

Vor Grundstückskauf und Planung Bebaubarkeit etc. prüfen

Der Druck auf die Städte nimmt zu. Immer öfter werden in oder neben bestehenden Wohngebieten zusätzliche Grundstücke ausgewiesen. Ob und wie sie allerdings bebaut werden dürfen, das richtet sich nach der jeweiligen Rechtslage und ist dringend vorab zu klären meint der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) hin.

In Deutschland regelt das Baugesetzbuch (BauGB) im Detail, wie und wo gebaut werden darf. Grundsätzlich unterscheidet das Planungsrecht drei Bereiche - den so genannten Außenbereich, den beplanten Innenbereich und den unbeplanten Innenbereich. Unter dem Außenbereich verstehen Baujuristen alle Bereiche außerhalb von Ortschaften, die grundsätzlich nicht bebaut werden können. Natürlich gibt es dort Ausnahmen, wie etwa landwirtschaftliche Anwesen oder Bauwerke, die der öffentlichen Strom- und Gasversorgung oder der Telekommunikation dienen.

Als so genannten beplanten Innenbereich bezeichnen Baurechtler alle Gebiete, für die ein gültiger Bebauungsplan existiert. Bebauungspläne werden von den Kommunen aufgestellt und spiegeln die politischen Vorstellungen der Stadtverordnetenversammlungen oder Gemeindeparlamente wider. Mit Hilfe der Bebauungspläne regelt die Kommune ihre städtebauliche Entwicklung. Bebauungspläne sind Gesetze der jeweiligen Stadt, Abweichungen von den Festsetzungen eines solchen Bebauungsplans nur in eng begrenzten Fällen zulässig. Wer sich über den gültigen Bebauungsplan hinwegsetzt, der verstößt gegen geltendes Recht.

Während der Bebauungsplan eindeutig regelt, wie und was im beplanten Innenbereich gebaut werden darf, muss im so genannten unbeplanten Innenbereich jedes einzelne Objekt abgewogen werden. Unter dem unbeplanten Innenbereich verstehen Baurechtler alle innerstädtischen Bereiche, für die kein qualifizierter Bebauungsplan existiert. Die Grundstücke dort sind zwar grundsätzlich bebaubar, aber nur, wenn sich das Bauvorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“. So regelt es der Paragraph 34 des Baugesetzbuches. Das heißt: Wird nach § 34 BauGB gebaut, dann müssen sich die Neubauten an die bereits bestehende Umgebung anpassen.

Das klingt einfach, birgt aber reichlich Konfliktpotenzial. Denn wann fügt sich ein Neubau in die nähere Umgebung ein? Wenn er die gleichen Dach- und Fassadenfarben wie die Anrainer hat? Oder wenn er die gleichen Abstände zur Straße einhält sowie in Form und Größe den Nachbarhäusern ähnelt? Während Architekten diese Regelung oft großzügig auslegen und versuchen, für ihren Bauherrn das Maximum an Nutzung aus dem meist kleinen, teuren Grundstück herauszuholen, sehen sich alteingesessene Anlieger oft in ihren Rechten beschnitten und ziehen vor Gericht. Der Richter muss dann abwägen, was schwerer wiegt, der Eingriff in die Umgebung oder die Wünsche des Bauwilligen. Ist das Projekt geeignet „bodenrechtlich beachtliche Spannungen“ auszulösen, dann wird er es ablehnen. Hält sich das geplante Objekt in jeder Beziehung an den vorgegebenen Rahmen, dann gibt er ihm statt. Kritisch sind die Bauwünsche, die sich in der Grauzone bewegen.

Ärger bringen fast immer so genannte Hinterlandbebauungen. Damit sollen vor allem große Grundstücke der Nachkriegszeit baulich besser ausgenutzt werden. Viele Anrainer fühlen sich allerdings erheblich gestört, wenn im einst üppig grünen Garten nebenan plötzlich ein Haus gebaut wird und ihnen die winterliche Morgensonne raubt. Das ist ein massiver Eingriff in die bestehende Umgebung. Von Anpassung an die Umgebung kann da kaum die Rede sein. Solche Bauvorhaben sind deshalb häufig unzulässig. Wer auf einem Hinterliegergrundstück und ohne gültigen Bebauungsplan bauen möchte, der muss deshalb immer mit dem Einspruch des Nachbarn rechnen, auch wenn die Behörde eine Baugenehmigung erteilt. Deshalb ist es sinnvoll, sich bereits im Vorfeld vom Juristen beraten zu lassen und sich die schriftliche Einverständniserklärung des Nachbarn für die Bebauung zu holen. Aber Vorsicht: Letzte Sicherheit gibt es nicht. Nachbar im baurechtlichen Sinne ist nämlich nicht nur der direkte Grundstücksanrainer, sondern jeder, der von der Maßnahme betroffen sein könnte.

Daneben sind jeweils zahlreiche weitere Punkte, wie Baulasten, Erschließungsbeiträge, Grundbuchbelastungen, etwaige Eintragungen als Altlastenverdachtsfläche, Denkmalzonen und Naturschutzregelungen vom Anwalt zu betrachten, um den Mandanten vor bösen Überraschungen zu schützen. Erst dann kennt man ein Grundstück.

Kontakt:

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de