

Bewohner müssen sich selbst vor Blicken der Nachbarn schützen

Öffentliches Recht. Nachbarn müssen akzeptieren, dass durch Neubauten neue Blickmöglichkeiten in ihre Räume entstehen. Wer Sichtschutz will, hat selbst dafür zu sorgen.

VG Köln, Urteil vom 20. Februar 2025, Az. 8 K 1542/23

Rechtsanwältin
Ina Lompa
von GTW



Quelle: GTW

DER FALL

Der Eigentümer einer Doppelhaushälfte klagte gegen die Genehmigung für einen grenzständigen, eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse an der benachbarten Doppelhaushälfte. Er fühlte sich in seiner

Privatsphäre verletzt, weil man von der Dachterrasse direkt in sein weniger als einen Meter entfernt liegendes Schlafzimmer blicken könne. Das Gericht wies die Klage ab.

DIE FOLGEN

Die Rechtsprechung zum Nachbarschutz vor Einsichtsmöglichkeiten durch neue Bauvorhaben hat sich in den vergangenen Jahren verfestigt. Der entschiedene Fall mit einem sehr geringen Abstand zwischen dem Schlafzimmerfenster des Nachbarn und der genehmigten Dachterrasse ist ein sehr plakatives Beispiel: In bebauten Gebieten entstehen nach Meinung des Gerichts durch neue Bauvorhaben typischerweise neue Einsichtsmöglichkeiten. Nachbarn müssten dies hin-

nehmen. Der Kläger könne sich im Wege „architektonischer Selbsthilfe“ durch Gardinen, Vorhänge, Rollläden und Ähnliches gegen Blicke schützen. Die Baugenehmigung verstoße nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Das Gericht begründet seine Entscheidung auch damit, dass die Bautätigkeit zum Erliegen käme, wenn ein geplantes Vorhaben keine Blicke auf die umliegenden bebauten Grundstücke eröffnen dürfte.

WAS IST ZU TUN?

Die Gerichte stärken durch ihre Rechtsprechung das Bauen. Bauherren und Entwurfsverfassern ist dennoch zu empfehlen, bei der Erstellung eines Bauantrags Einsichtsmöglichkeiten zulasten der Nachbarn und mögliche eigene Sichtschutzvorkehrungen zu prüfen und diese im Bauantrag anzugeben, damit Nachbarn erkennen, dass keine unzumutbaren Einsichtsmöglichkeiten entstehen. Bei Balkonen und Dachterrassen bietet es sich beispielsweise an, Sichtschutzwände in die Bauvorlagen einzutragen. Aus der Entscheidung ergibt sich, dass ein Vorhaben ausnahmsweise dann rücksichtslos sein kann, wenn Sichtschutzvorkehrungen nicht oder nur eingeschränkt möglich

oder mit finanziellem oder baulichem Aufwand für den Nachbarn verbunden sind. Sind Sichtschutzmaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück und somit auf Kosten des Bauherrn umsetzbar, spricht dies für eine ausreichende Berücksichtigung des Nachbarschutzes. Ergibt sich das bereits eindeutig aus den Bauvorlagen, bedarf es keiner weitergehenden Prüfung der Bauaufsicht. Nachbareinwände lassen sich so von vornherein ausräumen. Das ist auch im Sinne des Bauherrn. Denn letztlich hat auch er (oder ein späterer Erwerber/Mieter) kein Interesse daran, dass Nachbarn unmittelbar in seine Räume gucken können.

(redigiert von Monika Hillemacher)