

Oberverwaltungsgericht Sachsen-Anhalt

BESCHLUSS

§§ 69 BauO LSA, 42 VwGO; Art 14 GG

- 1. Die Mieterin einer im Eigentum der Vermieterin stehenden Wohnung ist nicht Nachbarin (im Sinne von § 69 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA).**
- 2. Nutzungskonflikte auf ein und demselben Grundstück unterliegen nicht dem Regime des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes.**
- 3. Die Mieterin wird darauf zu verweisen sein, zivilrechtliche Ansprüche gegenüber der Vermieterin der Wohnung geltend zu machen. Der Mieter kann sich bei Unzulänglichkeiten des genehmigten Bauwerks nicht gegen die Baugenehmigung zur Wehr setzen, sondern muss auf der Grundlage des geschlossenen Mietvertrages gegen seinen Vermieter vorgehen (vgl. BayVGH, Beschl. v. 06.06.2005 – 25 ZB 04.924).**
- 4. Als Mieterin einer Wohnung im Gebäude der Vermieterin fehlt die für eine Anfechtungsklage erforderliche Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO.**

OVG Magdeburg, Beschluss vom 02.07.2015; Az.: 2 O 22/15

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Gründe:

1. Die Beschwerde gegen den die Prozesskostenhilfe versagenden Beschluss des Verwaltungsgerichts Magdeburg vom 22.01.2015 hat keinen Erfolg.

Das Verwaltungsgericht hat eine hinreichende Erfolgsaussicht der Klage gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Laubengangs mit Aufzug zu Recht verneint. Der Senat teilt die Auffassung der Vorinstanz, dass der Klägerin als Mieterin einer Wohnung im Gebäude der Beigeladenen die für eine Anfechtungsklage erforderliche Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO aller Voraussicht nach fehlt. Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt der Senat zunächst Bezug auf die zutreffenden Gründe der erstinstanzlichen Entscheidung. Die hiergegen erhobenen Einwände der Klägerin verfangen nicht.

1.1. Ohne Erfolg rügt die Klägerin, da das Grundrecht aus Art. 14 GG gegenüber sämtlichen „Angriffen in den Grundrechtstatbestand“ greife, „dürften auch Nachbarn umfasst sein“. Zutreffend hat das Verwaltungsgericht dargelegt, dass die Klägerin als Mieterin einer im Eigentum der Beigeladenen stehenden Wohnung

gerade nicht Nachbarin (im Sinne von § 69 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA) ist. Nutzungskonflikte auf ein und demselben Grundstück unterliegen nicht dem Regime des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes (Jäde, in: Jäde/Dirnberger, Bauordnungsrecht Sachsen-Anhalt, § 69 RdNr. 21).

1.2. Die Klägerin wendet ferner ein, die Errichtung des Wandelgangs treffe sie wegen der damit verbunden Entziehung von Luft und Lichteinfall derart schwer, dass auch die „enteignungsgleichen Grundsätze“, die das Bundesverwaltungsgericht aufgestellt habe, herangezogen werden müssten. Mit diesem Vorbringen will die Klägerin offenbar geltend machen, eine Klagebefugnis von Mietern und Pächtern, wie sie das Bundesverwaltungsgericht in den vom Verwaltungsgericht zitierten Entscheidungen (Urt. v. 14.11.2012 – BVerwG 9 C 14.11 –, BVerwGE 145, 96; Urt. v. 29.01.2009 – BVerwG 9 C 3.08 –, BVerwGE 133, 118) bei Klagen gegen Planfeststellungs- und Flurbereinigungsbeschlüsse aufgrund deren enteignungsrechtlicher Vorwirkung bejaht hat, bestehe auch dann, wenn die angegriffene Maßnahme einen schweren Eingriff darstelle, der ein Wohnen ohne Beeinträchtigung der Gesundheit geradezu unmöglich mache und deshalb im Ergebnis enteignend wirke (vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 14.12.1979 – BVerwG IV C 10.77 –, BVerwGE 59, 253 [261], RdNr. 27 in juris). Sie macht ferner geltend, auch das OVG Rheinland-Pfalz (Urt. v. 04.04.2006 – 8 C 10315/05 –, juris, RdNr. 24) habe einem Mieter eine Klagebefugnis zuerkannt in dem Moment jedenfalls, in dem seine Gesundheit beeinträchtigt sei. Sie trägt hierzu vor, durch die Errichtung des Laubengangs werde der Lichteinfall in ihre Wohnung stark beeinträchtigt, was sich unmittelbar auf ihre psychische Situation auswirke. Zudem könne sich aufgrund der wegfallenden Belüftungsmöglichkeiten Schimmel bilden, der ebenfalls zu schwerwiegenden Gesundheitsschäden führen könne.

Auf die oben zitierte Rechtsprechung kann sich die Klägerin nicht stützen, selbst wenn die von der Beigeladenen geplanten baulichen Veränderungen am Wohngebäude die von der Klägerin befürchteten Gefahren für ihre Gesundheit nach sich ziehen sollten, wofür bislang allerdings keine konkreten Anhaltspunkte bestehen. Die beiden Entscheidungen (BVerwG, Urt. v. 14.12.1979, a.a.O.; OVG RP, Urt. v. 04.04.2006, a.a.O.) betrafen eine Beeinträchtigung des durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Besitzrechts des Mieters bzw. Pächters durch Planfeststellungsbeschlüsse für benachbarte Bauvorhaben (Errichtung einer Eisenbahnüberführung, Verlängerung der Start- und Landebahn eines Flughafens). Wie oben bereits dargelegt, unterliegen Nutzungskonflikte auf ein und demselben Grundstück hingegen nicht dem Regime des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes. Die Klägerin wird darauf zu verweisen sein, zivilrechtliche Ansprüche gegenüber der Beigeladenen als Vermieterin der Wohnung geltend zu machen. Der Mieter kann sich bei Unzulänglichkeiten des genehmigten Bauwerks nicht gegen die Baugenehmigung zur Wehr setzen, sondern muss auf der Grundlage des geschlossenen Mietvertrages gegen seinen Vermieter vorgehen (vgl. BayVGh, Beschl. v. 06.06.2005 – 25 ZB 04.924 –, NVwZ-RR 2006, 303, RdNr. 9 in juris; ThürOVG, Beschl. v. 02.02.1995 – 1 EO 411/94 –, BRS 57 Nr. 208, RdNr. 3 in juris, m.w.N.). Auch im umgekehrten Fall, dass sich der Eigentümer und Vermieter durch eine dem Mieter erteilte Baugenehmigung in seinen Rechten verletzt sieht, ist der Vermieter darauf zu verweisen, gegenüber dem vertraglich zur Nutzung Berechtigten privatrechtlich seine Interessen durchzusetzen (vgl. BayVGh, Beschl. v. 06.06.2005; a.a.O., ThürOVG, Beschl. v. 02.02.1995, a.a.O., m.w.N.). Auch für eine öffentlich-rechtliche Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung zur Durchführung baulicher Maßnahmen an Teilen des Gebäudes einer Wohnanlage, die im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehen, hat das Bundesverwaltungsgericht eine Klagebefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers

verneint (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.02.1990 – BVerwG 4 B 32.90 –, NVwZ 1990, 655).

1.3. Der Senat vermag der Klägerin auch nicht darin zu folgen, dass für die Klagebefugnis von Mietern gegen Dritten erteilte Baugenehmigungen dieselben Grundsätze gelten müssten wie für die Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO für Normenkontrollen gegen Bebauungspläne. Das Bundesverwaltungsgericht hat in der von der Klägerin insoweit in Bezug genommenen Entscheidung (Urt. v. 05.11.1999 – BVerwG 4 CN 3.99 –, BVerwGE 110, 36 [38 f.], RdNr. 15 ff. in juris) eine Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO von Pächtern betroffener Flächen gegen eine Bebauungsplanfestsetzung deshalb bejaht, weil sie in ihrem Recht auf gerechte Abwägung ihrer Belange verletzt sein können. Eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, wie sie § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen vorschreibt, insbesondere auch der Belange von Mietern und Pächtern betroffener Flächen, findet bei der Erteilung einer Baugenehmigung jedoch nicht statt. Vielmehr ist diese zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (§ 71 Abs. 1 BauO LSA). Der Einwand der Klägerin, im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung werde inzident geprüft, ob ein Bebauungsplan, der Grundlage der Baugenehmigung sei, wirksam sei, greift schon deshalb nicht, weil die Klägerin eine Beeinträchtigung ihrer Belange durch bauplanerische Festsetzungen und eine darauf beruhende Baugenehmigung nicht geltend macht.

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.