Ein Beitrag aus der

IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

www.immobilienzeitung.de

Immobilien Zeitung Nr. 47/2025 vom 20. November 2025, Seite 14 / 01282-OLUB

In einem Mischgebiet sind Störungen hinzunehmen

Öffentliches Recht. Dem Interesse des Nachbarn an einer möglichst ungestörten Wohnnutzung ist ein verringertes Gewicht beizumessen, wenn sein Grundstück in einem Mischgebiet liegt.

VG Hamburg, Beschluss vom 3. Januar 2025, Az. 9 E 3720/24

Rechtsanwalt Dr. Philipp Eckert von Oberthür & Partner

Urheber: Frank Peters

DER FALL

Die Antragstellerin begehrt vorläufigen Rechtsschutz gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Neubaus mit neun Wohneinheiten. Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines Baustufenplans, der für sie ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung offener Bauweise festsetzt. Darüber hinaus befinden sich beide Grundstücke im Geltungsbereich eines Teilbebauungsplans, der eine straßenseitige Baulinie in 8 m Tiefe festsetzt. Die Antragstellerin hält das Vorhaben insbesondere aufgrund seiner Bautiefe für rücksichtslos.

DIE FOLGEN

Das Verwaltungsgericht Hamburg hat den Antrag mit der Begründung abgelehnt, dass die Antragstellerin nicht in nachbarschützenden Vorschriften verletzt sei. Weder die Festsetzung im Baustufenplan zur Vollgeschosszahl noch die Abweichungen von den mit der festgesetzten Baulinie verbundenen Maßgaben und von etwaigen Vorgaben über die überbaubare Grundstücksfläche seien nachbarschützend. Auch könne sich die Antragstellerin nicht auf einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot berufen. Insbesondere bestehe keine unzumutbare abriegelnde Wirkung. Zwar sei durchaus eine nicht nur geringfügige Tiefendifferenz des Vorhabens zum Gebäude der Antragstellerin festzustellen. Allerdings sei die Antragstellerin zu einem höheren Maß an wechselseitiger Rücksichtnahme verpflichtet, weil ihr Grundstück nicht in einem Wohn-, sondern in einem Mischgebiet liege. Gegen eine abriegelnde Wirkung sprechen zudem die Einhaltung der Abstandsflächen, die Lage des Grundstücks der Antragstellerin im dicht besiedelten Innenstadtbereich sowie eine vergleichbare Höhe der Gebäude.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung stärkt die Rechte der Bauherren, denen eine Baugenehmigung erteilt wurde. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – wie zur Vollgeschosszahl, zur Baulinie oder zur überbaubaren Grundstücksfläche – haben grundsätzlich eine städtebauliche Ordnungsfunktion. Sie dienen nur ausnahmsweise auch dem Schutz des Nachbarn, wenn der Plangeber die Planbetroffenen mit diesen Festsetzungen in ein wechselseitiges nachbarliches Austauschverhältnis einbinden wollte. Liegen Vorhaben- und Nachbargrundstück nicht in einem Wohn-, sondern in einem Mischgebiet, ist für Bauherren ferner positiv zu berücksichtigen, dass dem Interesse des Nachbarn an einer möglichst ungestörten Wohnnutzung im Rahmen der Prüfung eines etwaigen Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot ein verringertes Gewicht zukommt.

(redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)