

DR. MARTIN ZILKENS,
Ltd. Städt. Rechtsdirektor,
Landeshauptstadt/Universität
Düsseldorf

»Schwierige Nachbarschaft«

THEMATIK:
SCHWIERIGKEITSGRAD:
BEARBEITUNGSZEIT:
HILFSMITTEL:

Drittschutz im Öffentlichen Recht
Orig. Examensklausur JPA Düsseldorf März 2004,
Examensklausurenkurs der Universität Düsseldorf, Januar 2005
5 Stunden
Gesetzestexte

■ SACHVERHALT

Die gemeinnützige B-GmbH betreibt auf einem Grundstück am Ortsrand der Gemeinde X, die dem Kreis K angehört, seit Jahren ein heilpädagogisches Behindertenheim, in dem sieben geistig behinderte Männer und Frauen wohnen. Sie stehen unter Betreuung (§§ 1896 ff BGB) und sind in der Einrichtung vormundschaftsgerichtlich untergebracht. Alleingesellschafter der GmbH ist die Gemeinde X.

Das nachbarschaftliche Verhältnis zu dem N hat sich auf Grund des Brüllens und des Ausstoßens tierischer Laute durch die Bewohner, die auch im Haus des N hörbar sind, zunehmend verschlechtert. Diese Geräusche werden von N nicht nur von der Lautstärke, sondern auch von der Eigenart der Geräusche als Belästigung empfunden. Die Lärmwerte liegen nur geringfügig über denen, die in einem reinen Wohngebiet zulässig sind. Es ist schon vorgekommen, dass sich einzelne Heimbewohner im Gartenbereich geschlechtsbezogenen Handlungen hingeeben haben. Das Heim wird zur Straße hin stets verschlossen gehalten, so dass die Bewohner das Anwesen nicht verlassen können. N hat vor seinem zwei Meter hohen Maschendrahtzaun, der die Grundstücke trennt, zusätzlich eine Strohmatten befestigt. Die Heimbewohner blicken gerne durch die Ritzen der Strohmatten zu N herüber und begrüßen ihn lautstark, wenn er in seinem Garten erscheint. Zudem bietet die Matte aus der Warte des Obergeschosses keinen Sichtschutz.

Auf Grund einer Verseuchung des Erdreiches muss das Wohnheim dringend umziehen und erwarb hierfür ein Baugrundstück in einem »reinen Wohngebiet« (§ 3 BauNVO). Unmittelbar benachbart liegt das Hausgrundstück des A, eines Freundes des N. Die beiden Nachbargrundstücke ähnlichen Zuschnitts besitzen eine 30 m lange gemeinsame Grenze. Als A hört, dass die B-GmbH neue Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks ist, fragt er beim Bauamt des Kreises K nach und erfährt, dass eine Baugenehmigung zu Gunsten der B-GmbH für den Neubau eines Heims unter ordnungsgemäßer Beteiligung der Gemeinde bereits erteilt worden ist. Darin ist eine dichte, zwei Meter hohe Hecke als Sicht- und Schallschutz an der Grenzlinie vorgesehen. Trotzdem wird es dem A möglich sein, das Nachbargrundstück samt Garten aus dem Giebelfenster seines Hauses einzusehen. Außengestaltung und Größe des Gebäudes entsprechen denen eines typischen Wohnhauses.

A befürchtet nun eine ähnliche Beeinträchtigung wie bei seinem Freund N und meint auch unter Berufung auf § 15 BauNVO, dass er eine solch nicht hinzunehmen brauche. Seiner Meinung nach sollten die Behinderten an einem anderen Standort angesiedelt werden, der ihren Bedürfnissen besser gerecht werde und an dem sie sich frei entfalten können. Zur Begründung führt A die Schwierigkeiten am alten Standort an.

A fragt, ob und wie er mit Erfolg gegen die Baugenehmigung vorgehen kann.

Bearbeitervermerk:

Es ist ein umfassendes Rechtsgutachten über die Erfolgsaussichten eines geeigneten Rechtsbehelfs zu entwerfen. Wer zur Unzulässigkeit gelangt, hat die Begründetheit in einem Hilfgutachten zu untersuchen. Vorschriften des Immissionsschutzrechts sind nicht zu prüfen.