

## Kein Nachbarschutz für fehlerhafte Ausnahmeerteilungen

**Öffentliches Recht.** Ein Grundstücksnachbar kann sich auch dann nicht auf die Rechtswidrigkeit einer Ausnahmeerteilung im Baugenehmigungsverfahren berufen, wenn die Behörde ihr Ermessen fehlerhaft zu seinen Lasten ausgeübt hat.

*BVerwG, Urteil vom 29. März 2022,  
Az. 4 C 6.20*

*Rechtsanwalt  
Henning Bunte  
von Oberthür & Partner*



Quelle: Oberthür & Partner

---

### DER FALL

Der Kläger wendete sich gegen eine Baugenehmigung für den Neubau eines Feuerwehrrätehauses in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. In der ersten und der zweiten Instanz blieb er damit erfolglos. Im Rahmen der Revision entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass ein Feuerwehrrätehaus zu den Anlagen für Verwaltungen gehört und deshalb in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO seiner

Art nach ausnahmsweise zulässig ist. § 31 Abs. 1 BauGB als Rechtsgrundlage der Ausnahmeerteilung vermittelt hierbei selber keinen weiteren Drittschutz als die bauplanungsrechtliche Festsetzung, von der die Ausnahme gemacht wird. Gebietsfestsetzungen vermitteln Planbetroffenen zwar im Baugebiet einen Rechtsanspruch auf Bewahrung der Gebietsart. Ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über die Erteilung der Ausnahme folgt hieraus indes nicht.

---

### DIE FOLGEN

Dass ein betroffener Nachbar nur dann Nachbarrechte gegenüber einer Baugenehmigung mit Ausnahmeerteilung geltend machen kann, wenn die bauplanungsrechtliche Festsetzung, von der die Ausnahme erteilt wird, selber im Drittschutz vermittelt oder im konkreten Fall das Rücksichtnahmegebot auf Grundlage von § 15 Abs. 1 BauNVO verletzt ist, war durch das BVerwG geklärt. Nicht eindeutig geklärt war die Frage, ob zusätzlich zu diesem Drittschutz auf Tatbestandsebene – wie bei einer Befreiung auf Grundlage

des § 31 Abs. 2 BauGB – auch ein Nachbarschutz auf Rechtsfolgenebene im Rahmen des Ermessens einhergeht. Dieser Möglichkeit des Drittschutzes hat das Gericht nun eine Absage erteilt. Dies hat zur Folge, dass ein Nachbar sich auf die Rechtswidrigkeit einer ermessensfehlerhaften Ausnahmeerteilung, die im Übrigen rechtmäßig ist oder sich auf eine nicht-drittschützende Festsetzung bezieht, selbst dann nicht berufen kann, wenn das Ermessen fehlerhaft zu seinen Lasten ausgeübt worden ist.

---

### WAS IST ZU TUN?

Antragstellende Bauherren können das Risiko von erfolgreichen Nachbarklagen substanziell dadurch verringern, indem sie vor allem hinsichtlich der Art der Nutzung wenn möglich statt einer Befreiung eine Ausnahme beantragen. Denn der potenzielle Nachbarschutz bei Ausnahmeerteilungen ist vor allem im Vergleich zu Befreiungen eingeschränkt. Selbst

wenn die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der Ausnahmeerteilung einen Ermessensfehler macht, kann sich ein Nachbar hierauf nicht berufen. Dies dürfte die Bereitschaft der zuständigen Behörden erhöhen, Ausnahmen zuzulassen. (redigiert von Anja Hall)