Wirkung“ darf nicht sein**

Rücksichtslosigkeit kann in extremen Sonderfällen darin liegen, dass das Vorhaben eine „erdrückende Wirkung“ gegenüber dem Gebäude des Nachbarn ausübt. Dazu muss aber das eine Gebäude derart übermächtig sein, dass das „erdrückte“ Gebäude nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird. Dafür setzt die Rechtsprechung voraus, dass eine bauliche Anlage dem Nachbarbau förmlich „die Luft nimmt“ und für dessen Bewohner das Gefühl des „Eingemauertseins“ oder einer „Gefängnishofsituation“ entstehe. Immer ist dies eine Frage der Einzelfallbewertung. Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 13.3.1981, Az.: 4 C 1.78) fand ein zwölfgeschossiges Gebäude erdrückend, das im Abstand von 15 Metern zum zweigeschossigen Wohnhaus eines Nachbarn errichtet werden sollte und bereits genehmigt war. Doch laut

Gericht war die Beeinträchtigung dem Nachbarn nicht zuzumuten, da die Situation bisher durch eine im Wesentlichen zwei- und dreigeschossige Wohnbebauung geprägt war.

### **Kein Schutz vor Blicken**

Ein Nachbar muss Einblicke in sein Grundstück prinzipiell hinnehmen, wenn das Grundstück nebenan innerhalb des Rahmens baulich ausgenutzt wird, den das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht (insbesondere das Abstandsflächenrecht) vorgeben und wo die Einsicht in einem bebauten Gebiet üblich ist. Das gilt insbesondere dort, wo bis an die Grenze gebaut werden darf. Denn hier wird die erhöhte Nutzbarkeit der benachbarten Grundstücke „erkauft“ durch den Verzicht auf seitliche Grenzabstände und damit auf Freiflächen, die dem Wohnfrieden dienen. Auch das bauplanungsrechtliche Gebot des Einfügens bezieht sich nur auf die in § 34 Abs. 1 BauGB genannten städtebaulichen Merkmale, also die Nutzungsart, das Nutzungsmaß, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Die Möglichkeit der Einsichtnahme wird hier nicht angesprochen – sie ist städtebaulich irrelevant. Ein Nachbar hat aber Abwehransprüche, wenn ein Balkon gewissermaßen eine Aussichtsplattform über sein gesamtes Grundstück darstellt und sein letzter Freiraum für die private Lebensgestaltung zerstört wird. Ebenso, wenn ein Reihenhaus einen massiven Quer-Anbau erhalten soll, der in den Ruhe- und Gartenbereich der Hauszeile hineinragt. Mit einem solchen Fall hatte der VGH München (2.7.2010, Az.: 9 CS 10.894) zu tun. Nach Ansicht des Gerichts in dem Eilverfahren sprach viel dafür, dass so trotz der Einhaltung der Abstandsflächen der Wohnfrieden der „bodenrechtlichen Lebens- und Schicksalsgemeinschaft“ empfindlich gestört würde.

### **Verschattung muss hingenommen werden**

In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass es durch rechtskonforme Bauvorhaben zu einer

gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommt. Auch wenn etwa ein sehr schmal geschnittenes Grundstück stark von der Verschattung durch ein Nachbargebäude betroffen ist, beruht dies auf dem Zuschnitt der Parzelle und fällt grundsätzlich in die Risikosphäre des Eigentümers.

Für die materiell-rechtliche Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung gibt es keinen normativ verbindlichen Maßstab. Die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ in der Fassung vom Oktober 1999 bietet hierzu lediglich Anhaltspunkte. Eine schlichte Übertragung der dort genannten Werte auf die Frage der Zumutbarkeit ist problematisch. Insbesondere bedeutet die Einhaltung der Vorgaben lediglich, dass hygienische oder gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht drohen. Sie genügt jedoch ebenso wenig, um die Zumutbarkeit einer Verschattung zu bejahen. Ein Betroffener muss nicht ohne Ausgleich eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bis hin zur Gesundheitsgefährdung hinnehmen. Rücksichtslosigkeit ist aber in der Regel nicht anzunehmen, wenn die Mindestbesonnungsdauer erhalten bleibt. Das Bundesverwaltungsgericht urteilte am 23.2.2005 (Az.: 4 A 4/04): Durch ein geplantes Brückenbauwerk für eine Autobahn vermindert sich die Besonnung des Wohnhauses im Winter an der Südseite um etwa 13 und an der Westseite um etwa 17 Prozent. Das liege noch im Rahmen dessen, womit ein Grundstückseigentümer in einem ländlich geprägten Wohngebiet aufgrund möglicher Veränderungen der Umgebung rechnen muss.

### Sozialadäquater Lichtschein

Nach § 22 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nach diesem Gesetz nicht genehmigungsbedürftige Anlagen unter anderem so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche, nach dem Stand der Technik vermeidbare Umwelteinwirkungen verhindert oder, wenn sie nach dem Stand der

Technik unvermeidbar sind, auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Zu diesen Einwirkungen zählt nach § 3 Abs. 2 BImSchG auch Licht. Wenn eine ihrer Art nach zulässige Einrichtung mit zeitgemäßen, etwa den Sicherheitsanforderungen genügenden Beleuchtungsanlagen ausgestattet wird, müssen Nachbarn dies als sozialadäquat hinnehmen. Das OVG Koblenz entschied einen Fall mit Beschluss vom 22.6.2016 (Az.: 8 B 10411/16), in dem ein Nachbar sich gegen drohende Lichtimmissionen von einem geplanten Altenheim-Anbau wehrte. Dort sollte ein außenliegendes Treppenhaus eine Notbeleuchtungsanlage erhalten, die mit einem Bewegungsmelder versehen sein würde. Das ist nach Gerichtsbeschluss zumutbar. Wenn die Beleuchtung unzumutbar oft ausgelöst würde – etwa durch missbräuchliche oder übermäßige Nutzung der Treppenanlage durch Bewohner oder Personal der Einrichtung –, könne der Nachbar zivil- oder ordnungsrechtlich einschreiten. Im Falle einer Störung wird sich der Betroffene im Übrigen oftmals auf das Gebot der sogenannten architektonischen Selbsthilfe gegen Lichtimmissionen verweisen lassen müssen (dazu unten mehr).

### Kein Recht auf freie Aussicht

Es ist in der Regel hinzunehmen, dass eine bisher weitgehend ungestörte Sicht vom Haus aus gestört wird. Die Rechtsordnung sieht keinen allgemeinen Anspruch auf Schutz vor einer solchen Verschlechterung vor. Deren Aufrechterhaltung ist lediglich als eine „Chance“ anzusehen, die mit der Bebauung des Nachbargrundstücks infrage gestellt werden kann. Der VGH München entschied per Urteil vom 29.7.2011 einen Fall (Az.: 15 N 08.2086), in dem die Eigentümer einer am Bodensee gelegenen Wohnungsanlage geklagt hatten. Sie befürchteten, dass durch ein Bauvorhaben die Sicht von ihren Wohnungen auf den Bodensee in Richtung Vorarlberg und auf einen Segelhafen verloren gehe oder zumindest stark eingeschränkt werde und ihre Wohnungen dadurch erheblich im Wert gemindert würden. Das Gericht urteilte jedoch, jeder Grundstückseigentümer müsse damit rechnen,

dass seine Aussicht durch bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässige Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt werden könne.

### **Mithören ist in Kauf zu nehmen**

Die Möglichkeit eines „unerwünschten Mithörens sozialer Lebensäußerungen“ begründet ebenfalls keinen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Insbesondere bei Doppel- oder Reihenhäusern rücken die Nutzungsbereiche der jeweiligen Grundstücke näher aneinander, was ein erhöhtes Störpotenzial bedeutet. Es gilt der allgemeine Grundsatz, dass dann, wenn die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände eingehalten werden, regelmäßig kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vorliegt. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind allerdings möglich.

### **Vorhandene Fenster können zugemauert werden**

Die Verwirklichung eines Vorhabens kann, in Übereinstimmung mit der Pflicht oder dem Recht, grenzständig zu bauen, dazu führen, dass vorhandene Fenster in der Außenwand eines Nachbargebäudes zugebaut werden. Auch das muss grundsätzlich geduldet werden – insbesondere von einem Nachbarn, der selbst bis an die Grenze gebaut hat. Ein unabweisbares Bedürfnis des Bauherrn für sein Projekt ist nicht erforderlich. Schon sein Interesse ist schutzwürdig, mit der Ausübung seines Baurechts von seinem Eigentum Gebrauch zu machen und sein Grundstück entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben ebenso wie der Nachbar zu bebauen. Auch wenn dort die Fensteröffnungen bereits seit „unvordenklicher Zeit“ existieren, gibt dies nicht für sich genommen einen beachtlichen Vertrauensschutz oder Bestandsschutz dahingehend, dass diese Öffnungen nicht zugebaut werden dürfen.

### **„Architektonische Selbsthilfe“**

Mitunter vermag eine sogenannte architektonische Selbsthilfe zur Verringerung oder Beseitigung einer Störung beizutragen – etwa passiver Lärmschutz, der Schutz vor Licht oder anderen Immissionen. Es ist anerkannt, dass im Öffentlichen Baunachbarrecht im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes solche Mittel zu berücksichtigen sind, wenn durch eine zumutbare Maßnahme der Konflikt gelöst und damit die Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben eines Dritten oder – im Falle des beabsichtigten Heranrückens an einen emittierenden Betrieb – ein eigenes Vorhaben ermöglicht wird. Die Rechtfertigung hierfür liegt darin, dass das Rücksichtnahmegebot sowohl für die hinzukommende als auch für die vorhandene Nutzung nicht nur Rechte, sondern auch Duldungspflichten und unter Umständen sogar Obliegenheiten zum Tätigwerden begründet. Deshalb sind etwa bei Lichtimmissionen dem betroffenen Nachbarn Maßnahmen zur Lichtdämpfung (etwa durch das Anbringen von Jalousien) zuzumuten. Soweit die Maßnahmen die Vermeidung von unzumutbarem Lärm bezwecken, ist allerdings zu berücksichtigen, dass sie im Einklang mit der TA Lärm stehen müssen. Dieser zuwiderlaufende Regelungen oder Auflagen in einer Baugenehmigung sind nicht geeignet, einen hinreichenden Lärmschutz sicherzustellen und deshalb unbeachtlich. Als vom Nachbarn zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwartende Maßnahmen kommen – im Einklang mit der TA Lärm – insbesondere die Stellung des Gebäudes, der äußere Zuschnitt des Hauses oder die Anordnung der Räume oder der notwendigen Fenster in Frage. Auch können nicht zu öffnende Fenster eingebaut oder verlangt werden, sofern dies im konkreten Fall bauordnungsrechtlich zulässig ist.

**Hubertus Schulte Beerbühl** ist Richter am Verwaltungsgericht Münster.