

Nach Änderung der Hamburgischen Bauordnung

## Öffentliches Nachbarrecht in Hamburg

Mit dem Inkrafttreten der neuen Hamburgischen Bauordnung 2006 stellt sich sogleich auch die Frage nach der Reichweite und der Durchsetzbarkeit nachbarlicher Abwehrrechte. Wie auch die Vorgängergesetze dieser Bauordnung enthält die neue Hamburgische Bauordnung vom 1. April 2006 (im Folgenden entsprechend der offiziellen Abkürzung „HBauO“, im Gegensatz zur dann besonders gekennzeichneten „HBauO 1986“) nur wenige Vorschriften, die sich mit dem Verhältnis der Nachbarn einer baulichen Anlage zu dieser beschäftigen. Wie schon die bisherige HBauO 1986 in ihrem § 68 macht auch die neue HBauO in reduziertem Umfang in § 71 die Unterschreitung von Abstandsflächen von der Zustimmung der Nachbarn abhängig; dazu führt die amtliche Begründung aus: „Mit diesem Zustimmungsrecht wird den Nachbarn ein in jeder Hinsicht unbeschränktes Recht eingeräumt; sie können die Zustimmung auch dann mit einer das Vorhaben ausschließenden Wirkung verweigern, wenn sie selbst überhaupt nicht oder jedenfalls nur in zumutbarer Weise beeinträchtigt sind. Mit dieser Ausgestaltung geht die HBauO, soweit das Zustimmungsrecht ausgestaltet ist, deutlich über die in anderen Landesbauordnungen den Nachbarn eingeräumten subjektiven Rechte hinaus“. Darauf wird zurückzukommen sein, allerdings heißt es zuvor: „Unberührt bleibt allerdings der in der Rechtsprechung entwickelte und gesetzgeberisch nicht näher zu definierende Tatbestand eines Verstoßes gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme. Eine Verletzung von Nachbarrechten kommt nach dieser Rechtsprechung dann in Betracht, wenn und soweit einer Einzelsvorschrift zu entnehmen ist, dass auf individuelle Interessen Einzelner Rücksicht zu nehmen ist, und wenn eine Abweichung von dieser Vorschrift

den Nachbarn in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.“

Will man sich also einen Überblick verschaffen, so ist in die Beschäftigung mit dem Nachbarschutz in Hamburg auch die allgemeine Problematik des Rücksichtnahmegebotes einzubeziehen; dieser „schillernde“ Begriff des „Rücksichtnahmegebotes“ bedarf der Er-

Es gibt solche Rechtspositionen, bei denen der Normgeber bereits auf der Ebene einer Rechtsnorm den nachbarlichen Interessenausgleich herbeigeführt hat – dieser „generelle“ Eigentümerinteressenausgleich benötigt keine Nachprüfung im Einzelfall mehr. Klassisches Beispiel ist zunächst die gegenseitige Verpflichtung zur

■ **Hamburg hat kein Nachbarrechtsgesetz und es ist auch nicht zu erwarten, dass sich daran kurzfristig etwas ändert.**

**Auch im öffentlichen Recht sind nachbarrechtliche Vorschriften kaum zu finden. Um so wichtiger ist es, diese wenigen Regeln zu kennen.**

*Rechtsanwalt Dr. Thomas Fraatz-Rosenfeld  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Hamburg*

läuterung und auch einer weiteren Differenzierung:  
Vorab: Die ganz überwiegende Zahl öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die das Rechtsverhältnis zwischen Bürger und Staat regeln, betrifft nur das ganz „direkte“ Über-/Unterschiedsverhältnis – hier also die Rechtsbeziehung zwischen Bauprüfungsabteilung und Bauherrin oder Bauherr. Nur ein ganz kleiner Ausschnitt von Rechtsnormen räumt auch Drittbeteiligten – hier den Nachbarberechtigten – subjektive öffentliche Rechte ein (um nämlich eine sog. „Popularklage“ = Klage eben gerade nicht subjektiv Betroffener auszuschließen). Diese wiederum unterscheiden sich in ihren Voraussetzungen und damit darin, was der Nachbarberechtigter zur Geltendmachung seiner Position vortragen muss:

Einhaltung der Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Soweit es nämlich um die Einhaltung der Tatbestandsmerkmale der BauNVO in den einzelnen Baugebieten geht, hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) Anfang der 90er Jahre zunächst allgemein für Bebauungspläne (Urteil vom 16. September 1993, NJW 1994, 1546) und später auch für die hamburgischen Baustufenpläne klargestellt (BVerwG vom 23. August 1996, BauR 1997, 72), dass im Baugebiet ein Anspruch auf Beibehaltung der jeweiligen, durch die BauNVO geprägten Nutzungsart besteht – die Rechtsprechung der hamburgischen Verwaltungsgerichte hat diese Rechtsprechung aufgenommen; der Anspruch wird als „Planerhaltungs- oder Gebietsgewährleistungsanspruch“ bezeichnet. Generell nachbarschützend –

ohne dass es des Nachweises einer Beeinträchtigung bedarf – können ausnahmsweise aber auch Maßfestsetzungen sein (also etwa die Zahl der Geschosse oder bestimmte Firsthöhen), solche über die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche (beispielsweise Baugrenzen zum Schutz der Gartenruhebereiche), wenn sich eine solche auf Nachbarschutz gerichtete Absicht des Plangebers herleiten lässt; und die bauordnungsrechtlichen (Mindest-) Abstandsflächenvorschriften. In anderen Fällen, nämlich denen des so genannten „partiellen“ Nachbarschutzes und damit des Rücksichtnahmegebotes im engeren Sinne, wird der nachbarliche Interessenausgleich erst auf der Ebene der Situation „vor Ort“ entschieden; hier kommt es also auch auf die konkrete Beeinträchtigung an; typische Beispiele sind das Einfügensgebot des § 34 Abs. 1 BauGB (= Baugesetzbuch) oder der Schutzgrundsatz des § 5 BImSchG (= Bundesimmissionsschutzgesetz). Immer muss der Nachbar hier die sein Eigentum betreffenden Belästigungen nachweisen können.

### Praktische Folgerungen für den Nachbarschutz in Hamburg

Das alles lässt sich dann im Einzelnen auf die verschiedenen Stufen des öffentlichen Baurechts (und des Immissionschutzrechtes) übertragen und man kommt dann zu folgenden Ergebnissen für die Situation in Hamburg:

### Städtebaulicher Nachbarschutz

Der Hauptanwendungsbereich des „generellen“ Nachbarschutzes ist also der so genannte „Planerhaltungsanspruch“ oder auch „Gebietsgewährleistungsanspruch“ – Grundstückseigentümer untereinander

der haben einen Anspruch darauf, dass die Voraussetzung der BaunutzungsVO eingehalten werden – im reinen Wohngebiet dürfen also nur dort nach der BauNVO zulässigen Anlagen errichtet werden.

Das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht und das Verwaltungsgericht Hamburg (VG) haben also die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Anspruch auf Planerhaltung aufgenommen (Leitentscheidung: OVG Bf II 72/96). Dabei ist die Übernahme für den Anwendungsfall neuerer Bebauungspläne nach dem Baugesetzbuch wenig problematisch, anders in Bereichen der Baustufenpläne: Die Gebietsbeschreibungen der Baupolizeiverordnung sind mit denen der BauNVO nicht immer deckungsgleich – es bedarf daher der Konkretisierung von Begriffen der BPVO.

Dagegen ist die Annahme „generellen“ Nachbarschutzes aus anderen Festsetzungen als denen der Nutzungsart auch bei neueren Bebauungsplänen selten und für ältere Baubauungspläne (OVG 2 Bs 245/99: „Bei alten Bebauungsplänen ist die Zuerkennung von Nachbarschutz regelmäßig nicht zu erwarten ...“) und Durchführungspläne (OVG 2 Bf 21/97: ... Aus der in einem Durchführungsplan festgesetzten Baulinie und Geschosshöhe läßt sich Nachbarschutz nicht

ableiten ...) und Baustufenpläne nahezu ausgeschlossen. Im übrigen steht dem Nachbarigentümer sonst nur der unsichere Anspruch aus dem Rücksichtnahmegebot im engeren Sinne zur Seite. Der Anwendungsbereich dieses Rechtsinstituts ist schmal; argumentativ hat sich das Hamburgische OVG zwar vielfach mit dem Rücksichtnahmegebot beschäftigt, nur sehr selten hat es bisher den Nachbarn aus diesem Konstrukt Rechte zugebilligt.

### **Nachbarschutz aus der hamburgischen Bauordnung**

#### **Schwerpunkt: Abstandsflächensicherung**

Während in anderen Bundesländern Nachbarschutz aus anderen als Abstandsflächenvorschriften denkbar sind, beschränkt sich der „baupolizeiliche“ (= bauordnungsrechtliche) Nachbarschutz in Hamburg ganz wesentlich auf die Sicherung der Abstandsflächen. Eigentlicher Zweck des Abstandsflächenrechts sind Überlegungen aus dem Bereich der öffentlichen Sicherheit: Abstandsflächen dienen dem Erhalt von Besonnung und Belüftung und daher in erster Linie der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse. Diesem sicherheitsmäßigen Gesichtspunkt folgend und auf „Kom-

fortgesichtspunkte“ verzichtend wurde der Nachbarschutz auf den § 71 HBauO beschränkt – indem die Unterschreitung von vorgesehenen Abstandsflächen von der Zustimmung der Nachbarn abhängig gemacht wird: fehlt es an dieser Zustimmung, ist die Unterschreitung dann zwingend unzulässig. Zwar kann auch für das Bauordnungsrecht eine solche Unterscheidung zwischen „generellem“ und „partielltem“ Nachbarschutz gemacht werden, durchgesetzt hat sich diese Unterscheidung aber bisher nicht und für die hamburgischen Verhältnisse dürfte sie auch keine Bedeutung haben: Vielmehr muss es für Hamburg zunächst bei der Aussage bleiben, dass es mit § 71 HBauO allein zwei Normbereiche des „generellen Nachbarschutzes“ und nur diese gibt, die dem Nachbarn bauordnungsrechtlich zur Seite stehen: Dies sind die Sicherung der Mindestabstandsfläche von 2,50 Metern und der Abwehrenspruch gegenüber dem (unzulässig nahen) Standort von Abfall- und Wertstoffbehältern auf Nachbargrundstücken. „Generell“ sind diese Regelungen wiederum deshalb, weil keine konkrete Beeinträchtigung erforderlich ist, um den Schutzanspruch auszulösen; auch dürfte diese Abstandsflächenregelung einer „Abweichung“ im Sinne

des § 69 HBauO nicht mehr zugänglich sein. Ob es daneben noch einen Anwendungsbereich für das bundesrechtliche Rücksichtnahmegebot gibt und unter welchen Umständen, ist nicht endgültig geklärt: Da das bundesrechtliche Planungsrecht und damit auch das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme grundsätzlich dem landesrechtlichen Bauordnungsrecht vorgehen, kann sich nämlich noch die Frage stellen, ob ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot möglich ist, wenn ein Vorhaben zwar die in der Hamburgischen Bauordnung vorgesehene Mindestabstandsfläche von 2,50 m einhält, aber gegen die so genannten „objektiven“ Abstandsflächenvorgaben (das sind die, die aus der Sicht der Bauprüfbehörde gemäß § 6 HBauO durchgesetzt werden können) verstößt. Unabhängig davon bleiben dem Nachbarschutz einige Problembereiche erhalten – sie werden durch die neue Hamburgische Bauordnung nicht beseitigt – nämlich dort, wo entweder die Bestimmung der Grundlagen der Abstandsfläche schwierig ist oder dort, wo unklar ist, ob bauliche Anlagen sie überhaupt einhalten müssen oder nicht – liegt dann ein Abstandsflächenverstoß vor, gilt wieder die Pflicht zur Einhaltung der Mindestabstandsfläche.