THOMSEN RECHTSANWÄLTE

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

NEWSLETTER VERWALTUNGSRECHT - JANUAR 2011

BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 – Az. 4 C 8.10 –
Raumplanerische Zulässigkeit von IKEA in Rastatt neben der A 5 weiter offen

OVG Niedersachsen, Urteil vom 25.01.2011 – Az. 5 LC 178/09 –
Anspruch auf vollen Freizeitausgleich für Bereitschaftsdienste der Polizei - Castor-Transporte

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.04.2010 – Az. 1055/10 –
Klage- und Widerspruchsfrist bei erkennbarer Bautätigkeit des Nachbars

THOMSEN RECHTSANWÄLTE

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 – Az. 4 C 8.10 – Raumplanerische Zulässigkeit von IKEA in Rastatt neben der A 5 weiter offen

EINLEITUNG:

Nach der Begriffsbestimmung des § 3 Nr. 2 ROG 2006 sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Den Zielen kommt die Funktion zu, räumlich und sachlich die zur Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. In ihnen spiegelt sich bereits eine Abwägung zwischen den durch die Grundsätze verkörperten unterschiedlichen raumordnerischen Belangen wider. Sie sind anders als die Grundsätze nicht bloß Maßstab, sondern als räumliche und sachliche Konkretisierung der Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Planungsraumes das Ergebnis landesplanerischer Abwägung. Einer weiteren Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe sind sie nicht zugänglich. Die planerischen Vorgaben, die sich ihnen entnehmen lassen, sind verbindlich. Ziele der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG 2006 (§ 4 Abs. 1 LPlG) von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu „beachten"; Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Vom Bundesverwaltungsgericht in Leipzig war nun die raumplanerischen Zulässigkeit der Errichtung eines IKEA Möbelhauses bei Rastatt an der A5 zu prüfen. Das Bundesverwaltungsgericht hatte in diesem Verfahren darüber zu befinden, ob eine als Soll-

THOMSEN RECHTSANWÄLTE

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

bestimmung im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP) formulierte Bestimmung (Kongruenzgebot) überhaupt die für § 3 Abs. 2 ROG 2006 erforderliche Verbindlichkeit hat und damit taugliches Ziel der Raumordnung sein kann.

SACHVERHALT:

Die Stadt Rastatt hatte zusammen mit dem Möbelhaus IKEA geplant, westlich der Bundesautobahn BAB 5 ein IKEA-Einrichtungshaus zu errichten. Daneben sollten ein Bau- und Gartenmarkt und ein Küchenfachmarkt entstehen. Im Mai 2007 beantragte IKEA beim Regierungspräsidium Karlsruhe die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens. Ergänzend beantragte die Stadt Rastatt, eine Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplanes zuzulassen. Der Landesentwicklungsplan sieht vor, dass Einzelhandelsgroßvorhaben in der Regel nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren errichtet werden dürfen und dass der Einzugsbereich solcher Vorhaben dem Versorgungsbereich des jeweiligen Zentrums entsprechen müsse (Kongruenzgebot). Da der Einzugsbereich des geplanten IKEA-Hauses den Versorgungsbereich der raumordnungsrechtlich als Mittelzentrum eingeordneten Stadt Rastatt aber wesentlich überschreiten würde, lehnte das Regierungspräsidium den Antrag der Stadt Rastatt ab.
Die Stadt Rastatt erhob gegen den Ablehnungsbescheid Klage mit dem Argument, der beabsichtigten Planung stünden überhaupt keine Ziele der Raumordnung entgegen. Denn die Bestimmung, wonach der Einzugsbereich des Vorhabens dem Versorgungsbereich des Zentrums entsprechen solle, sei kein wirksames Ziel des Landesentwicklungsplans, da sie zu unbestimmt sei. Es fehlten Festlegungen, in welchen Fällen von der „Soll-Vorschrift“ abgewichen werden dürfe. Das Verwaltungsgericht Karlsruhe teilte diese Auffassung nicht und wies

THOMSEN RECHTSANWÄLTE

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

die Klage ab. Der Verwaltungsgerichtshof entschied im Berufungsverfahren, dass die in den Plansätzen als Soll-Vorschriften normierten Planaussagen zum Konzentrationsgrundsatz (Zentrale-Orte-Prinzip) und dem Kongruenzgebot des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 2 ROG 2006 seien. Sie verstießen weder gegen die kommunale Planungshoheit als Teil der in Art. 28 II GG verfassungsrechtlich geschützten gemeindlichen Selbstverwaltung noch gegen die Berufsausübungsfreiheit nach Art. 12 GG und seien auch mit der unionsrechtlich garantierten Niederlassungsfreiheit und Dienstleistungsfreiheit vereinbar. Der Verwaltungsgerichtshof vertrat die Auffassung, dass das Kongruenzgebot verletzt werde, weil der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt wesentlich überschreite. Der Einzugsbereich der Unternehmen würde den Versorgungsbereich Rastatt massiv überschreiten. Es sei nach dem im Verfahren vorgelegten Marktgutachten zu erwarten, dass nur 18% der Umsätze aus dem Mittelzentrum Rastatt stammen würden, 82% dagegen von außerhalb.
Im Rahmen des Revisionsverfahrens hatte nun das Bundesverwaltungsgericht über die Frage der raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens zu befinden.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

Das BVerwG hat am 16.12.2010 noch nicht abschließend über die raumplanerische Zulässigkeit von IKEA befunden.
Das Gericht in Leipzig hat sich zunächst den Vorinstanzen insoweit angeschlossen, als es das im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) enthaltene Kongruenzgebot, wonach die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein soll, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet, trotz

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

seiner Fassung als Soll-Vorschrift ein Ziel der Raumordnung i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und somit eine verbindliche Vorgabe für raumbedeutsame Planungen eingeordnet hat.

Landesplanerische Aussagen in Gestalt einer Soll-Vorschrift könnten nach Auffassung des BVerwG die Merkmale eines Ziels der Raumordnung erfüllen, wenn die Voraussetzungen, bei deren Vorliegen die Soll-Vorschrift auch ohne förmliches Zielabweichungsverfahren eine Ausnahme von der Zielbindung zulasse, im Wege der Auslegung auf der Grundlage des Plans hinreichend bestimmt oder doch wenigstens bestimmbar seien. Insoweit unterscheide sich eine Soll-Vorschrift nicht von landesplanerischen Aussagen, die eine Regel-Ausnahme-Struktur aufwiesen. Landesplanerische Soll-Vorschriften, die dem nachgeordneten Planungsträger dagegen einen eigenen Spielraum bei der Abwägung einräumen würden, wären indes unzulässig. Die Revisionen der Stadt und der Beigeladenen blieben in diesem Punkt erfolglos.

Bundesrechtlich zu beanstanden sei jedoch die Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs, dass das Vorhaben auch nicht im Wege des Zielabweichungsverfahrens (§ 6 Abs. 2 ROG) zulässig sei. Eine Abweichung vom Zentrale-Orte-Prinzip, insbesondere vom Kongruenzgebot, führe nicht zwingend zu einer Beeinträchtigung der dem Plan zugrunde gelegten Planungskonzeption. Es komme vielmehr auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an, ob Grundzüge der Planung berührt würden. Diese habe der Verwaltungsgerichtshof noch nicht ausreichend ermittelt. Daher wurde die Sache vom Bundesverwaltungsgericht an den Verwaltungsgerichtshof zurückzuverweisen, damit die Einzelfallumstände mit Blick auf ein etwa zulässiges Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG aufgeklärt werden.

THOMSEN RECHTSANWÄLTE

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

FAZIT:

Bemerkenswert ist die Entscheidung, weil das im LEP enthaltene Kongruenzgebot trotz seiner Fassung als „Soll-Bestimmung“ als Ziel der Raumordnung i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und somit als verbindliche Vorgabe für raumbedeutsame Planungen anerkannt wurde. Ob IKEA in Rastatt tatsächlich ein Möbelhaus errichten darf, bleibt weiter spannend.men,

THOMSEN RECHTSANWÄLTE

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

OVG Niedersachsen, Urteil vom 25.01.2011 – Az. 5 LC 178/09 – Anspruch auf vollen Freizeitausgleich für Bereitschaftsdienste der Polizei - Castor-Transporte

EINLEITUNG:

Die Problematik der Bewältigung der Kosten polizeilicher Großeinsätze ist angesichts von Castortransporten, Fußballspielen oder auch Großdemonstrationen wie z. B. bei „Stuttgart 21“ vielfach diskutiert worden.
Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist es bei Großveranstaltungen regelmäßig unerlässlich, weite Teile der Vollzugspolizei für Bereitschaftsdienste einzuteilen. Ob und inwieweit diese Bereitschaftsdienste als vergütungspflichtige Mehrarbeit einzustufen ist, ist in den einzelnen Bundesländern nicht einheitlich geregelt und höchstrichterlich noch nicht entschieden.
In einer aktuellen Entscheidung hat nun das Niedersächsische Oberverwaltungsrecht in Lüneburg zu der Frage Stellung genommen.

SACHVERHALT:

Der Kläger war im Jahr 2005 als Mitglied der Führungsgruppe bei der II. Bereitschaftspolizeiabteilung in der 4. Hundertschaft am Standort Lüneburg tätig. Aus Anlass des Castor-Transports 2005 aus der Wiederaufbereitungsanlage La Hague in das Transportbehälterlager Gorleben erließ die Polizeidirektion Lüneburg einen Einsatzbefehl, mit dem sie für die ihr unterstellten Polizeibeamten Mehrarbeit anordnete. Der Kläger unterlag diesem Einsatzbefehl und leistete während des Castor-Transports in der Zeit vom 18. bis zum 23. November 2005 insgesamt 32

THOMSEN RECHTSANWÄLTE

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

Stunden Mehrarbeit in Form von Bereitschaftsdiensten. Diese Zeit wurde ihm unter Berufung auf § 80 Abs. 2 S. 2 Niedersächsisches Beamtengesetz in der bis zum 31.03.2009 geltenden Fassung (nunmehr § 60 Abs. 3 S. 2 NBG n.F.) mit 25 %, mithin mit 8 Stunden, auf die regelmäßige Arbeitszeit angerechnet. In diesem Umfang wurde dem Kläger für die geleisteten Bereitschaftsdienste Freizeitausgleich gewährt.
Mit seinem Begehren auf vollen Freizeitausgleich für die geleisteten Bereitschaftsdienste war der Kläger vor dem Verwaltungsgericht Lüneburg gescheitert. Seine Berufung vor dem Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht hatte demgegenüber Erfolg.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

Das Niedersächsische OVG hat dem Kläger Recht gegeben. Der 5. Senat hat das Urteil des Verwaltungsgerichts geändert und die beklagte Zentrale Polizeidirektion Hannover verpflichtet, dem Kläger für die geleisteten Bereitschaftsdienste in vollem Umfang Freizeitausgleich zu gewähren.
Nach Auffassung des 5. Senats könne der Kläger die Gewährung von weiteren 24 Stunden Freizeitausgleich beanspruchen. Die Arbeitszeitregelung für den Polizeivollzugsdienst vom 25. Mai 1992, auf deren Grundlage der Bereitschaftsdienst nur mit 25 % auf die regelmäßige Arbeitszeit angerechnet worden sei, sei rechtsfehlerhaft.
Die vom Kläger geleisteten Bereitschaftsdienste seien hinsichtlich des Freizeitausgleichs wie Volldienst zu behandeln. Der Kläger sei nach den vorliegenden Dienstnachweisblättern zwar entgegen seiner Auffassung während des Castor-Transports 2005 nicht unter Verstoß gegen Bestimmungen des europäischen Gemeinschaftsrechts rechtswidrig zu Mehrarbeit herangezogen worden.

THOMSEN RECHTSANWÄLTE

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

Es sei jedoch unzulässig, die geleisteten Bereitschaftsdienste hinsichtlich des Freizeitausgleichs anders als Volldienst zu behandeln, wenn der Bereitschaftsdienst - wie hier im Falle des Klägers - in Form persönlicher Anwesenheit am Arbeitsplatz geleistet werde und der Beamte jederzeit während des Bereitschaftsdienstes dem Dienstherrn zur Verfügung stehen müsse, um sofort seine Leistungen erbringen zu können. Der zeitliche Umfang der Dienstbefreiung müsse dem zeitlichen Umfang der geleisteten Mehrarbeit entsprechen. Eine lediglich anteilige Berücksichtigung der Bereitschaftsdienstzeiten und damit eine Differenzierung zwischen Voll- und Bereitschaftsdienst bei der Berechnung eines Anspruchs auf Freizeitausgleich sei rechtswidrig. Denn die Zeiten des Bereitschaftsdienstes gölten in vollem Umfang als Arbeitszeit, die Beamten leisteten somit während der gesamten Arbeitsschicht Dienst.

Von den Bereitschaftsdienstzeiten dürften nach Auffassung des Senats auch nicht Zeiten abgezogen werden, die der Kläger nach der 2005 maßgeblichen Rechtslage ohne Ausgleich als Mehrarbeit leisten musste.

Die Vorschrift des § 80 Absatz 2 Satz 2 des NBG a.F. hatte zwar bestimmt, dass ein Beamter fünf Stunden im Monat über die regelmäßige Arbeitszeit hinaus ohne Ausgleich Mehrarbeit leisten muss. Habe ein Beamter jedoch - wie hier der Kläger - in einem Monat mehr als fünf Stunden Mehrarbeit geleistet, ist ihm eine „entsprechende“ Dienstbefreiung zu gewähren.

Daraus folge, so das OVG Lüneburg, dass in einem solchen Fall für die gesamte über die regelmäßige Arbeitszeit hinaus geleistete Mehrarbeit Freizeitausgleich zu bewilligen ist, das heißt ab der ersten Stunde. Die beklagte Zentrale Polizeidirektion sei deshalb verpflichtet, dem Kläger den mit der Klage geltend gemachten Freizeitausgleich in einem Umfang von weiteren 24 Stunden zu gewähren (Presseinformation des Niedersächsischen OVG vom 25.01.2011; der Volltext des Urteils ist noch

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

nicht veröffentlicht).

Die Revision zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig wurde zugelassen, weil die Rechtsfrage, ob es rechtlich geboten sei, die im Rahmen einer rechtmäßigen Heranziehung zu Mehrarbeit geleisteten Bereitschaftsdienste hinsichtlich des Freizeitausgleichs wie Volldienst zu behandeln, von grundsätzlicher Bedeutung sei.

FAZIT:

Ob Revision gegen das Urteil eingelegt und damit das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig abschließend befinden muss, ist derzeit noch offen. Das niedersächsische Innenministerium hat zunächst angekündigt, die vollständige Urteilsbegründung abzuwarten. Die Frage der Vergütung von Bereitschaftsdiensten bleibt also spannend.
Sollte das Urteil des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts Bestandskraft erlangen, ist künftig auch in Niedersachsen – wie beispielsweise in Nordrhein-Westfalen und Sachsen-Anhalt – mit deutlich höheren Kosten für polizeiliche Großeinsätze zu rechnen. Dann müssten Bereitschaftszeiten zu 100 % vergütet werden.

Das Urteil des OVG ist nicht zuletzt wegen seiner möglichen Auswirkungen auf die beamtenrechtlichen Regelungen anderer Bundesländer bemerkenswert. Die Rechtsprechung des OVG Niedersachsen zu der niedersächsischen Regelung des § 80 Abs. 2 S. 2 Niedersächsisches Beamtengesetz in der bis zum 31.03.2009 geltenden Fassung (nunmehr § 60 Abs. 3 S. 2 NBG n.F.) könnte möglicherweise auf die ähnlich formulierte Bestimmung in Baden-Württemberg (§ 67 Abs. 3 S. 2 LBG) übertragbar sein. Sicher kann dies allerdings erst nach Veröf-

THOMSEN RECHTSANWÄLTE

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

fentlichung der Entscheidungsgründe beurteilt werden. Polizeibeamten ist zu empfehlen, die aktuelle Entwicklung der Rechtsprechung zum Freizeitausgleich für Bereitschaftsdienste genau im Auge zu behalten, um ihre Rechte erforderlichenfalls rechtzeitig geltend zu machen.

THOMSEN RECHTSANWÄLTE

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.04.2010 – Az. 1055/10 – Klage- und Widerspruchsfrist bei erkennbarer Bautätigkeit des Nachbars

EINLEITUNG:

Nachbarn, die sich gegen die ihrem Nachbarn erteilte Baugenehmigung wenden wollen, sind nicht rechtlos gestellt. So kann eine drittbegünstigende Baugenehmigung von dem benachteiligten Nachbarn mit dem Rechtsbehelf des Widerspruchs angegriffen werden. Wichtig ist aber, dass dabei die gesetzlich vorgesehenen Fristen unbedingt eingehalten werden, um die Verwirkung eigener nachbarschützender Rechte zu vermeiden.
Gegen den Verwaltungsakt der Baugenehmigung kann nach § 70 Verwaltungsgerichtsordnung grundsätzlich nur innerhalb eines Monats, nachdem der Verwaltungsakt dem Beschwerten bekanntgegeben worden ist, schriftlich oder zur Niederschrift bei der Behörde Widerspruch erhoben werden. Wird dem benachteiligten Nachbarn der Verwaltungsakt ohne oder ohne zutreffende Rechtsmittelbelehrung gegeben, wird die Monatsfrist durch eine Jahresfrist ersetzt (§ 58 Abs.2 S. 1 VwGO).
Problematisch sind in der Praxis aber die Fälle, in denen dem benachteiligten Nachbarn die Baugenehmigung überhaupt nicht zugestellt wird. Zu klären ist, ob und bejahendenfalls wann und welche Frist für den Nachbarwiderspruch läuft. Hierzu hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg jüngst Stellung genommen.

SACHVERHALT:

Die Antragstellerin war Eigentümerin eines Grundstücks, auf dem sie eine Diskothek betreibt. Sie wendet sich gegen eine

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

„herangerückte" Wohnbebauung auf einem Nachbargrundstück, das sie von ihrem Grundstück aus nicht einsehen kann. Die Bauarbeiten dauern etwa ein Jahr. Dabei wird eine mehrere Meter breite, bis auf die Straße reichende Baustelle mit Bauzaun eingerichtet, auf der über einen Zeitraum von fünfeinhalb Monaten auch ein hoher Baukran zum Einsatz kommt. Nachdem erste Lärmbeschwerden der neuen Nachbarn eingehen, legt die Antragstellerin am 1. 9. 2009 Widerspruch gegen die Baugenehmigung vom 14. 4. 2005 ein, die ihr seinerzeit nicht zugestellt worden war.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

Das OVG Berlin-Brandenburg hat entschieden, dass die Jahresfrist für Klage und Widerspruch gegen einen dem Nachbarn nicht bekannt gegebene Baugenehmigung auch dann zu laufen beginnt, wenn die Bautätigkeit nicht vom Nachbargrundstück aus erkennbar ist, aber ein vom Straßenraum aus sichtbarer Turmdrehkran auf umfangreiche Bautätigkeit hinweist.
Das Widerspruchsrecht sei vorliegend durch Zeitablauf verwirkt. Zwar setze die an den Nachbarn nicht übersandte Baugenehmigung mangels Bekanntgabe ihm gegenüber nicht die reguläre einmonatige Widerspruchsfrist gem. § 70 VwGO in Gang. Vielmehr betrage diese bei unterbliebener oder unrichtig erteilter Rechtsbehelfsbelehrung ein Jahr. Die Jahresfrist laufe ab dem Zeitpunkt, ab dem ein Nachbar sichere Kenntnis von der erteilten Baugenehmigung erlangt hat oder hätte erlangen müssen.
Maßgeblich sei insoweit der Zeitpunkt der objektiven Erkennbarkeit der Beeinträchtigungen. Hierfür wären in der Regel die tatsächlichen Vorgänge des Baugeschehens – beispielsweise deutlich wahrnehmbare Bauarbeiten – relevant, die

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

auf die vorangegangene Erteilung einer Baugenehmigung schließen ließen.
Zwar müsse ein Grundstückseigentümer nicht ständig die angrenzenden Nachbargrundstücke im Blick behalten, um mögliche Baumaßnahmen rechtzeitig ausmachen zu können. Wenn jedoch deutlich sichtbare Hinweise auf umfangreiche Bauarbeiten – wie z.B. ein hoher Turmdrehkran – vorhanden seien, entstünden Erkundigungspflichten. Dabei müssten die Hinweise nicht vom Nachbargrundstück selbst erkennbar sein. Vielmehr genüge es, wenn sie aus der Umgebung des Grundstücks, etwa von der Straße aus, sichtbar seien. In einer solchen Situation bestehe eine besondere Mitwirkungsobliegenheit, die sich aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis und der Pflicht zur Schadensminderung ergebe.
Im vorliegenden Fall bejahte das OVG wegen des deutlich sichtbaren Baukrans solche Hinweise, die Anlass hätten geben müssen, sich zum Baugrundstück zu begeben, um nähere Feststellungen zu treffen und sich sodann bei der Bauaufsichtsbehörde nach einer Baugenehmigung und den näheren Einzelheiten zu erkundigen, um gegebenenfalls ohne Fristversäumnis nachbarliche Einwendungen geltend zu machen. Erfolge dies nicht, dürfe der Bauherr darauf vertrauen, dass jedenfalls nach Ablauf der Jahresfrist vom Baubeginn an kein Rechtsbehelf mehr gegen die ihm erteilte Baugenehmigung eingelegt wird.

FAZIT:

Nachbarn ist anzuraten, zur Vermeidung von Fristversäumnissen bei Nachbarwidersprüchen, die Umgebung ihres eigenen Grundstücks zumindest dann im Auge zu behalten, wenn objektive Anzeichen auf eine Bautätigkeit hindeuten.

THOMSEN RECHTSANWÄLTE

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

In solchen Fällen kann man sich nicht darauf berufen, vom eigenen Grundstück aus die Bautätigkeit nicht gesehen zu haben; vielmehr besteht eine Erkundigungspflicht. Kommt man dieser nicht nach, können nachbarliche Abwehrrechte verloren gehen. Vorsorglich sollte in vielen Fällen fristwahrend Widerspruch eingelegt werden.

THOMSEN RECHTSANWÄLTE

Stabelstraße 10
D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 (0)721-83024-93
Fax +49 (0)721-83024-94

www.thomsen-ra.de
kontakt@thomsen-ra.de

Sie brauchen detailliertere Informationen?
Sie hätten gerne ein persönliches Gespräch zu Themen dieser Ausgabe?
Sie haben Fragen zu unserer Veranstaltung?

Wir freuen uns, wenn Sie mit uns Kontakt aufnehmen.
info@thomsen-ra.de

Impressum:
Der THOMSEN RECHTSANWÄLTE Newsletter ist ein kostenloser Service. Die Verfasser übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der übermittelten Informationen. Bitte beachten Sie, dass diese Informationen eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können.

Herausgeber:
THOMSEN RECHTSANWÄLTE
Stabelstr. 10
76133 Karlsruhe
Ansprechpartner (ViSdP):
Rechtsanwalt Klaus Thomas Thomsen