

## Das Abwehrrecht greift schon bei vermuteter Beeinträchtigung

**Öffentliches Recht.** Fehlende Nebenbestimmungen sind ein Defizit in der Baugenehmigung. Dieses begründet ein nachbarliches Abwehrrecht.

VG Dresden, Beschluss vom 24. Mai 2023,  
Az. 7 L 114/23

Rechtsanwalt  
Henning Bunte von  
Oberthür & Partner



Quelle: Oberthür & Partner

### DER FALL

Ein Hotelbetreiber wendet sich im Eilverfahren gegen die Verlängerung einer Baugenehmigung für ein benachbartes Hotel mit Wohn- und Geschäftshaus, gegen die er zuvor erfolglos gerichtlich vorgegangen ist. Er beruft sich auf einen Beschluss des OVG Sachsen in Bezug auf die Genehmigung für ein innerstädtisches Hotel. Nach dem OVG verlangt das Bestimmtheitsge-

bot, dass sich der Baugenehmigung und den Bauvorlagen entnehmen lässt, dass nur solche Nutzungen erlaubt sind, die Nachbarrechte nicht beeinträchtigen können. Fehlt es an einer Bestimmtheit und ist eine Nachbarrechtsverletzung nicht auszuschließen, steht dem Nachbarn ein Abwehrrecht zu.

### DIE FOLGEN

Dem VG Dresden zufolge kann es dahinstehen, ob Immissionsrichtwerte als Grenzwert oder Betriebszeiten für die Gaststätte Gegenstand der Inhalts- und Nebenbestimmungen sind. Denn schon die Bauvorlagen treffen keinerlei konkrete Aussagen zum Lieferverkehr. Dieses Bestimmtheitsdefizit berechtigt zu einem Abwehrrecht, ungeachtet der Tatsache, dass die in der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegte Beurteilungspegel im Hinblick auf den Nachbarn deutlich unterschritten werden. Bei genereller Betrachtung kann eine Rechtsverletzung

aufgrund mangelnder Bestimmtheit auch nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich kann sich ein Nachbar auch im Eilverfahren in Hinblick auf Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Nachbarvorhabens nur berufen, wenn eine gewisse tatsächliche unzumutbare Beeinträchtigung erkennbar ist. Die Ausgangsfrage ist aber zunächst, inwiefern mit Blick auf das Bestimmtheitsgebot potenziell unzumutbare Nutzungen explizit so geregelt werden, dass sie hingenommen werden müssen.

### WAS IST ZU TUN?

Sofern potenziell die Nachbarn beeinträchtigende Nutzungen, zum Beispiel Lieferverkehr, kein Genehmigungsgegenstand sind, reicht es für einen Abwehranspruch bereits aus, dass solche Nutzungen bei genereller Betrachtung des Bauvorhabens und auch ohne konkret ersichtliche unzumutbare Beeinträchtigung unzumutbar sein können. Damit sind die Abwehrmöglichkeiten von Nachbarn gegen komplexe und potenziell

beeinträchtigende Nutzungen deutlich erweitert worden. Bauherren und Genehmigungsbehörden sind gut beraten, eventuell unzumutbar beeinträchtigende Nutzungen sowohl im Einklang den (unter-)gesetzlichen Anforderungen als auch umfangreich zum expliziten Gegenstand von Baugenehmigungen zu machen.  
(redigiert von Monika Hillemacher)