

Fachleute antworten Fachleuten



BB-Lehrgeld-Sparstrumpf

Bitte informieren Sie uns unter dem Kennwort BB-Lehrgeldsparstrumpf über technische Probleme, die Sie mit unserer Hilfe lösen wollen.

Anbau von Balkonen – Kann der Nachbar das verhindern?

Gerade in den Sommermonaten sind Wohnungen mit Balkonen besonders gefragt. Viele Vermieter rüsten ihre Gebäude mit aufgeständerten Balkonen nach. Dadurch sollen Vermietungschancen gesteigert und der Wert der Immobilie erhöht werden. In städtischen Lagen, in denen Grundstücke maximal und bis an die Grundstücksgrenze bebaut sind, regt sich oftmals Widerstand in der Nachbarschaft. Daher ist frühzeitig zu klären, ob sich ein Nachbar (erfolgreich) gegen die Realisierung einer Balkonanlage wehren kann.

1. Ausgangssituation

In städtischen Bereichen wird eine grenzständige Bebauung von Gebäuden oftmals auf Grundlage der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Bebauungsplan ermöglicht. Ebenso kann ein Anspruch auf Grenzbebauung bestehen, wenn der Nachbar selbst an die Grundstücksgrenze gebaut hat. Bei einer hinzukommenden Balkonanlage stellt sich in derartigen Situationen die Frage, ob sie auch bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf.

2. Neueste Rechtsprechung

Von Nachbarn eingeleitete Gerichtsverfahren gegen die Genehmigung von

grenzständigen Balkonanlagen haben sich vermehrt. Nachbarn berufen sich in Verwaltungsgerichtsverfahren regelmäßig auf die Verletzung der nach den Landesbauordnungen geltenden Abstandsflächenvorschriften.

Die Landesbauordnungen enthalten zwar keine inhaltsgleichen Vorgaben an die einzuhaltenden Abstandsflächen. Nach allen Landesbauordnungen müssen Balkone jedoch unter bestimmten Voraussetzungen nur einen geringeren Grenzabstand einhalten als Hauptgebäude. Dies gilt auch für Balkone, die nicht aus der Wand vorkragen, sondern auf Stützen/Stelzen vor die Gebäudewand gestellt sind.

Aus den Abstandsflächenvorschriften über den von Vorbauten und Balkonen einzuhaltenden geringeren Grenzabstand ergibt sich allerdings nicht, dass sie direkt an die Grenze gebaut werden dürfen. Es wird jedoch die Auffassung vertreten, dass sich die dahingehenden Abstandsflächenvorschriften allein auf den Grenzabstand zur gegenüberliegenden Nachbargrenze beziehen. Eine Aussage über den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand ist diesen Vorschriften somit nicht zu entnehmen.

Verwaltungsgerichte verschiedener Bundesländer haben sich mit der Frage auseinandergesetzt, ob Balkonanlagen bei einer geschlossenen Bebauung auch seitliche Abstandsflächen einzuhalten haben. Diese Frage wird verneint.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (Urteil vom 03.05.2016, Az.: 1 ZB 13.2641) hat etwa über die Klage eines Nachbarn gegen die Baugenehmigung für einen grenzständigen Stahlbalkon entschieden. Er wies darauf hin, dass nach der Bayerischen Bauordnung keine seitlichen Abstandsflächen von einer Balkonanlage einzuhalten sind, sofern nach den planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss/darf. Der Bayerischen Bauordnung vergleichbare Regeln enthalten auch die Abstandsflächenvorschriften der anderen Bundesländer. Damit kann festgehalten werden, dass keine seitlichen Abstandsflächen von Balkonen einzuhalten sind, sofern eine (festgesetzte) geschlossene Bauweise besteht.

Dennoch kann der Nachbar im Einzelfall die Genehmigung einer grenzständigen Balkonanlage verhindern, sofern diese rücksichtslos ist. Die Rechtsprechung hat verschiedene Fallgruppen herausgearbeitet, wann ein Vorhaben rücksichtslos sein kann. Dabei findet sich auch Rechtsprechung, wonach die Genehmigung einer grenzständigen Balkonanlage rücksichtslos ist. Es wird

etwa damit argumentiert, dass von einer grenzständigen Balkonanlage an sich unzumutbare Einsichtsmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück ausgehen. Von einem »Zooeffekt« ist die Rede. Dieser Argumentation ist der Verwaltungsgerichtshof Kassel nunmehr entgegengetreten (Beschluss vom 09.10.2015, Az.: 4 B 1253/15). Er hat klargestellt, dass nur dann unzumutbare Einsichtsmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück entstehen, wenn dem Nachbarn ein letzter, intimer, der privaten Lebensgestaltung dienender Raum genommen wird. Das ist bei einem zum Nachbargrundstück hin orientierten Balkon nur anzunehmen, wenn der Balkon quasi als Aussichtsplattform über das gesamte Nachbargrundstück genutzt werden kann.

Je nach Einzelfall ist diese Frage unterschiedlich zu bewerten. Denn von einer Balkonanlage, die vor die Gebäudeflucht eines Nachbargebäudes hervortritt, gehen zum Beispiel stärkere Einsichtsmöglichkeiten aus als von einer Balkonanlage, welche die Gebäudeflucht einhält.

Zudem machen Nachbarn regelmäßig weitere Verstöße gegen das Gebot der Rücksichtnahme geltend. Teilweise wird behauptet, dass eine grenzständige Balkonanlage eine abriegelnde, erdrückende Wirkung für das Nachbargrundstück hat. Auch wird die Auffassung vertreten, dass das Nachbargrundstück durch die Grenzbebauung unzumutbar verschattet wird.

Ob tatsächlich ein derartiger Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegt, ist im jeweiligen Einzelfall – unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten – zu bewerten. Nach unserer Erfahrung bejaht die Rechtsprechung derartige Rechtsverstöße nur, wenn die Auswirkungen des Vorhabens für das Nachbargrundstück erheblich sind.

3. Hinweise für die Praxis

Durch die von der Rechtsprechung vorgenommene Klarstellung, wonach von Balkonanlagen in geschlossener Bauweise keine seitlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, hat der Bauherr an Rechtssicherheit gewonnen. Dennoch können die konkreten Auswirkungen auf das Nachbargrundstück nicht außer Acht gelassen werden, die zu einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme führen können. In jedem Einzelfall ist genau zu untersuchen, ob die Realisierung einer grenzständigen Balkonanlage für das Nachbargrundstück rücksichtslos ist. Je nach Bewertung ist in Betracht zu ziehen, sich frühzeitig mit dem Nachbarn ins Benehmen zu setzen, um langwierige (gerichtliche) Auseinandersetzungen zu vermeiden. Dabei ist es auch empfehlenswert, sich frühzeitig mit dem Bauamt abzustimmen.

Prof. Chr. Niemöller/L. Luncke, LL.M.
www.smng.de