

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 6 vom 9.2.2012

Öffentliches Recht

Die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarkts mit 799 m² Verkaufsfläche und 70 Stellplätzen kann als ein „der Versorgung des Gebiets dienender Laden“ im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich zulässig sein.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 21. Dezember 2011, Az. OVG 10 S 29.10

Rechtsanwalt
Dr. Markus Johnen
von Lenz und
Johnen, Köln



Der Fall

Ein Nachbar wendet sich gegen eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Aldi-Markts mit 799 m² Verkaufsfläche und 70 Stellplätzen. Sein Grundstück und das Baugrundstück seien Bestandteil eines (fakti-

schen) allgemeinen Wohngebiets, in dem die Errichtung eines solchen Betriebs unzulässig ist. Er sei durch die Baugenehmigung daher in seinem nachbarschützenden Gebietserhaltungsanspruch verletzt.

Die Folgen

Das OVG Berlin-Brandenburg hat es in seinem Beschluss grundsätzlich für möglich erachtet, dass ein Lebensmitteldiscountmarkt auch mit einer Verkaufsfläche in der vorgenannten Größenordnung in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sein kann. Den entgegenstehenden Bewertungen anderer Obergerichte hat sich das Gericht nicht angeschlossen. Entscheidend sei u.a. der funktionale Zusammenhang des Betriebs zum Baugebiet. Dieser sei gegeben, wenn der Verkaufsbetrieb objektiv geeignet ist, seinen Umsatz zu einem ins Gewicht fallenden, mehr als nur

unerheblichen Umfang aus dem Gebiet zu beziehen. Ausreichend dürfte ein Umsatzanteil von 60% sein. Entgegen der Auffassung des OVG NRW (Beschluss vom 19. August 2003, Az. 7 B 1040/03) sei die Lage an einer überörtlichen Straße sowie der Umstand, dass der Betrieb über deutlich mehr Stellplätze verfügen soll, als bauordnungsrechtlich notwendig, für die diesbezügliche Bewertung irrelevant. Insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze seien die heutigen Einkaufsgewohnheiten (wöchentlicher statt täglicher Einkauf) zu berücksichtigen.

Was ist zu tun?

Hinsichtlich der Frage, ob die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarkts in der vorgenannten Größenordnung (Standardfiliale) in einem festgesetzten oder faktischen allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich zulässig ist, gibt es nun mehrere obergerichtliche Entscheidungen mit gegenteiligen Ergebnissen. Das Risiko für den Bauherrn bzw. Investor besteht darin, dass in dem Fall, in dem der Lebensmitteldiscountmarkt nicht als Gebietsversorger im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zu qualifizieren ist, eine Nachbarrechtsverletzung zulasten sämtlicher in dem Baugebiet gelegenen Grundstückseigentümer besteht. Bis das BVerwG hier für Klarheit sorgt, bleibt es

für die Investoren bei diesem Risiko. Planungssicherheit besteht erst bei Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung. Dies ist der Zeitpunkt, in dem ein Rechtsmittel gegen die Genehmigung nicht mehr statthaft ist. Da in der Regel die betroffenen Nachbarn die Baugenehmigung nicht förmlich zugestellt erhalten, liegt dieser Zeitpunkt erst ein Jahr gerechnet ab der Kenntnisnahmemöglichkeit von der Erteilung der Baugenehmigung (z.B. Baubeginn). Es kann zweckmäßig sein, diesen Umstand möglichst frühzeitig nach Erhalt der Baugenehmigung herbeizuführen und etwa die Nachbarn über diese zu informieren. (law)