



## Fall 6

N ist Eigentümer einer Eigentumswohnung in einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus in der B-Straße in der Heidelberger Weststadt. Das Haus liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, der u.a. die Festsetzungen „allgemeines Wohngebiet“ und „geschlossene Bauweise“ enthält.

Das Nachbarhaus, ein Eckhaus mit einem Eingang zur B-Straße und einem Eingang zur quer dazu verlaufenden C-Straße gehört der Friseurinnung. Diese plant, das Gebäude zu einer Berufsbildungsakademie umzubauen, in der Auszubildende an zweiwöchigen Lehrgängen teilnehmen können und in der sie für diese Zeit auch eine einfache Unterkunft (Zweibettzimmer ohne Kochgelegenheit) finden. Die Räume an der Abschlusswand zu dem Mehrfamilienhaus, in dem N seine Wohnung hat, sollen ausschließlich als Schlafräume genutzt werden.

Die zuständige Baurechtsbehörde erteilt der Friseurinnung die beantragte Genehmigung für die Umbauten.

N, dem dies mitgeteilt wird, legt sofort Widerspruch ein. Er ist der Auffassung, dass es sich bei der geplanten Friseurakademie um ein Vorhaben handelt, das in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig ist. Jedenfalls widerspreche die Anlage nach Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets. Insbesondere sei zu erwarten, dass in die bisher ruhige Wohngegend erheblicher Lärm getragen werde, vor allem durch die nächtliche Heimkehr von Lehrgangsteilnehmern aus den umliegenden Gaststätten. Außerdem verstoße die Baugenehmigung gegen die bauordnungsrechtliche Stellplatzpflicht.

Der Widerspruch des N bleibt erfolglos.

**Vermerk für die Bearbeiter:** Sollte N klagen?

**Zur Vertiefung:** *Dürr*, Die Klausur im Baurecht, in: JuS 2007, 328 ff. (Teil 1), 431 ff. (Teil 2) und 521 ff. (Teil 3); *Muckel*, Der Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht, in: JuS 2000, 132 ff.

## Lösung

### Vorab:

Dies ist der erste baurechtliche Fall. Er stellt Ihnen eine der fünf klassischen baurechtlichen Fallkonstellationen vor:

- die Klage gegen eine Baugenehmigung (oder einen anderen begünstigenden VA, der dem Bauherrn gegenüber ergangen ist).

Diese Konstellation ist insofern anspruchsvoll, als sie ein Drei-Personen-Verhältnis betrifft. Sie wird im Examen oft mit der prozessualen Variante „einstweiliger Rechtsschutz“ (§§ 80, 80a oder § 123 VwGO) verknüpft.

Die anderen vier klassischen Konstellationen sind:

- Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung, eines Vorbescheids oder einer Befreiung;
- Streitigkeiten um sonstige bauaufsichtliche Maßnahmen, z.B. eine Nutzungsuntersagung oder eine Abrissverfügung (s. 1. Klausur);
- Normenkontrolle von Bebauungsplänen;
- Streitigkeiten im Verhältnis Gemeinde-Landratsamt, v.a. um die Erteilung, Nichterteilung oder Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB).

### A. Zulässigkeit

#### I. Rechtsweg

Für die Zulässigkeit des Verwaltungsrechtsweges müsste es sich um eine Streitigkeit auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts nichtverfassungsrechtlicher Art handeln, § 40 Abs. 1 VwGO. Die streitentscheidenden Normen sind solche des Baurechts. Die damit verfolgten Ziele der Raumordnung und Gefahrenabwehr sind staatliche Aufgaben, die im öffentlichen Interesse liegen und durch Verwaltungshandeln im Subordinationsverhältnis erfüllt werden. Somit liegt eine Streitigkeit auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts vor. Mangels doppelter Verfassungsunmittelbarkeit ist diese Streitigkeit nichtverfassungsrechtlicher Art. Eine anderweitige Rechtswegzuweisung ist nicht ersichtlich. Daher ist der Verwaltungsrechtsweg eröffnet.

**Zum Aufbau:** In der Klausur genügt i.d.R. eine knappere Feststellung im Urteilsstil. Vertiefen Sie in evtl. Zulässigkeitsprüfungen nur die Punkte, die im konkreten Fall problematisch sind.

#### II. Klageart

N wendet sich gegen eine Baugenehmigung, die als Verwaltungsakt (§ 35 Satz 1 VwVfG) zu qualifizieren ist. Der Verwaltungsakt ist schon und noch wirksam (§ 43 Abs. 1 und 2 VwVfG). Somit ist statthafte Klageart die Anfechtungsklage i.S.d. § 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO.

### III. Klagebefugnis

N müsste geltend machen, in eigenen Rechten verletzt zu sein (§ 42 Abs. 2 VwGO). Das setzt zumindest die Möglichkeit einer Verletzung in eigenen Rechten voraus<sup>1</sup>. Sie besteht, wenn eine Verletzung nicht von vornherein (d.h. nach einer nur knappen Prüfung des materiellen Rechts, aber mit höchstem Gewissheitsgrad) ausgeschlossen ist.

N macht in seinem Klagebegehren eine Gebietsverletzung, insbesondere Störungen durch Lärm, und einen Verstoß gegen die Stellplatzpflicht geltend.

Rechtliche Regelungen dazu sind im Bebauungsplan des Stadt Heidelberg i.V.m der BauNVO (hier v.a. dem Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) und § 37 LBO enthalten. Jedoch erscheint der Drittschutz dieser Normen fraglich.

Eine Norm entfaltet Drittschutz (hat subjektivrechtliche Qualität), wenn sie nicht nur dem Interesse der Allgemeinheit, sondern auch dem Interesse einzelner, sich von der Allgemeinheit unterscheidender Personenkreise zu dienen bestimmt sind.

**Zur Vertiefung:** Das ist für die jeweils (potenziell) verletzte Norm stets eigenständig zu prüfen: Denn das öffentliche Baurecht dient zwar teilweise – wie das private Baurecht - dem Ausgleich zwischen den widerstrebenden einzelner Privater (dann Drittschutz), primär zielt es aber – im Unterschied zum privaten Baurecht – auf den Ausgleich zwischen Privatinteressen des Bauherrn und Interessen einer nicht näher individualisierten Allgemeinheit ab.

Die **Festsetzung einer Gebietsart** (im Bebauungsplan i.V.m. den §§ 2-11 BauNVO) enthält gegenseitige Begünstigungen und Beschränkungen. Sie stellt damit ein nachbarliches Austauschverhältnis her<sup>2</sup>. Insbesondere das **Gebot der Rücksichtnahme** erscheint vor diesen Gedanken nicht nur der Allgemeinheit zugute zu kommen.

Auch die Vorschriften des Bebauungsplans, der eine allgemeines Wohngebiet festsetzt, kann im Rahmen seiner **Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung** und seinem daraus folgenden Grundgedanken des nachbarlichen Austauschverhältnisses als drittschützend angesehen werden.

Die **Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen** (§ 37 LBO) erscheint vordergründig als lediglich die Allgemeinheit schützend. § 37 LBO nimmt nirgends ausdrücklich Bezug auf die Belange der Nachbarschaft. Faktisch kommt eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung allerdings durchaus auch und gerade den Nachbarn zugute. Folgt man dem, liegt auch insoweit ein von der Allgemeinheit zu unterscheidender Personenkreis vor.

Hier ist eine a.A. allerdings bestens vertretbar (s. Besprechung).

Vorliegend ist N Nachbar, was es nicht von vornherein ausgeschlossen erscheinen lässt, dass ihm durch die genannten Normen ein subjektives Recht zusteht.

### IV. Vorverfahren

Das nach §§ 68ff. VwGO erforderliche Vorverfahren wurde erfolglos durchgeführt.

### V. Klagefrist

Soweit ersichtlich, könnte N die nach § 74 Abs. 1 Satz 1 VwGO erforderliche Frist von einem Monat für die Erhebung der Klage noch einhalten.

<sup>1</sup> BVerwGE 18, 157; BVerwGE 92, 313 (316); st. Rspr.

<sup>2</sup> BVerwG, NJW 1994, 1546 = BVerwGE 94, 151 ff.

## VI. Zwischenergebnis

Hält N die Klagefrist und die Formvorschriften ein, wäre seine Anfechtungsklage zulässig.

N müsste seine Klage nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO gegen den Träger der Behörde richten, die den angegriffenen VA erlassen hat. Hier hat laut Sachverhalt die zuständige Baurechtsbehörde gehandelt; das ist

- nach § 48 Abs. 1 LBO die untere Baurechtsbehörde,
- also nach § 46 Abs. 1 Nr. 3 Fall 1 die untere Verwaltungsbehörde,
- also nach § 13 LVG eine Behörde der Stadt Heidelberg (da Heidelberg Stadtkreis, d.h. kreisfreie Gemeinde ist).

Träger der Behörde ist also die Stadt Heidelberg. Sie handelt stets für sich selber, also nicht als Staatsbehörde. Die Klage ist daher gegen die Stadt Heidelberg als solche zu richten.

**Zur Vertiefung:** Das gilt grundsätzlich immer, wenn eine **Gemeinde** gehandelt hat (Ausnahme: § 78 Abs. 2 VwGO; siehe Vorlesung Verwaltungsprozessrecht).

Etwas anderes gilt dagegen, wenn das **Landratsamt** in seiner Funktion **als untere Verwaltungsbehörde** gehandelt hat (z.B. wenn das Grundstück auf dem Gebiet einer einfachen, auch nicht unter § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 LBO fallenden kreisangehörigen Gemeinde belegen wäre): Dann wäre das Land Baden-Württemberg richtiger Beklagter.

## B. Begründetheit

Die Klage ist begründet, wenn die Baugenehmigung rechtswidrig und N dadurch in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die ist dann der Fall, wenn Baugenehmigung gegen Normen verstößt, auf deren Einhaltung N einen Anspruch hat.

### Zum Aufbau:

1. M.E. ist bei der Anfechtungsklage eine Prüfung der Passivlegitimation in der Begründetheit entbehrlich, weil der Beklagte selbst im Erfolgsfall nichts tun muss; vielmehr hebt das Gericht den angegriffenen VA selber auf (sog. Gestaltungsurteil). Der Kläger hat also auch nur einen prozessualen Aufhebungsanspruch; materiellrechtlich wird ihm aber selbst im Erfolgsfall kein Anspruch zugesprochen. Insofern ist auch die Wahl des richtigen Beklagten nur prozessual bedeutsam (Verteidigungsrechte, Rechtskrafterstreckung). Das spricht dafür, es bei der o.a. Erörterung der Passivlegitimation in der Zulässigkeit zu belassen.

Anders ist es m.E. bei allen Formen der Leistungsklage (allgemeine Leistungsklage; Verpflichtungsklage als besondere Leistungsklage): Hier kann der Kläger im Erfolgsfall von dem Beklagten ein Tätigwerden verlangen; u.U. braucht er sogar einen Vollstreckungstitel. Der Kläger klagt also einen materiellen Anspruch ein. Dann muss eine Klage gegen jemanden, der nicht Schuldner dieses Anspruchs ist, als unbegründet abgewiesen werden. Daher empfiehlt sich bei der Verpflichtungsklage und allen anderen Leistungsklagen ein Punkt „Richtiger Beklagter“. Umstritten ist, ob man im Rahmen dieser Prüfung dann auf § 78 VwGO rekurrieren kann. Dafür spricht, dass man in der Begründetheit keine andere Antwort geben kann als in der Zulässigkeit; dagegen, dass der Bund u.U. keine Kompetenz für das materielle Verwaltungsrecht hat. Empfehlenswert ist deshalb eine abschwächende Formel wie:

„Die Klage ist gegen den wahren Schuldner des behaupteten Anspruchs zu richten. Schuldner des Anspruchs ist der Rechtsträger der Behörde, dessen Tätigwerden der Kläger begehrt (vgl. § 78 VwGO).“

2. Alternativ zu der hier gewählten Gliederung (unter I. zunächst Prüfung aller möglichen Gründe für eine objektive Rechtswidrigkeit des angegriffenen VA: I.1., I.2., I.3., dann – wiederum getrennt für jeden einzelnen Rechtswidrigkeitsgrund – unter II. Prüfung der subjektiven Rechtsverletzung: II.1., II.2., II.3.) kann man auch primär nach Rechtswidrigkeitsgründen und dann innerhalb jedes Rechtswidrigkeitsgrundes nach objektiver Verletzung und subjektiver Wirkung gliedern. Also:

I.1. Objektive Gebietsverletzung,

I.2. Drittschutz;

II.1. Objektiver Verstoß gegen § 15 BauNVO,

II.2. Drittschutz;

III.1. Objektiver Verstoß gegen § 37 BauGB,

III.2. Drittschutz

In diesem Fall empfiehlt sich allerdings ein etwas anderer Obersatz, etwa: „Die Klage wäre begründet, wenn dem Kläger aus objektiver Gebietsverletzung, aus § 15 BauNVO oder aus § 37 BauGB ein Anspruch auf Aufhebung der Baugenehmigung zustünde.“

Beide Gliederungen sind gleichermaßen vertretbar und sinnvoll. Wichtig ist nur: Bleiben Sie dem eigenen Obersatz treu!

## I. Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung

### 1. Gebietsverletzung

Die objektive Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung könnte sich schon daraus ergeben, dass das Vorhaben dem Gebietscharakter widerspricht.

#### a. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage sind die §§ 29 Abs. 1, 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit dem Bebauungsplan und den §§ 1 Abs. 3, 4 BauNVO.

#### b. Verstoß gegen Gebietsart

Fraglich ist, ob das Vorhaben die Baugebietsfestsetzungen einhält. Diese Festsetzungen ergeben sich für allgemeine Wohngebiete (Kennzeichen „WA“) aus § 4 BauNVO.

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind **Wohngebäude** zulässig. Ein Wohngebäude ist ein Gebäude, das dem dauernden Wohnen dient und dazu auch geeignet ist. Der Nutzungsbegriff „Wohnen“ ist abzugrenzen von bestimmten Formen des Verwahrens mit Betreuung, des vorübergehenden Unterkommens oder der Unterbringung, die anderen Nutzungsbegriffen wie Anlagen für soziale Zwecke und Beherbergungsbetrieben zuzuordnen sind. Zum Begriff des Wohnens gehören daher nach h. M.

- eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit,
- die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises und
- die Freiwilligkeit des Aufenthaltes.

Daher sind z.B. Studentenwohnheime Wohngebäude i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Die Berufsbildungsakademie macht zwar das Angebot der Unterkunft, stellt aber schon keine Kochgelegenheiten bereit. Ihre Einordnung als Wohngebäude erscheint zudem aufgrund der fehlenden Dauerhaftigkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung nicht angebracht. Somit liegt kein Wohngebäude i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vor.

Eine Einordnung unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als **Anlage für soziale Zwecke** erfordert eine Nutzung, die unmittelbar auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung, Beaufsichtigung und ähnliche fürsorgerische Maßnahmen ausgerichtet ist. Es handelt sich hier um eine Berufsbildungsakademie, die Lehrgänge für Auszubildende anbietet, jedoch nicht direkt mit fürsorgerischen Maßnahmen im Zusammenhang steht. Mithin sind auch die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht erfüllt.

Schließlich bildet die Berufsbildungsakademie auch keinen Betrieb eines **Beherbergungsgewerbes** i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Denn Beherbergungsbetriebe richten sich nicht an einen kleinen, eng eingegrenzten Personenkreis (hier: Friseur-Azubis), sondern an die Allgemeinheit oder jedenfalls einen breiten Ausschnitt hieraus (z.B. im Fall einer Jugendherberge oder eines Jugendgästehauses).

### *c. Zwischenergebnis*

Im Ergebnis fehlt es daher schon objektiv an einer Gebietsverletzung.

## **2. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot**

### *a. Rechtsgrundlage*

Grundlage für das Gebot der Rücksichtnahme ist § 15 BauNVO.

### *b. Anspruchsvoraussetzungen:*

§ 15 BauNVO verlangt die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes. Vorliegend hat der Bauherr für eine rücksichtsvolle Anordnung der Räume gesorgt. Das Gebäude hat einen Eingang an der B-Straße und einen Eingang zur C-Straße. Damit ist eine Verteilung des Fußgängerverkehrs möglich, die größtmögliche Rücksicht auf die Einwohner der B- und der C-Straße nimmt.

Das Verhalten der Jugendlichen bei nächtlicher Heimkehr gehört dagegen nicht zur bestimmungsgemäßen Benutzung des Gebäudes und ist daher bauplanungsrechtlich irrelevant.

### *c. Zwischenergebnis*

Damit verstößt das Vorhaben schon objektiv nicht gegen das Rücksichtnahmegebot.

## **3. Verstöße gegen die Stellplatzpflicht?**

### *a. Anspruchsgrundlage*

Die grundsätzliche Pflicht des Bauherrn zur Bereitstellung von Stellplätzen könnte sich vorliegend aus § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO ergeben.

### *b. Anspruchsvoraussetzungen*

Hier hat der Bauherr zwar ersichtlich keine Stellplätze bereitgestellt. Der Sachverhalt lässt aber schon nicht erkennen, ob die Bereitstellung von Stellplätzen hier überhaupt zumutbar gewesen wäre (vgl. § 37 Abs. 5 LBO; Alternative: Ablösen der Stellplatzpflicht durch den Bauherrn und Bereitstellung öffentlicher Parkplätze durch die Stadt). Bei einer geschlossenen Bebauung im Innenstadtbereich der Heidelberger Weststadt ist zumindest zweifelhaft, ob die Erfüllung der Stellplatzpflicht zumutbar gewesen wäre.

### *c. Zwischenergebnis*

Mit guten Gründen kann man daher schon objektiv einen Verstoß gegen die Stellplatzpflicht verneinen. Folgt man dem, beginnt sogleich das

## II. Hilfgutachten: Drittschutz der verletzten Normen (Verletzung des N in eigenen Rechten)

Fraglich ist, ob die Normen, deren Verletzung N geltend macht, auch drittschützenden Charakter haben.

### 1. Anspruch auf Wahrung des Gebietscharakters?

Im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist Grundgedanke des Nachbarschutzes die Annahme einer bau- und bodenrechtlichen „Schicksalsgemeinschaft“ bzw. eines Austauschverhältnisses. Dabei sind die Festsetzungen über die Art der Regel- und Ausnahmebebauung (§§ 2-11 BauNVO) für die Eigentümer im Baugebiet zwingend nachbarschützend, da insoweit durch den Bebauungsplan eine konkrete Austauschgemeinschaft konstituiert wird. Somit bilden die §§ 2-11 BauNVO taugliche Anspruchsgrundlagen<sup>3</sup>.

### 2. Anspruch auf Abwehr von Verstößen gegen das Rücksichtnahmegebot?

Ein Bebauungsplan i.V.m. § 15 BauNVO ist partiell nachbarschützend. Er schützt Belange der Nachbarn, soweit er verlangt, dass in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen Dritter Rücksicht zu nehmen ist<sup>4</sup>. Das gilt für diejenigen Ausnahmefälle, in denen – erstens – die tatsächlichen Umstände handgreiflich ergeben, auf wen Rücksicht zu nehmen ist, und – zweitens – eine besondere Schutzwürdigkeit des Betroffenen anzuerkennen ist. Zur Feststellung einer besonderen Schutzwürdigkeit des Betroffenen sind gegeneinander abzuwägen:

- die Intensität der Beeinträchtigung,
- die Interessen des Bauherrn und
- das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist.

### 3. Anspruch auf Einhaltung der Stellplatznorm (§ 37 LBO)?

Die Vorschriften des § 37 LBO (Stellplatzpflicht) entfalten ebenfalls nur ausnahmsweise Drittschutz. Es muss im Einzelfall dargetan werden, dass eine Verletzung der Stellplatzpflicht nicht nur den Bauherrn und seine Besucher/Gäste behindert (weil sie weitere Wege von einem öffentlichen Parkplatz zum Haus in Kauf nehmen müssen), sondern zu erhöhten Belästigungen gerade auch der Nachbarn führt (z.B. durch das Entstehen von Suchverkehr, wenn auch in zumutbarer Entfernung typischerweise keine ausreichende Zahl freier Parkplätze zur Verfügung steht).

In diesem Punkt ist der Sachverhalt offen. Es wäre kein Fehler, den Drittschutz im vorliegenden Fall – mit der o.a. Begründung – zu bejahen. Sehr gute Bearbeiter können zudem auf § 12 Abs. 2 BauNVO abstellen, der an sich die **Zulässigkeit** von Stellplätzen regelt, dort aber - drittschützend<sup>5</sup> – vorschreibt, dass die Zahl der Stellplätze nicht über den Bedarf hinaus gehen darf.

Letztlich kommt es an dieser Stelle v.a. auf die richtigen Obersätze und eine gediegene Argumentation an, weniger auf ein bestimmtes Ergebnis.

## III. Ergebnis

Die Klage des N ist zulässig, nach hier vertretener Auffassung aber schon wegen der objektiven Rechtmäßigkeit des Vorhabens unbegründet. Dem N ist daher nicht zur Klage zu raten.

<sup>3</sup> BVerwGE 89, 69 = NVwZ 1992, 977; 94, 151 = NJW 1994, 1546.

<sup>4</sup> Vgl. BVerwGE 67, 334 (339).

<sup>5</sup> BVerwGE 94, 151 = NJW 1994, 1546; s. die nachfolgende Rechtsprechungsübersicht.

### **Zur Vertiefung: Rechtsprechungsübersicht zum Fall Friseurakademie**

Ein nachbarschützendes Gebot der Rücksichtnahme besteht nur, soweit es der Gesetzgeber geschaffen hat. Soweit drittschützende Regelungen des einfachen Rechts vorhanden sind, kann ein weitergehender unmittelbar auf Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG beruhender Anspruch nicht bestehen.

*BVerwGE 89, 69 = NVwZ 1992, 977 (979)*

Die Festsetzung von Baugebieten durch Bebauungspläne hat kraft Bundesrechts grundsätzlich nachbarschützende Funktion. Derselbe Nachbarschutz besteht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Der Nachbar hat auf die Bewahrung der Gebietsart einen Schutzanspruch, der über das Rücksichtnahmegebot hinausgeht.

§ 12 Abs. 2 BauNVO stellt auf den gebietsbezogenen Bedarf an Stellplätzen und Garagen ab. Auch die Festsetzungen nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind nachbarschützend. Schutzwirkung kommt den Grundeigentümern der jeweils betroffenen Baugebiete und insbesondere den Nachbarn im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Stellplätze und Garagen zugute.

Bauplanungsrecht zielt auf Ausgleich möglicher Nutzungskonflikte. Bauplanungsrechtlicher Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung auch im Verhältnis zum Nachbar durchsetzen. Der Hauptanwendungsfall im Bauplanungsrecht hierfür sind die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung.

Im Hinblick auf Nutzung bilden die Planbetroffenen eine Schicksalsgemeinschaft. Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeit des Einen werden dadurch ausgeglichen, dass auch die Anderen diesen Beschränkungen unterworfen sind.

Der Nachbarschutz aus Baugebietsfestsetzung geht weiter als der Schutz aus dem Rücksichtnahmegebot in § 15 BauNVO, der voraussetzt, dass der Nachbar in unzumutbarer Weise konkret in schutzwürdigen Interessen betroffen wird. auf die Bewahrung der Gebietsart hat der Nachbar auch einen Anspruch, wenn das baugebietswidrige Vorhaben im jeweiligen Einzelfall noch nicht zu einer tatsächlich spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigung des Nachbarn führt. Der Abwehranspruch wird grundsätzlich bereits durch die Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens ausgelöst, weil hierdurch das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebietes eingeleitet wird.

*BVerwGE 94, 151 = NJW 1994, 1546*

Gebietsfestsetzungen in übergeleiteten Baustufenplänen vermitteln nachbarlichen Drittschutz.

*BVerwGE 101, 368 = NVwZ 1997, 384*