

## **Anspruch des Nachbarn auf Einsichtnahme in die Bauunterlagen bei der Genehmigungsfreistellung?**

Zur Dogmatik des öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Nachbarschutzes im Rahmen der bayerischen Baurechtsreformen

Veröffentlicht in BayVBl. 1998, S. 97–105

### *Problemaufriss:*

Durch Gesetz vom 12.4.1994 – die sog. erste Stufe der bayerischen Baurechtsreform – war die sog. Genehmigungsfreistellung zum 1.6.1994 als Art. 70 in die neu gefasste BayBO von 1994 eingeführt worden. Das Gesetz vom 26.7.1997 – die sog. zweite Stufe der bayerischen Baurechtsreform – erweitert den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung mit Wirkung vom 1.1.1998 und regelt den Komplex in Art. 64 der BayBO 1998. Aufgrund der Genehmigungsfreistellung darf ein Bauherr im Geltungsbereich von vorhabenbezogenen bzw. qualifizierten Bebauungsplänen nach §§ 12 oder 30 I BauGB bestimmte Gebäude ohne Baugenehmigung errichten, wenn er die übrigen Voraussetzungen des Art. 64 BayBO einhält. So hat der Bauherr nach Absatz 3 dieser Vorschrift u.a. spätestens mit der Vorlage der Bauunterlagen bei der Gemeinde die Eigentümer der benachbarten Grundstücke zu benachrichtigen. Dabei erheben sich vor allem zwei Fragen. *Erstens*: Welchen Inhalts muss die Benachrichtigung durch den Bauherrn sein? Und *zweitens*: Welche Reaktionsmöglichkeiten stehen dem Nachbarn zur Seite, wenn der Bauherr mit einem Bauvorhaben beginnt, über das er ihn – den Nachbarn – nicht oder nur unzureichend unterrichtet hat?

### *Zusammenfassung:*

1. Der Bauherr hat seine Nachbarn nach Art. 64 III BayBO qualifiziert, d.h. grundsätzlich durch Vorlage der Bauunterlagen nach § 11a BauVorIV zu benachrichtigen.
2. Der Benachrichtigungspflicht nach Art. 64 III BayBO entspricht ein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn auf Benachrichtigung.
3. In Verbindung mit Art. 60 II BayBO gewährt diese Rechtsposition einen Anspruch gegen die Bauaufsichtsbehörde zur Durchsetzung der Benachrichtigung, wenn der Bauherr dem Nachbarn eine qualifizierte Information verweigert und Anhaltspunkte dafür sprechen, dass dadurch nachbarliche Rechte oder schützenswerte Interessen geschmälert werden sollen.
4. Der Nachbar hat einen unmittelbaren Anspruch gegen den Bauherrn auf qualifizierte Benachrichtigung aus § 823 II, § 249 S. 1 BGB wegen Verletzung von Art. 64 III BayBO als Schutzgesetz.
5. Der öffentlich-rechtliche Benachrichtigungsanspruch gegen die Bauaufsichtsbehörde (Nr. 3) ist nicht subsidiär gegenüber dem zivilrechtlichen Schadensersatzanspruch (Nr. 4).