

1. Nachprüfen durch Normenkontrolle

Die öffentliche Gewalt in der Bundesrepublik Deutschland unterliegt der gerichtlichen Kontrolle. Dies ist durch Art. 19 Abs. 4 des Grundgesetzes garantiert. Jedermann, der durch die öffentliche Gewalt in seinen Rechten verletzt ist, darf sich an die Gerichte wenden. Bevor man zu diesem (letzten) Mittel greift, sollte man allerdings zunächst das Gespräch und die gütliche Einigung suchen. Die Verwaltungsgerichtsordnung schreibt nicht ohne Grund vor, dass man sich in der Regel zunächst an die Verwaltung wenden muss, wenn man mit einer ihrer Maßnahmen nicht einverstanden ist.

Diese Grundregel gilt auch für die Bauleitplanung und für die Verwaltungsakte, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ausgesprochen oder verweigert werden: Wer Einwendungen hat, wer meint, Fehler entdeckt zu haben, sollte dies zuerst mit der Verwaltung (oder auch mit seinem Nachbarn, wenn es um eine beantragte oder bereits erteilte Baugenehmigung geht) besprechen.

Wegen des umfassenden Rechtsschutzsystems in der Bundesrepublik Deutschland und des sehr differenzierten Aufbaus der Gerichtsbarkeit stehen dem Bürger mehrere Wege zur Überprüfung von Bauleitplänen und anderen städtebauliche Satzungen sowie baurechtlichen Verwaltungsakten zur Verfügung. Er kann Satzungen und Rechtsverordnungen nach dem BauGB entweder im Wege der direkten *Normenkontrolle* vor dem Ober-

verwaltungsgericht/Verwaltungsgerichtshof überprüfen lassen; er kann aber auch abwarten, ob ihm ein beantragter Verwaltungsakt verweigert oder ein ihn belastender Verwaltungsakt ausgesprochen wird, um dann die diesen zugrunde liegenden Satzungen und Pläne in einem Prozess um die Rechtmäßigkeit des Verwaltungsakts mit überprüfen zu lassen. Diese zweite Möglichkeit nennt man „*Inzident-Kontrolle*“; der Rechtsstreit beginnt in diesem Fall – nach erfolglosem Widerspruchsverfahren – vor dem zuständigen Verwaltungsgericht oder vor dem Landgericht – Kammer für Baulandsachen.

Normenkontrollklagen sind nur innerhalb von 2 Jahren nach In-Kraft-Treten der Satzung zulässig.

1.1 Fristen für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung

Die Möglichkeit, Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen vor Gericht anzugreifen, kann und darf nicht dazu führen, dass diese auf Dauer mit dem Risiko der Nichtigkeit belastet sind. Insbesondere, wenn es nur um *Form- und Verfahrensfehler* geht, muss der Zeitpunkt eintreten, von dem an das Vertrauen der Bürger auf die *Bestandskraft* einer im Übrigen zweckmäßigen und gerechten Regelung stärker geschützt wird als das Pochen auf die Einhaltung jedes Verfahrensschrittes. Eben dies ist in den §§ 214 bis 215a BauGB geregelt: Dort steht, dass die Mehrzahl der

möglichen Form- und Verfahrensfehler, die sich aus einer Verletzung der Vorschriften des BauGB ergeben können, binnen eines Jahres gegenüber der Gemeinde schriftlich geltend gemacht werden muss, wenn die Fehler vor Gericht beachtlich sein sollen. Im Gesetz ist im Einzelnen aufgezählt, um welche Fehler es sich handelt.

Während Verfahrensfehler nach Ablauf eines Jahres als geheilt angesehen werden können, ist dies bei möglichen materiellen Fehlern erst nach Ablauf einer längeren Frist der Fall. Wenn der Gemeinde *Abwägungsfehler* unterlaufen sind, dann können derartige Fehler sieben Jahre lang gegenüber der Gemeinde schriftlich gerügt werden; geschieht dies, so bleiben sie in einem gerichtlichen Normenkontrollverfahren beachtlich. Erst nach Ablauf von sieben Jahren wiegt das Vertrauen der Bürger, die auf die Bestandskraft eines eigentlich fehlerhaften Plans vertraut haben, höher als das Kontrollinteresse Einzelner. Innerhalb dieser sieben Jahre ist ein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung in aller Regel bereits so weit in die Tat umgesetzt, dass es widersinnig wäre, allen bisher realisierten Bauvorhaben den rechtlichen Boden zu entziehen.

Aber auch fristgerecht gerügte Mängel sollen nicht ohne weiteres zur Nichtigkeit des entsprechenden Plans führen, soweit sie sich durch ein ergänzendes Verfahren beheben lassen (Grundsatz der Planerhaltung). Oftmals ist es sachgerechter, auf den bereits geleisteten Planungsarbeiten aufzubauen und nur einzelne Planungsschritte nachzuholen, als das gesamte Verfahren neu durchzuführen. Solange ein solches „ergänzendes Verfahren“ nicht stattgefunden hat, entfaltet die Satzung jedoch keine Rechtswirkungen.

1.2 Widerspruch und Klage bei Verwaltungsakten nach dem BauGB

Nicht jede baurechtliche Frage wird durch eine Satzung, z.B. durch einen Bebauungsplan, geregelt. Baugenehmigungen ergehen nicht nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung, sondern auch unter Anwendung des § 34 oder des § 35 BauGB. Neben der direkten Normenkontrolle von städtebaulichen Satzungen gibt es deshalb auch die Möglichkeit, Verwaltungsakte (d.h. die Entscheidungen der öffentlichen Verwaltung, von denen der Bürger direkt betroffen wird) gerichtlich überprüfen zu lassen. Sehr wichtig für den Bürger ist, dass der Weg zum Gericht stets über die Verwaltungsbehörde führt, von der der Verwaltungsakt gekommen ist. Die Verwaltungsbehörde soll Gelegenheit erhalten, den Verwaltungsakt im Lichte der Argumente des Bürgers überprüfen zu können. Wer mit einer Verwaltungsentscheidung nicht einverstanden ist – es handle sich z.B. um eine belastende Verfügung, wie ein Enteignungsbescheid, oder um die Ablehnung einer erstrebten Baugenehmigung – der muss sich daher immer zuerst an die Verwaltungsbehörde wenden, von der der unerwünschte Bescheid gekommen ist. Wer sich an diese Grundregel hält, der wird dann durch die Antwort der Verwaltung erfahren, ob er – wenn der *Widerspruch* erfolglos war und er sich weiterhin beschwert sieht – eine Klage vor dem Verwaltungsgericht erheben kann oder ob die Verwaltung seinen Einspruch direkt als Antrag auf gerichtliche Entscheidung an das Landgericht – Kammer für Baulandsachen – weitergeleitet hat.

2. Nachbarschutz durch Nachbarklage

Was den Bauherrn erfreut, kann den Zorn seines Nachbarn erregen. Der Bau einer Garage dicht an der Grundstücksgrenze, die Bebauung des bislang freien rückwärtigen Teiles eines Grundstücks, die Überschreitung der sonst im Baugebiet vorherrschenden Geschosshöhe: All dies kann Anlass für *Nachbarstreitigkeiten* sein.

Wenn das Gespräch mit dem Bauherrn, das auch hier zunächst anzustreben ist, keine Lösung herbeiführt, hat der Nachbar grundsätzlich die Möglichkeit, gegen eine seinem Widerpart erteilte Baugenehmigung bei der Baugenehmigungsbehörde *Widerspruch* einzulegen. Erfolg wird er allerdings nur haben, wenn die Baugenehmigung unter Verletzung seiner nachbarlichen Rechte erteilt worden ist. Dies muss in jedem Einzelfall geprüft werden. Dabei gilt das (von der Rechtsprechung entwickelte) „*Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme*“, das in verschiedenen baurechtlichen Vorschriften verankert ist: Niemand darf durch bauliche Vorhaben die berechtigten Interessen seiner Nachbarn handgreiflich und unzumutbar verletzen. Solche Vorhaben dürfen von den Baugenehmigungsbehörden nicht genehmigt werden.

Andererseits ist es nicht so, dass ein Nachbar alles Bauen verhindern könnte, das ihm nicht gefällt. Bei allem Bemühen um eine stets anzustrebende gut nachbarliche Verständigung und Übereinkunft können nicht die Nachbarn über das Schicksal des beantragten Bauvorhabens entscheiden. Auch bei Abweichungen von planungsrechtlichen Vorschriften sind nicht stets die Nachbarn in ihren geschützten Interessen

verletzt. Zum Schutz der Nachbarn sieht die Verwaltungsgerichtsordnung auch den *vorläufigen Rechtsschutz* vor. Dies gibt dem Nachbarn die Möglichkeit, ein Bauvorhaben, bis zur endgültigen Klärung des Rechtsstreits, vorläufig zu stoppen.

Nach § 212a haben Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten, also z. B. eines Nachbarn, gegen die Baugenehmigung keine aufschiebende Wirkung. Ein Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ist im Rahmen des vorläufigen Rechtsschutzes nach der Verwaltungsgerichtsordnung möglich. Die Baugenehmigung darf dann vorläufig nicht vollzogen werden. Dabei ist zu bedenken, dass diese Aussetzung des Vollzugs der Baugenehmigung bis zur Entscheidung über den Widerspruch bzw. die Klage nur dann erfolgen wird, wenn das eingelegte Rechtsmittel nicht aussichtslos erscheint. Der Rechtsschutz der Nachbarn ist mit diesen Regelungen gewahrt.

Insgesamt wird die Anrufung der Gerichte im Bau- und Planungsrecht immer nur eine letzte Möglichkeit sein. Im Vordergrund steht das, was auch im § 1 BauGB zu allererst angesprochen ist: Das gemeinsame Bemühen von Verwaltung und Bürgern, die den Umständen angemessene Lösung zu finden, und zwar durch eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Die Lösung wird selten ohne Kompromisse zu finden sein. Ist die Bereitschaft zum Kompromiss auf allen Seiten vorhanden, sollten Auseinandersetzungen vor Gericht vermeidbar sein.