

Verschattung ist kein Grund zur Abwehr eines Bauvorhabens

Grundstücksrecht. Nachbarn steht kein Abwehrrecht gegen den Bau eines Wohnhauses wegen erdrückender Wirkung, Verschattung oder Wertminderung ihres eigenen Grundstücks zu.

OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2023,
Az. 10 A 2094/20

Rechtsanwältin
Ina Lompa von GTW
Rechtsanwälte



Quelle: GTW

DER FALL

Eine Nachbarin klagte gegen die Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus. Das Gebäude ragt im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss nicht ganz vier Meter tiefer in den rückwärtigen Grundstücksbereich als das Haus der Klägerin. Sie monierte unter anderem, das Vorhaben

stimme mit einer Änderung der vorherigen Baugenehmigung nicht überein. Zudem sei es rücksichtslos, da es zu einer unzumutbaren Verschattung führe. Vor dem Oberverwaltungsgericht blieb die Nachbarklage ohne Erfolg.

DIE FOLGEN

Das Oberverwaltungsgericht geht in seiner Entscheidung auf eine Vielzahl von Einwänden ein, die klassischerweise im Rahmen einer Nachbarklage vorgetragen werden, und fasst die hierzu ergangene obergerichtliche Rechtsprechung zusammen. Das Nachbarhaus, welches das Wohnhaus der Klägerin in der Tiefe überragt, entfaltet keine erdrückende Wirkung. Die Klägerin kann sich auch nicht auf eine unzumutbare Verschattung berufen. Das Gebot der Rücksichtnahme fordert demnach nicht, dass alle Fenster eines Hauses beziehungsweise das gesamte Grundstück das ganze Jahr über zu jeder Tageszeit optimal besonnt oder belichtet werden. Es

ist in bebauten Gebieten Regelfall, dass ein Gebäude einen Schatten auf das Nachbargrundstück wirft. Ebenso ist dem Gericht zufolge üblich, dass infolge einer neuen Bebauung Einsichtsmöglichkeiten entstehen. Die Klägerin konnte sich zudem nicht auf eine etwaige vorhabenbedingte Wertminderung ihres Grundstücks berufen. Die Entscheidung zeigt die Grenzen nachbarrechtlicher Optionen auf, eine Bebauung abzuwehren. Sie ist somit auch von erheblichem Interesse für Bauherren, damit diese abschätzen können, in welchem Umfang ihre Baugenehmigung den Einwänden der Nachbarn standhält.

WAS IST ZU TUN?

Wer sich als Hauseigentümer gegen die Errichtung eines Wohnhauses auf seinem Nachbargrundstück wenden möchte, hat damit in der Regel nur bei einem Abstandsflächenverstoß Erfolg. Werden die Abstandsflächen eingehalten, stehen dem Nachbarn häufig keine Abwehrrechte gegen das Vorhaben auf dem Nachbargrundstück zu. Bei der Planung von Bauvorhaben ist demzufolge ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der Abstandsflächen zu legen, gegebenenfalls sind Puffer einzuplanen. Wenn

zu befürchten ist, dass sich Nachbarn gegen das Vorhaben wenden, bietet es sich an, den Nachbarn eine Ausfertigung der Baugenehmigung mit Rechtsbehelfsbelehrung zuzusenden zu lassen. Denn auf diese Weise läuft eine einmonatige Klagefrist. Der Bauherr hat dann schneller Gewissheit darüber, ob sein Vorhaben beklagt wird. So kann die sonst entstehende Ungewissheit über ein Jahr, ob die Baugenehmigung doch noch angefochten wird, vermieden werden.

(redigiert von Monika Hillemacher)