

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus
80331 München

Stadtrat Frieder Vogelsgesang
Stadträtin Anja Burkhardt

ANTRAG

17.10.2019

Nachbarbeteiligung vor Erteilung von Baugenehmigungen sicherstellen

Die Lokalbaukommission (LBK) stellt sicher, dass bei Einreichung eines Bauantrags die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Nachbarn durch den Bauwerber durchgeführt wurde. Die LBK entwickelt ein Verfahren, um der nicht zulässigen Nicht-Beteiligung entgegenzuwirken.

Vor einer hinreichend ausreichenden Information der Nachbarn eines beantragten Bauvorhabens wird keine Genehmigung erteilt. Den Eigentümern eines benachbarten Grundstücks ist hierbei ausreichend Zeit von zumindest einer Woche einzuräumen, um sich mit den Planinhalten zu befassen. Der Nachbar muss die Möglichkeit haben, seine Rechte hinreichend wahrzunehmen.

Begründung:

In Art. 66 BayBO (Bayerische Bauordnung) ist die erforderliche Nachbarbeteiligung beschrieben. Wörtlich heißt es hierzu in Abs. 1 Satz 1: „Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn oder seinem beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen.“

Von dieser Vorgabe wird von Bauwerbern, insbesondere Bauträgern, zunehmend abgewichen. Bei fehlender Unterschrift des Eigentümers eines benachbarten Grundstücks kann ihn die Gemeinde auf Antrag des Bauherrn von dem Bauantrag benachrichtigen. Dieser Antrag wird nur in seltenen Fällen gestellt. Vor allen Dingen jedoch hat der Nachbar die Pläne oftmals gar nicht zu Gesicht bekommen, um aktiv seine Unterschrift zu verweigern und sein Klagerecht zu sichern.

Nachbarn verbleiben häufig im Unklaren, was neben ihnen neu entstehen soll und erfahren dies häufig erst durch aufgestellte Werbetafeln. Wegen des Fehlens von Bauvorlagen können von Nachbarn Verletzungen von Nachbarrechten nicht festgestellt und eine Heilung nicht frühzeitig im Verfahren angemahnt werden. Häufig werden hierdurch Tatsachen geschaffen, die nur mehr schwer oder gar nicht (Unverhältnismäßigkeit) zu heilen sind. Im Interesse einer geordneten Entwicklung müssen die Nachbarrechte gestärkt werden.

Im Kommentar von Simon/Busse zur BayBO Art 66 ist zur aufgeworfenen Fragestellung nachzulesen:

"Der Bauherr (Art. 50 Abs. 1) oder sein Beauftragter, z. B. der Entwurfsverfasser (Art. 51) haben den Nachbarn, bevor der Bauantrag auf Baugenehmigung für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage bei der Gemeinde eingereicht wird, den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen (Abs. 1 Satz 1). Darauf haben die Nachbarn gegenüber dem Bauherrn einen von der Behörde zu wahrenden Rechtsanspruch. ...

Die Vorlage bedeutet, dass der Bauherr oder sein Beauftragter den Nachbarn den Lageplan und die Bauzeichnungen derart zugänglich machen muss, dass die Nachbarn ausreichend Gelegenheit haben, die Bauvorlagen einzusehen, zu prüfen, sich von allen Einzelheiten zu unterrichten und schließlich in der gebotenen Weise sich dazu, insbesondere gegenüber dem Bauherrn, der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde zu äußern. Die Nachbarn müssen so Kenntnis nehmen können, dass sie alle Auswirkungen des Vorhabens auf ihre Grundstücke erkennen und beurteilen, dazu Stellung nehmen, und etwa für erforderlich gehaltene rechtliche Schritte einleiten können. ...

Es ist unzulässig, die Unterlagen ohne vorherige Beteiligung der Nachbarn bei der Gemeinde einzureichen, die dann die Nachbarn anschreiben und ihnen Gelegenheit zur Einsichtnahme bei sich geben kann. ..."

Dieser Antrag zielt darauf ab, dem Recht auf rechtzeitige Nachbarbeteiligung mehr Beachtung zukommen zu lassen und die Nachbarrechte zu sichern.

Initiative:
Frieder Vogelsong
Stadtrat

Anja Burkhardt
Stadträtin