



Nachbarklage gegen Neubauvorhaben scheitert vor dem OVG

Immer wieder: (Nur) die GdWE ist klagebefugt!

Ein Dauerbrenner aus dem öffentlichen Baurecht: Nur ein Sondereigentümer wendet sich gegen ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück. Das ist auch unter dem reformierten WEG-Recht regelmäßig unzulässig, wie das OVG Berlin-Brandenburg entschied.

1. Problemlage: Wer gegen ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück vorgehen will, muss dazu (klage-) befugt sein. Nach § 42 Abs. 2 VwGO ist klagebefugt, wer geltend macht, durch den Verwaltungsakt in seinen Rechten verletzt zu sein. Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE) stellt sich die Frage, ob solche eigenen Rechte durch die Gemeinschaft oder einen einzelnen Sondereigentümer geltend gemacht werden können.

2. Rechtsprechung: Bislang hatte die Rechtsprechung eine Klagebefugnis des einzelnen Sondereigentümers regelmäßig verneint. Nur die GdWE als Verband sei berechtigt, Abwehrrechte gegen ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück geltend zu machen, denn das Grundstück gehöre zum gemeinschaftlichen Eigentum und werde gemeinsam verwaltet. Eine Klagebefugnis des Sondereigentümers käme nur in Betracht, wenn die in Betracht kommenden Abwehrrechte sich gerade und in erster Linie auf das Sondereigentum bezögen.¹⁾

3. Reform des WEG: Seit 1. Dezember 2000 gilt das reformierte WEG-Recht. Nach § 9a Abs. 2 WEG übt die GdWE die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Die Befugnis, öffentlich-rechtliche Nachbaransprüche im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum geltend zu machen, steht deshalb der WEG als geborene Ausübungsbefugnis zu²⁾. Es bedarf keines gesonderten Beschlusses über die gemeinschaftliche Ausübung³⁾.

4. Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg: Nunmehr liegt zu § 9a WEG auch eine Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg vor. In der Vorinstanz hatte das Verwaltungsgericht Berlin über einen

Eilantrag eines Sondereigentümers zu entscheiden. Der Sondereigentümer hatte das Dachgeschoss erworben und wandte sich gegen eine Genehmigung für die Errichtung einer Unterkunft für Flüchtlinge. Das VG verneinte eine Klagebefugnis, weil es vorliegend um rein grundstücksbezogene Abwehrrechte gehe, die allein der GdWE zustünden. Teilweise entgegenstehende Rechtsprechung sei jedenfalls durch die Schaffung des § 9a Abs. 2 WEG überholt. Eine geborene Ausübungsbefugnis der GdWE schließe die Ausübungsbefugnis von grundstücksbezogenen Nachbarrechten durch die einzelnen Wohnungseigentümer aus⁴⁾. Dies gelte auch für das allgemeine nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme. Zwar könne in einzelnen Fällen eine Klagebefugnis des Sondereigentümers bestehen, wenn der Behörde in besonderer Weise der Schutz der nachbarlichen Interessen des Sondereigentümers aufgetragen sei. Dann müssten sich die in Betracht kommenden Abwehrrechte aber und gerade auf das konkrete Sondereigentum beziehen. Diese Auffassung wurde durch das OVG jetzt bestätigt⁵⁾. Hinsichtlich des nachbarschützenden Gebietserhaltungsanspruchs stehe die Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis und damit auch das Recht zur gerichtlichen Geltendmachung ausschließlich dem Verband und nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer zu. Für das Rücksichtnahmegebot sei zwar denkbar, dass sich der Schutzbereich auch auf das Sondereigentum erstrecken könne, sofern die besorgte Beeinträchtigung ausschließlich oder zumindest auch das Sondereigentum betreffe. Das OVG hat am Ende offengelassen, ob eine solche konkrete Beeinträchtigung hier zu befürchten war. Zum Zeitpunkt der Erteilung der angefochtenen Genehmigung sei der antragstellende Sondereigentümer noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen gewesen. Damit war für das OVG die Möglichkeit einer Betroffenheit ausgeschlossen; die später erfolgte Eintragung hatte außer Betracht zu bleiben.

5. Bewertung: Im Ergebnis liegt die Entscheidung auf der Linie der bisherigen Rechtsprechung. Wenn die Behörde den Nachbar eines Bauherrn z. B. nach § 70 BauO Bln zu einem Bauvorhaben anhören möchte, wird sie das Schreiben im Fall einer

GdWE im Regelfall an den Verwalter adressieren. Dann muss die GdWE entscheiden, ob und ggf. wie sie weiter vorgehen möchte. Ein Sondereigentümer, der eine besondere Beeinträchtigung in dem von der Rechtsprechung skizzierten Umfang befürchtet, kann sich auf ein Tätigwerden der GdWE trotz der Zuständigkeit nach § 9a WEG nicht verlassen. Schwierig bleibt insoweit die Einschätzung, ob eine etwaige Beeinträchtigung gerade ein bestimmtes Sondereigentum in besonderer Weise betrifft und mit dieser Begründung ausnahmsweise eine Klagebefugnis des Sondereigentümers angenommen werden kann.

1) Vgl. die Darstellung der Rechtsprechung in GE 2013, 522 und 2019, 1010.

2) VGH Baden-Württemberg, Beschl. vom 24.2.2021 - 3 S 2373/20.

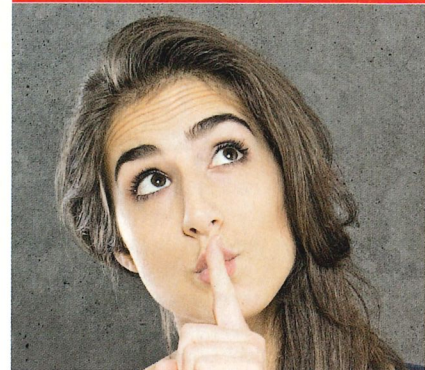
3) VGH München, Beschl. vom 10.3.2022 - 22 B 19.196. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Revision nicht zugelassen (Beschl. vom 14.6.2023 - 8 B 42/22).

4) VG Berlin, Beschl. vom 4.8.2023 - VG 13 L 156/23.

5) OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. vom 6.10.2023 - OVG 10 S 25/23.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. Oktober 2023 - OVG 10 S 25/23 - Wortlaut Seite 100

Psst... Wir halten dicht!



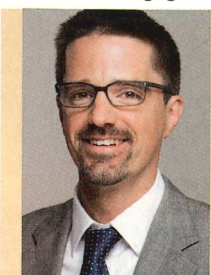
Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz des Altbaubestandes sowie in Kellergrundleitungen

- Tiefbaunotdienst
- Rattenklappen
- Regenwasserrückhaltung
- TV-Untersuchung
- Kanal-Reinigung
- Sanierung mit Inlinern

TBS-Rinne GmbH®

Tiefbau und Sanierung

24-Std. Notdienst • Tel. 030-92409369
www.tbs-rinne.de



Der Autor
Dr. Cornelius Pfisterer
ist Rechtsanwalt und
Notar sowie Fachanwalt
für Bau- und Architekten-
recht in der Kanzlei
Seldeneck und Partner.

www.seldeneckundpart-
ner.de