

§§ 823, 1004 BGB; §§ 29, 30 BauGB; §§ 4, 5 BauNVO; BauO der Länder

## Kein Anspruch aus §§ 1004, 823 Abs. 2 BGB i.V.m. drittschützenden Normen des Baurechts (hier: Gebietserhaltungsanspruch) bei legalisierender Baugenehmigung

BGH, Urt. v. 21.01.2022 – V ZR 76/20, BeckRS 2022, 8390

### Fall

B ist Eigentümer mehrerer Grundstücke in Baden-Württemberg, auf denen seine Familie seit Generationen Landwirtschaft betreibt. Das den Großteil des Betriebs umfassende Flurstück 667/3 liegt in einem nicht beplanten Innenbereich mit dem Charakter eines Dorfgebiets i.S.d. § 5 BauNVO. Die Flurstücke 665/4, 665/5 und 668/3 des B liegen in einem unmittelbar angrenzenden Gebiet, für das ein wirksamer Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausweist (im Folgenden: Plangebiet). Auf dem Flurstück 667/3 befindet sich eine Getreideübergabehalle, die an der Südseite über die Grenze zu dem Flurstück 665/4 und damit in das Plangebiet hinübergebaut ist.

Die B für die Halle erteilte Baugenehmigung ist bestandskräftig. Sie sieht eine Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans (nur) hinsichtlich der überbaubaren Fläche vor und enthält Auflagen u.a. zu den gegenüber Einwirkungsorten im Plangebiet einzuhaltenden Lärmgrenzwerten.

K ist Eigentümer zweier Grundstücke im Plangebiet, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem landwirtschaftlichen Betrieb des B befinden und an einem für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Wiesenweg belegen sind. Über diesen Weg fährt B mit landwirtschaftlichen Maschinen, Lieferfahrzeugen und Sattelschleppern die Getreideübergabehalle an. Die Halle ist über weitere Grundstücke des B auch von einer anderen öffentlichen Straße her erreichbar, für größere Fahrzeuge allerdings nur mit Rangier- und Wendemanövern.

K meint, B dürfe die im Plangebiet gelegenen Grundstücke nebst Getreideübergabehalle nicht landwirtschaftlich nutzen und den Wiesenweg auch nicht befahren, um die Grundstücke zwecks landwirtschaftlicher Nutzung zu erreichen. In einem allgemeinen Wohngebiet sei das nicht erlaubt. B sieht das nicht ein. Seine Halle sei genehmigt. Der Wiesenweg sei eine öffentliche Straße, die er ohnehin nach Lust und Laune zu jedem Zweck, der ihm passe, befahren dürfe.

Hat K gegen B einen Unterlassungsanspruch?

### Lösung

K könnte allenfalls aus **§ 1004 Abs. 1 S. 2 BGB analog** i.V.m. **§ 823 Abs. 2 BGB** i.V.m. **dem baurechtlichen Gebietserhaltungsanspruch** einen **quasinegatorischen Unterlassungsanspruch** gegen B haben.

I. Ein solcher Anspruch könnte auf **Unterlassung der landwirtschaftlichen Nutzung** der im Plangebiet gelegenen Grundstücke nebst Getreideübergabehalle gerichtet sein.

1. Es müsste ein geschütztes **Rechtsgut** beeinträchtigt sein.

### Leitsatz

1. Die mit einer bestandskräftigen Baugenehmigung verbundene umfassende Feststellung der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem einschlägigen öffentlichen Recht (Legalisierungswirkung) schließt einen auf die Verletzung nachbarschützender Vorschriften des öffentlichen Rechts gestützten Unterlassungsanspruch des Nachbarn gemäß § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB analog i.V.m. § 823 Abs. 2 BGB aus.

2. Die Verletzung des öffentlich-rechtlichen Anspruchs auf Wahrung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart (Gebietserhaltungsanspruch) kann einen (quasinegatorischen) verschuldensunabhängigen Unterlassungsanspruch des Nachbarn gemäß § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB analog i.V.m. § 823 Abs. 2 BGB begründen. Dieser Anspruch ist streng akzessorisch zum öffentlichen Recht; er kommt daher nicht in Betracht, wenn und soweit die Grundstücksnutzung von einer bestandskräftigen Baugenehmigung gedeckt ist.

Der Fall ist **für eine Prüfung sehr reichvoll**, weil er mehrere Rechtsgebiete miteinander verwebt.

Das **Examenswissen** dazu finden Sie im **AS-Skript Sachenrecht 2** (2021), Rn. 549 ff. (§ 1004 BGB [analog]), im **AS-Skript Schuldrecht BT 4** (2021), Rn. 240 ff. (§ 823 Abs. 2 BGB) und im **AS-Skript Öffentliches Baurecht** (2022), insb. Rn. 13 ff. (Baugenehmigung, z.B. Rn. 19 f. zur Feststellungs- und Legalisierungswirkung), Rn. 255 f. (Gebietserhaltungsanspruch), Rn. 49 ff. (bauliche Anlage und Vorhaben sowie Nutzungsart und BauNVO). Im AS-Skript Öffentliches Baurecht (2022) finden Sie auch die **für Ihr Bundesland einschlägigen Normen** tabellarisch aufgeführt.

Eine **Analogie** ist ein **Eingriff in die Gewaltenteilung** aus Art. 20 Abs. 3 GG! Sie bedarf daher stets einer (bei allgemein anerkannten Analogien: zumindest kurzen) Begründung, die darlegt, dass ihre Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen. Näher dazu AS-Basiswissen Methodik der Fallbearbeitung (2022), S. 63 ff.

Besonders deutlich wird das bei einer **Gefahr für Leib und Leben**: Niemand soll seine Tötung sehenden Auges hinnehmen müssen. Dass mit selbiger ein Anspruch des Getöteten aus § 823 Abs. 1 BGB entsteht und postwendend auf die Erben übergeht, ist kein ausreichender Trost.

**Zunächst** ist zu klären, welche im Raum sehende Norm **überhaupt ein Schutzgesetz** ist (hier 2.; daher nebenstehend „möglichweise“). Erst dann stellt sich die Frage, ob dieses **konkret beeinträchtigt** ist (hier 3.). Die Trennung dieser beiden Fragen kennen Sie aus dem Prozessrecht, etwa von der Drittwiderspruchsklage (§ 771 ZPO) oder der Anfechtungsklage (§ 42 Abs. 1 Var. 1 VwGO). Diese Klagen sind bereits zulässig, wenn der Kläger sich auf (die Verletzung) eine(r) Rechtsposition beruft, die der Klage unterfällt und bei deren Inhaberschaft/Verletzung die Klage Erfolg hätte. Ob die Inhaberschaft/Verletzung tatsächlich vorliegt, wird dann in der Begründetheit geklärt.

Nach dem **Wortlaut** können mit **§ 1004 Abs. 1 S. 2 BGB** nur Beeinträchtigungen des **Eigentums** abgewehrt werden. Hinsichtlich aller anderen absolut geschützten Rechtsgüter besteht insofern eine **Regelungslücke**, welche **planwidrig** ist. Die Interessenlage ist nämlich **vergleichbar**. Der Inhaber eines absolut geschützten Rechtsguts soll nicht erst eine Schädigung abwarten müssen und dann auf den Restitutionsanspruch nach §§ 823, 249 BGB angewiesen sein, sondern die Beeinträchtigung bereits vor Schadenseintritt abwehren können.

Daher ergibt sich aus § 1004 BGB **analog** ein **quasinegatorischer Abwehranspruch** hinsichtlich der Beeinträchtigung **jedes absolut geschützten Rechtsguts**. Dazu zählen alle geschriebenen und ungeschriebenen Rechtsgüter, die von § 823 Abs. 1 BGB erfasst werden sowie **Schutzgesetze nach § 823 Abs. 2 BGB**.

**2.** In Betracht kommt hier nur die mögliche Beeinträchtigung eines **Schutzgesetzes** i.S.d. **§ 823 Abs. 2 BGB**, welches dem Schutz des K dient.

**a) Gesetz** ist nach Art. 2 EGBGB **jede Rechtsnorm**, also neben den formellen Gesetzen auch Verordnungen, Satzungen, richterliche Rechtsfortbildungen und Gewohnheitsrecht. Eine Rechtsnorm ist ein **Schutzgesetz**, wenn sie nicht (nur) einen objektiv-rechtlichen Gehalt hat, sondern (auch) den **Individualschutz** einzelner Rechtssubjekte bezweckt. Das Rechtssubjekt muss dabei **persönlich und sachlich** in den **Schutzbereich** des Schutzgesetzes fallen.

„[7] ... [Die] **Verletzung nachbarschützender Vorschriften des öffentlichen Baurechts** [kann] *einen (quasinegatorischen) verschuldensunabhängigen Unterlassungsanspruch des Nachbarn gemäß § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB analog i.V.m. § 823 Abs. 2 BGB begründen (vgl. Senat, [RÜ 2021, 88]).*

*Liegt ein solcher Verstoß gegen eine nachbarschützende Norm vor, bedarf es für den quasinegatorischen Unterlassungsanspruch keiner über die Verletzung des Schutzgesetzes hinausgehenden Beeinträchtigung des Nachbarn. Denn Schutzgesetze i.S.v. § 823 Abs. 2 BGB verlagern den Schutz des Nachbarn vor und knüpfen gerade nicht an einen Verletzungserfolg an (vgl. Senat, [RÜ 2021, 88, 91] Rn. 17 ...).*

**b)** Zweifelhaft ist aber, **welche konkrete, den K persönlich und sachlich schützende Norm** des öffentlichen Baurechts möglicherweise von B beeinträchtigt sein soll.

**aa)** Von den **geschriebenen Normen** sind hier ersichtlich nur die Vorschriften der BauNVO i.V.m. den auf sie Bezug nehmenden Vorschriften des Bebauungsplans tangiert. Diese legen aber isoliert betrachtet zuvorderst objektiv-rechtlich fest, was bauplanungsrechtlich im Plangebiet geschehen soll und darf.

**bb)** Nachbarn werden über die Festsetzung von Baugebieten aber zu einer **rechtlichen Schicksalsgemeinschaft** verbunden. Es könnte daher eine **ungeschriebene, richterrechtlich anerkannte Pflicht** des B gegenüber K bestehen, die im Plangebiet gelegenen **Grundstücke nur in der vom Bebauungsplan erlaubten Art zu nutzen**.

„[8] ... Die **Gebietsfestsetzung hat nach der Rspr. des BVerwG nachbarschützende Funktion** zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet. Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des **wechselseitigen Austauschverhältnisses**. Weil und soweit der Eigentümer in der Ausnutzung seines Grundstücks öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. Der Nachbar hat daher **auf die Erhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart einen Anspruch**.

Dieser sog. **Gebietserhaltungsanspruch** besteht auch dann, wenn das baugebietswidrige Vorhaben im jeweiligen Einzelfall noch nicht zu einer tatsächlich spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigung des Nachbarn führt; er 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.

[9] Mit dem öffentlich-rechtlichen Gebietserhaltungsanspruch korrespondiert zivilrechtlich ein **gleichlaufender quasinegatorischer Unterlassungsanspruch** aus **§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB analog i.V.m. § 823 Abs. 2 BGB**, durch den der Nachbar die Ausführung eines der festgesetzten Gebietsart widersprechenden Vorhabens verhindern kann. Der zivilrechtliche Unterlassungsanspruch setzt **keine tatsächlich spürbare und nachweisbare Beeinträchtigung** des Nachbarn voraus, weil der öffentlich-rechtliche Gebietserhaltungsanspruch eine solche Beeinträchtigung nicht zur Voraussetzung hat.“

Das möglicherweise von B beeinträchtigte, den K persönlich und sachlich schützende Schutzgesetz ist also der Gebietserhaltungsanspruch des K.

**3. B müsste das Schutzgesetz beeinträchtigen.** Der Gebietserhaltungsanspruch dient der Abwehr gebietsfremder Vorhaben. Das Schutzgesetz ist daher beeinträchtigt, soweit die **landwirtschaftliche Nutzung** der im Plangebiet liegenden Grundstücke des B **gebietsfremd** ist.

**a)** Das Plangebiet ist als **allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 u. Abs. 3 S. 1 u. 2 BauNVO sind dort daher nur solche **Nutzungsarten** zulässig, die **nicht § 4 BauNVO widersprechen**.

**aa)** Nach **§ 4 Abs. 2 BauNVO** ist eine landwirtschaftliche Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet **nicht zulässig**.

**bb)** Ein Widerspruch gegen die Eigenart des Baugebiets und/oder unzumutbare Belästigungen, woraus sich ein Verstoß gegen **§ 15 Abs. 1 BauNVO** ergäbe, sind hingegen **nicht ersichtlich**.

Demnach würde B sein Grundstück im Plangebiet (nur) unter Verstoß gegen § 4 Abs. 2 BauNVO und daher gebietsfremd nutzen.

**b)** Dem könnte aber die **bestandskräftige Baugenehmigung**, welche B für seine (auch) auf dem Grundstück im Planbereich befindliche Getreideübergabehalle hat, **entgegenstehen**.

„[12] **Grundsätzlich werden zivilrechtliche Abwehrrechte des Nachbarn durch eine bestandskräftige Baugenehmigung nicht (!) berührt.**

Die Baugenehmigung ergeht vielmehr **unbeschadet privater Rechte Dritter** (vgl. § 58 Abs. 3 LBO BW); sie hat **keine privatrechtsgestaltende Ausschlusswirkung**. Dies ist die Folge des Umstands, dass die Baugenehmigung ohne Prüfung entgegenstehender privater Rechte Dritter erteilt wird; **Rechte oder Interessen Dritter sind von der Baurechtsbehörde nur zu prüfen, wenn sie öffentlich-rechtlich geschützt sind.**“

Das würde bedeuten, dass die Baugenehmigung zivilrechtlich unbeachtlich wäre. Es wäre also von der Gebietsfremdheit der Nutzung auszugehen.

„[13] **Anders** [könnte] es **aber** bei dem quasinegatorischen Unterlassungsanspruch [sein], soweit dieser auf die **Verletzung einer nachbarschützenden Norm des öffentlichen Rechts als Schutzgesetz i.S.v. § 823 Abs. 2 BGB gestützt** wird.“

Es wird **zwar vertreten**, ...

„[16] ... die Erteilung der Baugenehmigung sei für den Abwehranspruch des Nachbarn aus § 1004 i.V.m. § 823 Abs. 2 BGB unerheblich (so von Mutius, Jura 1989, 297,

Die **„Beeinträchtigung“ i.S.d. § 1004 BGB** liegt also bereits mit dem gebietsverfremdenden Vorhaben, das den Gebietserhaltungsanspruch auslöst, vor. Daher ist sogleich, unter 3., auch nur zu prüfen, ob B sein Grundstück gebietsfremd nutzt. Es wäre **irrelevant und daher falsch**, auf **konkrete Beeinträchtigungen** des K abzustellen (selbst wenn diese im Klausursachverhalt als Finte erwähnt werden).

In einem **Dorfgebiet** wie dem, in welchem der landwirtschaftliche Betrieb des B überwiegend liegt, ist eine landwirtschaftliche Nutzung hingegen zulässig, vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 1 u. 4 BauGB.

Im **Originalfall** hat der Kläger sich ersichtlich nicht auf § 15 Abs. 1 BauNVO gestützt. Es schadet aber nicht, ihn im Gutachten der Vollständigkeit halber zu erwähnen.

Die Baugenehmigung ist ein **Verwaltungsakt** (vgl. §§ 58 f. BauO BW) und daher **unabhängig von ihrer Rechtsmäßigkeit** ab Erlass wirksam, soweit keine Nichtigkeitsgründe vorliegen und sie nicht aufgehoben wird (§ 43 Abs. 2 u. 3 VwVfG BW).

Es wäre daher hier **grob falsch zu prüfen, ob** die Baugenehmigung gegen §§ 4 und 15 BauNVO verstößt und daher **rechtswidrig** ist.

Grundsätzlich beeinflusst die Baugenehmigung also das Zivilrecht nicht (a)). Wer aber einen **zivilrechtlichen Anspruch (auch) aus baurechtlichen Normen herleiten** will, der muss akzeptieren, dass die baurechtlichen Voraussetzungen **durch eine (wirksame) Baugenehmigung determiniert** werden (b)).

307) bzw. nur bei ausdrücklicher Befreiung von der nachbarschützenden Norm erheblich (so Marburger, Gutachten C für den 56. Deutschen Juristentag 1986, 46 f.) [bzw.] ... selbst ein unanfechtbarer ausdrücklicher Dispens von nachbarschützenden Bauvorschriften schließe den auf die Verletzung dieser Vorschriften gestützten Anspruch des Nachbarn nicht aus (so Staudinger/Roth, BGB [2020], § 906 Rn. 34).“

Alle diese Ansätze **übersehen aber** einen entscheidenden Punkt.

**Ansprüche**, die **nicht aus dem öffentlichen Baurecht hergeleitet** werden, sind hingegen **abstrakt** vom Baurecht und daher unabhängig von etwaigen Baugenehmigungen zu prüfen (vgl. § 58 Abs. 3 BauO BW). Der BGH nennt **beispielhaft**: „[12] Abwehrrechte etwa aus den §§ 905 ff. BGB und aus den Nachbarrechtsgesetzen der Länder ... [sowie aus] vertraglich (etwa durch einen Miet- oder Pachtvertrag) oder dinglich (etwa durch eine Grunddienstbarkeit) geschützten Rechtsposition[en].“

Einen Fall, in welchem **sowohl ein akzessorischer Anspruch** aus §§ 1004, 823 Abs. 2 BGB i.V.m. Baurecht **als auch ein abstrakter Anspruch** aus §§ 1004, 906 BGB eine Rolle gespielt haben, finden Sie in der RÜ2 2022, 200. Materiellrechtlich folgt der BGH dort seiner hier aufgestellten Linie; das ist als Fallbeispiel für beide Examina lehrreich, aber nach der Lektüre des hiesigen Beitrags „nichts Neues“. Die Urteilsgründe und unsere Darstellung in der RÜ2 konzentrieren sich daher auf die **Zulässigkeit eines Teilverteils im Falle einer Hauptantrag-Hilfsantrag-Konstellation**; diese Frage ist (wohl) nur fürs zweite Examen relevant.

Eine **Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB** konnte die Behörde nicht erteilen, da **§ 4 Abs. 3 BauGB** keine ausdrückliche Ausnahme für eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht.

„[13] ... Dieser Anspruch ist [nämlich] **streng akzessorisch zum öffentlichen Recht**, denn er setzt voraus, dass die **Grundstücksnutzung**, deren Unterlassung begehrt wird, **gegen die öffentlich-rechtliche Norm verstößt**, auf deren Schutz sich der Nachbar beruft. Dies ist ausgeschlossen, wenn die Grundstücksnutzung öffentlich-rechtlich bestandskräftig genehmigt und die Genehmigung nach wie vor wirksam ist.

Denn eine Baugenehmigung entfaltet **Legalisierungswirkung**. Sie hat neben dem gestattenden Teil (Baufreigabe) die **umfassende Feststellung der Vereinbarkeit des Bauvorhabens einschließlich der ihm zugedachten Nutzung mit den öffentlichrechtlichen Vorschriften zum Inhalt, soweit sie für die baurechtliche Prüfung einschlägig sind**.

[14] Diese Legalisierungswirkung **wirkt sich unmittelbar auf zivilrechtliche Abwehransprüche aus**, die auf den Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften gestützt sind ...

Auf nachbarschützende Vorschriften des öffentlichen Rechts kann sich der Nachbar im **Verfahren über die Erteilung der Baugenehmigung** berufen und die **Rechtsbehelfe ergreifen, die ihm das öffentliche Recht zur Verfügung stellt**. Wird die Baugenehmigung **auf einen solchen Rechtsbehelf aufgehoben**, kann dem Nachbarn bei Verletzung nachbarschützender Bebauungsvorschriften durch den errichteten Bau – wie bei **von Anfang an fehlender Baugenehmigung** – ein **quasinegatorischer Beseitigungsanspruch** zustehen.

Ist die **Baugenehmigung aber unanfechtbar geworden**, kann ihre **Bestandskraft nicht** durch einen auf öffentlich-rechtliche Vorschriften gestützten zivilrechtlichen Anspruch **unterlaufen** werden. Die Baugenehmigung und ihre Legalisierungswirkung **würden für den Bauherrn entwertet**, wenn er damit rechnen müsste, dass ein Nachbar trotz bestandskräftiger Genehmigung auch nach Jahren noch unter Berufung auf nachbarschützende öffentlich-rechtliche Bauvorschriften vor den Zivilgerichten erfolgreich gegen das Bauvorhaben klagen könnte.

[15] **Legalisierungswirkung** entfaltet die Baugenehmigung aber nicht nur insoweit, wie sie eine ausdrückliche Befreiung von öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften ausspricht. Denn mit der Erteilung der Baugenehmigung wird die **Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem gesamten im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung geltenden, der behördlichen Prüfung zugrunde liegenden öffentlichen Recht verbindlich festgestellt**.

Somit trifft die Genehmigung – **auch ohne ausdrückliche Entscheidung über eine Befreiung** (vgl. etwa **§ 31 Abs. 2 BauGB**) – implizit eine regelnde Feststellung über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einschlägigen nachbarschützenden Normen des öffentlichen Rechts (... sog. ‚**versteckter[r] Dispens**‘ ...).

[16] An diese Feststellung sind die Zivilgerichte gebunden. **Verwaltungsakten** kommt, sofern sie nicht nichtig sind, grundsätzlich eine sog. **Tatbestandswirkung** zu, aufgrund derer auch nicht am Verwaltungsverfahren beteiligte **Behörden, Gerichte und öffentlich-rechtliche Rechtsträger die im Verwaltungsakt getroffene Regelung ohne inhaltliche Prüfung ihrer Richtigkeit ihren eigenen Entscheidungen zugrunde zu legen haben**. Steht durch die Baugenehmigung aufgrund ihrer Legalisierungswirkung fest, dass der Bauherr nicht gegen



nachbarschützende öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen hat, haben hier- von **auch die Zivilgerichte** auszugehen; **der Nachbar muss** diese Feststellung daher **gegen sich gelten lassen.**“

c) K muss seinen Anspruch nach dem Ausgeführten (b), Rn. 15) auf die Beeinträchtigung einer baurechtlichen **Vorschrift** stützen, deren Einhaltung von der Genehmigungsbehörde **geprüft werden musste**.

„[18] ... [Daran] kann es beispielsweise bei einer im vereinfachten Verfahren erteilten Genehmigung fehlen. Die hier für den Gebietserhaltungsanspruch [des K] relevante Frage, ob ein Bauvorhaben mit der Festsetzung der **Art der baulichen Nutzung** (Baugebiet) in dem Bebauungsplan (vgl. § 1 Abs. 2 BauNVO) vereinbar ist, gehört nach **§ 30 Abs. 1 BauGB** zu den **von den Baurechtsbehörden bei der Erteilung der Baugenehmigung zu prüfenden Umständen.**“

Damit ist festzuhalten, dass die landwirtschaftliche Nutzung des B aufgrund der Legalisierungs- und Tatbestandswirkung der Baugenehmigung nicht gebietsfremd ist, soweit die wirksame Baugenehmigung diese Nutzungsart genehmigt.

d) Die **landwirtschaftliche Nutzung** des Grundstücks muss also **von der Genehmigung der Futterübergabehalle erfasst** sein.

„[20] ... Sachlich wird ... durch die Legalisierungswirkung **sowohl die wie genehmigt errichtete Anlage als auch die mitbeantragte und genehmigte Nutzung** der errichteten baulichen Anlage geschützt. Dies ergibt sich im **Umkehrschluss** auch aus den baugesetzlichen Regelungen, die eine **Nutzungsänderung unter Genehmigungsvorbehalt** stellen, wenn sich hierdurch weitergehende Anforderungen ergeben als durch die bisherige Nutzung (vgl. etwa § 50 Abs. 2 LBO BW, § 29 Abs. 1 BauGB).

[21] Welche Art der Nutzung des Grundstücks zusammen mit dem eigentlichen Bauvorhaben genehmigt ist und in welchem Umfang bzw. mit welcher Variationsbreite und Zweckbestimmung, ergibt sich regelmäßig nicht allein aus der Baugenehmigung; insoweit bedarf es des **Rückgriffs auf den Bauantrag und die Bauvorlagen** sowie die sonstigen in Bezug genommenen **Unterlagen**. Ggf. ist im Wege der **Auslegung** zu ermitteln, wie der Adressat unter Berücksichtigung des Antrages und aller sonstigen ihm bekannten oder erkennbaren Umstände nach Treu und Glauben die Genehmigung objektiv verstehen durfte. So kann und darf die Baubehörde etwa dann, wenn **für eine landwirtschaftliche Hofstelle ein Antrag für die Errichtung einer Lagerhalle** gestellt wird, davon ausgehen, dass diese **landwirtschaftlich** genutzt werden soll.

[22] **Vorliegend** ist somit davon auszugehen, dass neben der Errichtung der Getreideübergabehalle auch deren Nutzung zu ihrem landwirtschaftlichen Zweck genehmigt ist, **zumal** die Baubehörde ausdrücklich **Auflagen hinsichtlich der mit dieser Nutzung verbundenen Lärmemissionen erteilt** hat.“

Die Baugenehmigung erfasst also im **Ergebnis** die landwirtschaftliche Nutzung des im Plangebiet liegenden Grundstücks. Diese Nutzungsart ist also nicht gebietsfremd, sodass K sie nicht mit seinem Gebietserhaltungsanspruch unterbinden kann. Folglich ist kein Schutzgesetz beeinträchtigt. Mangels beeinträchtigten Rechtsguts hat K gegen B mithin keinen Anspruch aus § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB analog auf Unterlassen der landwirtschaftlichen Nutzung.

II. K könnte aber einen entsprechenden **Anspruch auf Unterlassung des Befahrens des Wiesenwegs**, um seine Grundstücke zwecks landwirtschaftlicher Nutzung zu erreichen, haben. Das setzt voraus, dass das Befahren des Weges **gebietsfremd** ist und daher den **Gebietserhaltungsanspruch des K** verletzt.

Der BGH weist in einem obiter dictum darauf hin, dass Legalisierungs- und Tatbestandswirkung umgekehrt dem Nachbarn **auch Vorteile** bringen können:

„[17] Enthält die Baugenehmigung indes **Auflagen [i.S.d. § 35 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG BW] mit nachbarschützendem Charakter**, kommen insoweit Unterlassungsansprüche des Nachbarn in Betracht. Die Einhaltung einer solchen in einer Baugenehmigung enthaltenen, seinem Schutz dienenden bestandskräftigen Auflage, kann der Nachbar im Wege der quasinegatorischen Unterlassungsklage durchsetzen.“

Im **Originalfall** begehrte K von B auch das Unterlassen des **Abstellens von Fahrzeugen und Gütern** außerhalb der Halle. Ob die Baugenehmigung auch dies legalisierte, war ihr nicht ausdrücklich zu entnehmen; der BGH hat die Sache daher insofern zur weiteren Aufklärung und Auslegung **an das Berufungsgericht zurückverwiesen**. In der hiesigen Darstellung wird der Aspekt von der Fallfrage ausgespart.

Der BGH hat hinsichtlich des Befahrens sowohl **abstrakt-rechtlich** (s. sogleich nebenstehend, Rn. 28) als auch mit dem **konkreten Inhalt des Bebauungsplans**, der ein Befahren sogar zuließ (Rn. 29 f.) argumentiert. Letzteres wird hier nicht dargestellt, da die dafür erforderlichen Tatsachen in einer Klausuraufgabe nur schwer unterzubringen wären.



Ein RÜ-Video  
zu dieser  
Entscheidung  
finden Sie unter  
[t1p.de/mwcf](http://t1p.de/mwcf)

Im **Originalfall** stand ferner die Frage im Raum, ob der **Bebauungsplan unwirksam** war, was sich auf die Frage des Gebietsschutzes für K ausgewirkt hätte (Rn. 33 ff.). Näher dazu AS-Skript Öffentliches Baurecht (2022), Rn. 318 ff.

So könnten etwa **Emissionen** die Gesundheit und/oder das Eigentum des K spürbar beeinträchtigen. **Anspruchgrundlage** wäre dann **§ 1004 BGB (analog) i.V.m. diesem Rechtsgut**.

Ob K die Emissionen i.S.d. § 1004 Abs. 2 BGB **dulden** muss, wäre insbesondere nach Maßgabe des **§ 906 BGB** i.V.m. Vorschriften wie TA-Luft und TA-Lärm zu beurteilen. Zur Erinnerung, s.o.: Insofern wäre die Baugenehmigung unbeachtlich, weil sie unbeschadet der privaten Rechte Dritter ergeht.

Am Ende seiner Entscheidung fasst der BGH das **Prüfschema** nochmal zusammen:

„[46] Das Berufungsgericht wird zunächst Feststellungen dazu zu treffen haben, inwieweit die **Grundstücksnutzung, ... von der Baugenehmigung für die Getreideübergabehalle ... umfasst** ist. Insofern scheidet ein aus § 1004 Abs. 1 BGB analog i.V.m. § 823 Abs. 2 BGB und dem öffentlich-rechtlichen Gebietserhaltungsanspruch abgeleiteter Unterlassungsanspruch ... aus.

[47] Verbleiben danach Grundstücksnutzungen des Beklagten, die nicht durch die Baugenehmigung legalisiert sind, ist zu prüfen, ob es sich insoweit um **Nutzungen** handelt, **die ihrer Art nach den Gebietserhaltungsanspruch auslösen** können, d.h. um **Vorhaben** i.S.v. **§ 29 BauGB**. ... Ist diese Frage zu bejahen, wäre weiter zu prüfen, ob die jeweilige Nutzung ihrer Art nach **dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet widerspricht**.“

1. „[28] Der Gebietserhaltungsanspruch beruht – wie gezeigt – als **bauplanungsrechtlicher Nachbarnschutz** auf dem Gedanken, dass der Eigentümer eines Grundstücks, der in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen kann. Der Anspruch ist daher schon im Ausgangspunkt **nicht auf die Abwehr jedweder gebietsfremden faktischen Grundstücksnutzung gerichtet, sondern nur auf die Abwehr von baulichen Nutzungen, die nach ihrer Art den Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderlaufen können** (vgl. **§ 30 Abs. 1 BauGB**).

Dies sind namentlich Nutzungen, die unter den **Begriff des Vorhabens** i.S.v. **§ 29 BauGB** fallen, also die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten. Dies zeigt auch die Vorschrift des **§ 4 BauNVO**, auf die sich die Kläger vorliegend stützen. Diese regelt, welche Arten von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind (Abs. 2) und welche ausnahmsweise zugelassen werden können (Abs. 3). Geregelt wird also die **Art der zulässigen baulichen Nutzung**.

**Andere [nicht-bauliche] Nutzungen**, wie etwa das Begehen und Befahren des Grundstücks, **können** daher der Festsetzung **der Gebietsart** im Bebauungsplan **von vornherein nicht widersprechen** und somit den Gebietserhaltungsanspruch nicht auslösen. Ein so weitgehender Inhalt dieses Anspruchs wäre auch **nicht damit zu vereinbaren**, dass es für dessen Entstehen **nicht auf eine konkrete, tatsächlich spürbare und nachweisbare Beeinträchtigung des Nachbarn ankommt**.“

2. Da es dem B wie ausgeführt bereits generell nicht verwehrt ist, den Wiesenweg auch zwecks landwirtschaftlicher Nutzung zu befahren, kommt es nicht darauf an, ob B **sein Grundstück auf anderem zumutbaren Wege erreichen kann**. Anders als etwa bei einem Notwegrecht nach § 917 BGB ist diese Frage bei Nichtverletzung des Gebietserhaltungsanspruchs ohne Belang.

Somit hat ist im **Ergebnis** der Gebietserhaltungsanspruch des K auch nicht durch das Befahren des Wiesenweges verletzt. K hat daher mangels Beeinträchtigung eines Schutzgesetzes auch insofern keinen Unterlassungsanspruch gegen B aus § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB analog.

Das **Abschichten** der Examensklausuren ist (noch) möglich. Der vorliegende Fall zeigt, dass es **auch Gefahren** birgt. Wer sich komplett isoliert auf das Zivilrecht vorbereitet und das Baurecht auf später verschiebt, wird eine auf diesem Urteil basierende Klausur nicht lösen können. Die **Rechtsordnung** ist eine **Einheit!** Abschichter können gewiss die Vorbereitung auf das jeweilige Gebiet konzentrieren, sollten aber die anderen Gebiete nicht komplett ignorieren.

Die Entscheidung knüpft an **BGH RÜ 2020, 364** (Anspruch aus § 1004 BGB analog bei Bauordnungswidrigkeit eines Gebäudes; dort ebenfalls keine konkrete weitere Beeinträchtigung erforderlich) und **BGH RÜ 2021, 88** (Anspruch aus § 1004 BGB analog bei Verstoß gegen baurechtliches Rücksichtnahmegebot; gerichtliche Abweisung einer Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung entfaltet Bindungswirkung im Zivilprozess) an.

Wie bereits am Rand erwähnt: Sie finden einen **ähnlichen Sachverhalt** zum selben materiell-rechtlichen Thema in der RÜ2 2022, 200, dort mit dem Fokus auf die prozessuale Problematik der Abhandlung eines Hauptantrags mit einem Teilurteil.

RA Dr. Jan Stefan Lüdde