



Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

OVG: 1 A 413/99

(VG: 1 K 2235/98)

Ga

*In unvollständiger Fassung auf
der Geschäftsstelle*

niedergelegt am

06.03.2001

gez. Galka

U. d. G.

**Im Namen des Volkes!
Urteil
In der Verwaltungsrechtssache**

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch die Richter Prof. Pottschmidt, Göbel und Alexy sowie die ehrenamtlichen Richter A. Albers und G. Bleil aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 20.02.2001 für Recht erkannt:

**Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Verwaltungsgerichts
Bremen**

- 1. Kammer - vom 26. Mai 1999 aufgehoben.

**Das Verfahren wird eingestellt, soweit den Klägern in den Verfügungen des
Bauordnungsamts vom 22.07.1996 i. d. F. des Widerspruchsbescheides des
Senators für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung vom 18.08.1998 unter
Fristsetzung ein Zwangsgeld angedroht worden ist.**

Im übrigen werden die Klagen abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte.

**Das Urteil ist hinsichtlich der Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar.
Die Kläger können die Vollstreckung jeweils durch Sicherheitsleistung nach
Maßgabe der Kostenfestsetzung abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor
Sicherheit in gleicher Höhe leistet.**

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Kläger wenden sich gegen ein Beseitigungsgebot der Bauordnungsbehörde.

Der Kläger zu 1.) ist Eigentümer des Grundstücks A.-S.-Str. in Bremen-H., die Klägerin zu 2.)
Eigentümerin des Grundstücks A.-S.-Str.

Die Grundstücke liegen in einer Reihenhauszeile, die aus insgesamt 9, jeweils zwischen 4,5 m und 5,5
m breiten (das Eckgrundstück 8,5 m) und 30 m tiefen Grundstücken besteht. Die Häuser selbst sind
10,5 m tief und in einer Bauflucht erbaut.

Die Zeile liegt am Rand eines größeren Wohngebiets. Östlich und südlich schließt sich eine vergleichbare Bebauung an, westlich - angrenzend an den Garten - ein 21 m breiter, mit einem Wall versehener Grünzug, der die Grundstücke von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Baumarkt) trennt.

Für das Gebiet war in den 80er Jahren die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen worden (Bebauungsplanentwurf Nr. 1768); das Verfahren ist aber nicht fortgeführt worden.

Der Kläger zu 1.) beantragte im Juni 1994 die Genehmigung für die Errichtung eines Wintergartens an der Rückseite seines Hauses. Der Wintergarten sollte sich mit 4,85 m über die gesamte Hausbreite erstrecken, 4,00 m tief sein und in ca. 2,90 m Höhe an das Haus angebaut werden. Die Baukosten wurden mit DM 29.000,00 veranschlagt. Der Kläger zu 1.) legte eine Einverständniserklärung der Eigentümer des Nachbargrundstücks A.-S.-Str. vor, auf deren Grenze der Wintergarten errichtet werden sollte.

Das Bauordnungsamt teilte dem Kläger zu 1.) mit, daß ein Wintergarten mit einer Tiefe von 4,00 m sich nicht gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. In Betracht komme allenfalls ein 3,00 m tiefer Wintergarten. Dies entspreche auch dem Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 1768.

Im November 1994 änderte der Kläger zu 1.) den Bauantrag dahin ab, daß die Tiefe des Wintergartens auf 3,00 m beschränkt wurde. Die Bauvorlagen wurden entsprechend geändert.

Mit Bescheid vom 07.12.1994 wurde für dieses Vorhaben die Baugenehmigung erteilt.

Die Klägerin zu 2.) beantragte ebenfalls im Juni 1994 die Genehmigung für die Errichtung eines Wintergartens, und zwar in einer Breite von 5,50 m und einer Tiefe von 4,00 m. Der Anschluß an das Haus sollte in 3,30 m Höhe erfolgen. Die Baukosten wurden mit DM 38.000,00 veranschlagt. Die Klägerin zu 2.) legte Einverständniserklärungen der Nachbarn A.-S.-Str. ... und ... vor.

Auch gegenüber der Klägerin zu 2.) stellte das Bauordnungsamt sich auf den Standpunkt, daß allenfalls ein 3,00 m tiefer Wintergarten genehmigt werden könne.

Die Klägerin zu 2.) legte im weiteren Verfahren Einverständniserklärungen auch der übrigen vier Grundstückseigentümer der Reihenhauszeile vor.

Mit Bescheid vom 28.10.1994 lehnte das Bauordnungsamt den Bauantrag ab, weil das Vorhaben sich nicht gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge.

Die Klägerin zu 2.) legte Widerspruch ein, reduzierte im Widerspruchsverfahren dann aber die vorgesehene Tiefe des Wintergartens auf 3,00 m.

Der abgeänderte Bauantrag wurde mit Bescheid vom 13.12.1994 genehmigt.

Im April 1996 stellte das Bauordnungsamt fest, daß der Kläger zu 1.) und die Klägerin zu 2.) die Wintergärten - abweichend von der Baugenehmigung - entsprechend der ursprünglichen Planung mit einer Tiefe von 4,00 m errichtet hatten.

Mit Verfügungen vom 22.07.1996 gab die Behörde den Klägern nach vorheriger Anhörung auf, die Wintergärten innerhalb einer Frist von 1 Monat nach Rechtsbeständigkeit der Verfügung zu beseitigen oder auf den genehmigten Umfang zurückzubauen. Für den Fall der Nichtbefolgung wurde die Festsetzung eines Zwangsgeldes in Höhe von DM 5.000,00 angedroht.

Die Kläger legten Widerspruch ein, mit dem sie geltend machten, daß ein Rückbau unverhältnismäßig teuer kommen würde, da die Wintergärten praktisch neu errichtet werden müßten. Mit einer Tiefe von nur 3,00 m lasse sich überdies ein vernünftig nutzbarer Wintergarten nicht schaffen. Die Grundstücke lägen in der Einflugschneise des Bremer Flughafens. Die Wintergärten seien unverzichtbar, weil wegen des starken Fluglärms ein Aufenthalt im Freien praktisch nicht zumutbar sei. Es sei nicht einzusehen, daß die Genehmigungsfähigkeit der Anlage an einer Differenz von 1,00 m scheitern solle.

Mit Widerspruchsbescheid vom 18.08.1998 wies der Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung die Widersprüche zurück. Die Wintergärten seien gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nicht genehmigungsfähig. Sie überschritten den Umgebungsrahmen. Durch die gleiche Bautiefe der Reihenhäuser sei eine faktische

Baugrenze gegeben. Die Wintergärten erzeugten bodenrechtlich relevante Spannungen, weil sie einen Berufungsfall für andere Grundstückseigentümer schaffen würden. Wintergärten würden regelmäßig nur in einer Tiefe von 3,00 m zugelassen. Besondere Gründe, die im Wege des Ermessens eine Duldung rechtfertigen könnten, seien nicht gegeben. Gründe der Gleichbehandlung sprächen vielmehr dafür, einen baurechtskonformen Zustand wiederherzustellen.

Die Kläger haben am 08.09.1998 Klagen erhoben, die das Verwaltungsgericht zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden hat. Sie haben die Ansicht vertreten, daß die Wintergärten materiell-rechtlich im Einklang mit den öffentlichen Bauvorschriften errichtet worden seien. Das Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung in § 34 Abs. 1 BauGB zwingt nicht zur Uniformität. Die Behörde habe verkannt, daß sich die Wintergärten nach den örtlichen Verhältnissen problemlos der Umgebung anpaßten. Durch sie würden lediglich die bei den anderen Reihenhäusern vorhandenen, ebenfalls 4,00 m tiefen Terrassenbereiche überdacht. Wegen der angrenzenden Gewerbebetriebe und des Fluglärms des nahegelegenen Flughafens seien sie schutzbedürftig. Die Wintergärten gewährleisteten eine angemessene Gartennutzung. Im übrigen liege eine Situation vor, die einem Blockinnenbereich vergleichbar sei, es gingen keinerlei optische Auswirkungen auf die Nachbarschaft aus.

Die Kläger haben beantragt, die Verfügungen des Bauordnungsamts der Beklagten vom 22.07.1996 und die Widerspruchsbescheide des Senators für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung vom 18.08.1998 aufzuheben.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie hat ausgeführt, daß bereits die erfolgte Genehmigung von 3,00 m tiefen Wintergärten - ohne daß ein Bebauungsplan dies zulasse - rechtlich nicht unproblematisch sei. Im Ergebnis dürfte es aber nicht zu beanstanden sein, wenn die Genehmigungsbehörde sich an Überlegungen orientiert habe, wie sie auch im Planverfahren angestellt worden seien, bzw. wenn die Vorgaben zugrunde gelegt würden, die das Bauordnungsrecht im Hinblick auf Wintergärten treffe. Ein Wintergarten mit einer Tiefe von 4,00 m sprengt danach eindeutig den vorgegebenen Rahmen.

Das Verwaltungsgericht hat der Klage mit Urteil vom 26.05.1999 stattgegeben. Es hat die Frage der materiellen Legalität der Wintergärten offengelassen. Die Bescheide seien aufzuheben, weil sie unabhängig hiervon ermessensfehlerhaft ergangen seien. Die Behörde habe die besonderen Umstände des Falles nicht mit dem erforderlichen Gewicht in ihre Ermessenserwägungen eingestellt. So sei zunächst zu berücksichtigen, daß sich alle Nachbarn der Häuserzeile mit der Errichtung von 4,00 m tiefen Wintergärten einverstanden erklärt hätten. Diese Erklärungen seien hier beachtlich, weil aufgrund der besonderen Grundstückssituation gewährleistet sei, daß die baulichen Verhältnisse sich durch entsprechende Wintergärten nicht verschlechterten. Die Wintergärten träten an die Stelle der jetzt 4,00 m tiefen, jeweils mit einem 2,00 m hohen Sichtschutz versehenen Terrassen. Als städtebauliche Besonderheit sei weiterhin anzusehen, daß die Häuserzeile rückwärtig an einen begrünten Wall grenze. Sie könne deshalb nicht ohne weiteres mit den übrigen Grundstücken in dem Reihenhausbereich verglichen werden. Abgesehen davon könne die Beklagte einer etwaigen Vorbildwirkung der beiden Wintergärten durch den Erlass eines Bebauungsplanes begegnen, der Wintergärten auf 3,00 m begrenze.

Die Beklagte hat gegen das am 26.07.1999 zugestellte Urteil rechtzeitig die Zulassung der Berufung beantragt. Mit Beschluß vom 16.11.1999 hat das OVG diesem Antrag entsprochen. Am 15.12.1999 hat die Beklagte die Berufung wie folgt begründet:

Das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht die Frage der materiellen Illegalität unerörtert gelassen. Der Fall könne nicht angemessen beurteilt werden, wenn man die bodenrechtlichen Spannungen, die die Wintergärten hervorriefen, vernachlässige. Diese bestünden maßgeblich in ihrer Vorbildwirkung für die übrigen Reihenhaushausgrundstücke der Siedlung. Bei der sich unmittelbar anschließenden Reihenhaushauszeile A.-S.-Str. ... - ... (14 Grundstücke) lägen sogar vollkommen identische Grundstücksverhältnisse vor, d. h. die Grundstücke grenzten ebenfalls an einen Wall, hinter dem das Gewerbegebiet beginne. Eine Tiefenbegrenzung für Wintergärten sei geboten, um deren spezielle Funktion zu wahren. Sie müßten nach ihrer Dimensionierung dem Hauptgebäude untergeordnet bleiben und dürften im Ergebnis keine Wohnraumerweiterung darstellen. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts programmiere nachbarliche Konflikte, weil nicht in allen Fällen mit dem Einverständnis der Nachbarn gerechnet werden könne. Ohnehin sei es problematisch, die Entwicklung in einer städtebaulich durchaus relevanten Frage der nachbarlichen Verständigung zu überlassen. Wenn das Verwaltungsgericht damit argumentiere, daß durch eine entsprechende Bauleitplanung der

Stadtgemeinde gegengesteuert werden könne, untermauere dies das Entstehen bodenrechtlich relevanter Spannungen. Soweit das Verwaltungsgericht zur Ermessensbetätigung der Behörde Stellung nehme, treffe es letztlich eine eigene Ermessensentscheidung. Damit verkenne es den Kontrollmaßstab.

Die Beklagte beantragt,

die Klagen unter Aufhebung des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 26.05.1999 abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie vertreten die Ansicht, daß die Wintergärten sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügten. Sie riefen entgegen der Darstellung der Beklagten keine städtebaulich relevanten Spannungen hervor. Die Baukörper ersetzen lediglich die bisherigen Terrassen; der Terrassenbereich werde gleichsam umkleidet. Mit Rücksicht auf den erheblichen Fluglärm stelle dies eine ideale Lösung dar. In diesem Zusammenhang sei zu berücksichtigen, daß auch die Lärmbeeinträchtigungen durch den Baumarkt in jüngster Zeit weiter zugenommen hätten. Insgesamt sei nicht einzusehen, weshalb die Beklagte der Differenz von 1,00 m ein derartiges Gewicht beimesse, zumal die Gärten von außen kaum einsehbar seien. Selbst wenn man den Wintergärten aber eine Vorbildwirkung zuschreiben würde, müßte diese nicht unbedingt als negativ bewertet werden. Eine Verglasung des Terrassenbereichs könne, zumal in einer lärmbelasteten Umgebung, zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnsituation führen. Es werde eine Ruhezone geschaffen, die eine Freifläche gerade nicht bieten würde. Weiterhin habe das Verwaltungsgericht zu Recht entschieden, daß die Behörde bei ihrer Ermessensentscheidung der besonderen Situation der Kläger nicht ausreichend Rechnung getragen habe. Wenn die Lärmbetroffenheit und die konkreten örtlichen Verhältnisse nicht schon im Rahmen der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB zur Genehmigungsfähigkeit führten, so seien diese Umstände in jedem Fall doch bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen. Dies sei bislang nicht geschehen. Das Schutzbedürfnis der Kläger werde von der Beklagten nicht angemessen gewürdigt.

Das Oberverwaltungsgericht hat die Örtlichkeiten in der Häuserzeile A.-S.-Str. ... bis ... sowie in der Umgebung am 05.09.2000 in Augenschein genommen. Die Beklagte hat im Anschluß an die Ortsbesichtigung zum Vorhandensein weiterer Wintergärten in der Umgebung Stellung genommen. Auf die Darlegungen (Schriftsatz vom 10.11.2000 nebst Anlagen) wird Bezug genommen. In der mündlichen Verhandlung vom 20.02.2001 hat die Beklagte die Fristsetzung für die Abrißgebote sowie die Zwangsgeldandrohungen aufgehoben.

Die Verwaltungsvorgänge haben vorgelegen. Ihr Inhalt war, soweit in dieser Entscheidung verwertet, Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe:

Gegenstand des Berufungsverfahrens sind allein die gegen die Kläger ergangenen Beseitigungsgebote. Die Fristsetzung für die Beseitigung sowie die Zwangsgeldandrohungen, die zunächst ebenfalls in den angefochtenen Verfügungen enthalten waren, hat die Beklagte in der mündlichen Verhandlung vor dem Oberverwaltungsgericht aufgehoben. Insoweit ist das Verfahren einzustellen.

Hinsichtlich der Beseitigungsgebote ist die Berufung der Beklagten begründet. Das Verwaltungsgericht hat den Klagen zu Unrecht stattgegeben. Die angefochtenen Verfügungen, die von den Klägern eine Beseitigung der 4,00 m tiefen Wintergärten, jedenfalls aber einen Rückbau auf die genehmigte Tiefe von 3,00 m verlangen, sind rechtmäßig.

Rechtsgrundlage des Beseitigungsverlangens ist § 82 Abs. 1 BremLBO. Nach dieser Vorschrift kann die Bauordnungsbehörde die Beseitigung von baulichen Anlagen anordnen, wenn diese im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet werden.

1.

Die Kläger haben ihre Wintergärten im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet.

a)

Sie haben gegen die Genehmigungsvorschriften der BremLBO (§§ 64 ff.) verstoßen, weil sie die Wintergärten ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet haben. Wintergärten in einer Tiefe von 4,00 m sind nicht von dem Ergebnis einer Baugenehmigung befreit (zur Genehmigungsfreiheit von Wintergärten vgl. Anhang zu § 65 BremLBO, Nr. 11.5 Buchstabe b). Die Vorhaben sind damit formell illegal verwirklicht worden.

b)

Die Wintergärten stehen darüber hinaus im Widerspruch zum materiellen Baurecht. Sie verstoßen gegen § 34 Abs. 1 BauGB.

Beurteilungsmaßstab für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist § 34 Abs. 1 BauGB, weil ein Bebauungsplan für das Gebiet nicht vorhanden ist. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben u.a. nur dann zulässig, wenn es sich nach Maß der baulichen Nutzung sowie nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich ein i. S. von § 34 Abs. 1 BauGB, wenn es sich innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Maßstab sind insoweit die vorhandenen Verhältnisse in der näheren Umgebung des Baugrundstücks. Andererseits kann sich im Ausnahmefall auch ein Vorhaben, das sich nicht innerhalb des Rahmens hält, noch in seine nähere Umgebung einfügen; Voraussetzung hierfür ist, daß es weder selbst noch infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen. Die Prüfung hat also in zwei Schritten zu erfolgen. Dabei fällt mit der Beantwortung der ersten Frage, ob sich das hinzukommende Vorhaben im Rahmen der bereits in der Umgebung vorhandenen baulichen Nutzung hält, eine wichtige Vorentscheidung, die innerhalb des zweiten Prüfungsschritts nur noch ausnahmsweise korrigiert werden kann (grundlegend BVerwG, U. v. 26.05.1978 - 4 C 9/77 -, BVerwGE 55, 369; vgl. auch BVerwG, U. v. 15.12.1994 - 4 C 13/93 -, NVwZ 95, 361).

Die 4,00 m tiefen Wintergärten fügen sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die durch sie überbaut wird, sowie des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

aa)

Die Vorhaben überschreiten den Umgebungsrahmen.

Räumlich ist dabei auf die Bebauung an der A.-S.-Str. abzustellen. Es handelt sich um ein einheitlich geplantes und gebautes Wohngebiet, das sich beidseitig der A.-S.-Str. erstreckt, die mit einem Wendehammer abschließt. Von der A.-S.-Str. gehen jeweils Wohnwege bzw. Zufahrten zu Garagenhöfen ab. Das Wohngebiet, in dem ausschließlich Reihenhausbebauung vorhanden ist, vermittelt einen in sich geschlossenen Eindruck. Die Reihenhauszeilen, bestehend aus zwischen 5 und 15 Reihenhäusern, sind überwiegend in einer Bauflicht errichtet; nur in wenigen Fällen sind die Häuser versetzt angeordnet. Die Häuser sind ca. 10,0 tief und je nach dem Zuschnitt des Grundstücks zwischen 4,5 m und 5,7 m breit. Die baulichen Gegebenheiten auf den Grundstücken an der A.-S.-Str. sind jeweils vergleichbar.

4,0 m tiefe Wintergärten sind bislang genehmigt in dem Wohngebiet nicht vorhanden. Nach den Feststellungen der Beklagten, die durch die Ortsbesichtigung des Gerichts ausgelöst worden sind, gibt es in dem Gebiet zwar insgesamt 6 Wintergärten mit einer Bautiefe von mehr als 3,0 m. 5 davon, darunter die der Kläger, wurden jedoch ohne Baugenehmigung errichtet. Diese ungenehmigten Wintergärten können zur Bestimmung des Umgebungsrahmens nicht herangezogen werden; die Beklagte hat erklärt, daß sie sich mit dem Vorhandensein dieser Bauten nicht abfinden werde (vgl. dazu BVerwG, B. v. 23.11.1998 - 4 B 29/98 -, NVwZ-RR 1999, 364). Lediglich in einem Fall wurde mit Baugenehmigung ein 3,3 m tiefer Wintergarten errichtet; in diesem Fall ist insofern eine Sondersituation vorhanden, als die Reihenhäuser am Ende einer Zeile mit einem Versatz von ca. 1,5 m gebaut worden sind.

Abgesehen von diesen 6 Wintergärten sind bislang Wintergärten in dem Wohngebiet nur vereinzelt vorhanden. Die Beklagte hält insoweit Wintergärten bis zu einer Bautiefe von 3,0 m für zulässig und ist bereit, entsprechende Baugenehmigungen zu erteilen. Von dieser Möglichkeit ist bisher allerdings nur vereinzelt Gebrauch gemacht worden.

Unter diesen Umständen kann kein Zweifel daran bestehen, daß die 4,0 m tiefen Vorhaben der Kläger den Umgebungsrahmen überschreiten. Im Gegensatz zu der weit überwiegenden Mehrzahl der Grundeigentümer in dem Baugebiet haben die Kläger die durch die hintere Bauflucht ihrer Reihenhausezeile gebildete faktische Baugrenze deutlich überschritten. Die Einlassung der Kläger, die Wintergärten seien an die Stelle der bislang vorhandenen Terrasse getreten, ist nicht dazu geeignet, die Überschreitung zu relativieren. Eine offene Terrasse mit seitlichen Sichtschutzwänden kann städtebaulich nicht mit einem Wintergarten, einer baulichen Anlage mit einem eigenen Baukörper, verglichen werden.

bb)

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zieht eine Überschreitung des Umgebungsrahmens regelmäßig die Gefahr nach sich, daß der gegebene Zustand in negativer Hinsicht in Bewegung gebracht wird (U. v. 15.12.1994 -4 C 13/93-, a.a.O.). Das Vorhandensein einer solchen Gefahr wird hier durch die konkreten Gegebenheiten des Falles bestätigt. Die Wintergärten begründen infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung bodenrechtlich beachtliche Spannungen.

Von einer Genehmigung der Wintergärten ginge eine Präcedenzwirkung aus. Die baulichen Verhältnisse auf den Grundstücken an der A.-S.-Str. sind, wie dargelegt, vergleichbar. Es ist nichts dafür ersichtlich, daß bezogen auf die Grundstücke der Kläger singuläre Verhältnisse vorliegen (vgl. dazu BVerwG, B. v. 04.10.1995 - 4 B 68/95 -, NVwZ-RR 1996, 375). Eine die Präcedenzwirkung ausschließende Singularität kann insbesondere nicht darin gesehen werden, daß die Grundstücke am Rande des Wohngebiets liegen und der Gartenbereich der Reihenhausezeile nur schwer einsehbar ist.

Die Gefahr bodenrechtlich relevanter Spannungen wird insbesondere im Hinblick auf das Nachbarverhältnis begründet. Die Größe und der Zuschnitt der Grundstücke in dem Wohngebiet sowie die Art der Bebauung schaffen eine besondere nachbarliche Nähe, die nach einem Ausgleich zwischen den nachbarlichen Interessen verlangt (vgl. OVG Bremen, U. v. 20.02.1996 - 1 BA 53/93 -, NVwZ-RR 1997, 276). Das „Vorziehen“ einzelner Eigentümer mit 4,0 m tiefen Wintergärten, die in entsprechender Höhe an das Haus angebaut werden (hier 3,30 m und 2,90 m), würde diesen Ausgleich stören. Nicht auszuschließen wäre, daß Grundstücke beidseitig von derartigen Wintergärten umgeben würden. Daß dies die Qualität der Freiflächen bei den gegebenen schmalen Grundstücken erheblich beeinträchtigen würde, liegt auf der Hand.

Die objektiv rücksichtslose Wirkung wird nicht dadurch gemindert, daß die Nachbarn im konkreten Fall dem Vorhaben zustimmen. Die Kläger verweisen insoweit darauf, daß in ihrer Reihenhausezeile sämtliche Eigentümer ihr Einverständnis zu den Wintergärten gegeben hätten. Die Erteilung (oder Nichterteilung) derartiger Zustimmungen folgt anderen Maßstäben als sie für das Städtebaurecht maßgeblich sind. In bodenrechtlicher Hinsicht ist ein nachbarlicher Ausgleich nur tragfähig, wenn er eine auch an objektiven Kriterien orientierte, langfristig angelegte Interessengewichtung trifft. Das kann bei den hier in Rede stehenden Vorhaben nicht angenommen werden.

2.

Der Erlaß eines Beseitigungsgebots steht gemäß § 82 Abs. 1 BremLBO im Ermessen der Bauordnungsbehörde.

Für die gerichtliche Überprüfung ist insoweit abzustellen auf die Widerspruchsbescheide des Senators für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung vom 18.08.1998, die jeweils gegenüber den Klägern ergangen

sind. In diesen Bescheiden wird ausgeführt, daß für die Beklagte eine Duldung formell und materiell illegaler Bauwerke nur in Betracht komme, wenn dies durch besondere Verhältnisse des Einzelfalls gerechtfertigt werde. Solche Verhältnisse seien hier nicht gegeben. Das Beseitigungsverlangen sei auch nicht unverhältnismäßig.

Diese Ermessenserwägungen lassen Rechtsfehler nicht erkennen.

Daß die Beklagte nur in Ausnahmesituationen zur Duldung formell und materiell illegaler Vorhaben bereit ist, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Es ist vielmehr gerade die Aufgabe der Bauaufsicht, für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu sorgen.

Den damit aufgeworfenen Fragen der Gleichbehandlung (Art. 3 Abs. 1 GG) - die Beklagte muß die Bauaufsicht und ihr Einschreiten an nachvollziehbaren Kriterien orientieren - braucht im vorliegenden Fall nicht weiter nachgegangen werden. Zwar sind in dem Wohngebiet weitere nicht genehmigte, über 3,0 m tiefe Wintergärten vorhanden; dies ist anlässlich der vom Oberverwaltungsgericht durchgeführten Ortsbesichtigung zutage getreten. Die Beklagte hat auf diesen Sachverhalt indes reagiert. Sie wird die gegen die Kläger ergangenen Beseitigungsverfügungen einstweilen nicht vollstrecken und hat aus diesem Grund in der mündlichen Verhandlung vor dem Oberverwaltungsgericht die Fristsetzung für die Beseitigung sowie die Zwangsgeldandrohung aufgehoben. Sie hat weiter erklärt, daß sie beabsichtige, gegen die betreffenden Grundstückseigentümer ebenfalls Beseitigungsverfügungen zu erlassen, um dann in dem Wohngebiet synchron gegen die Schwarzbauten vorzugehen.

Rechtlich ist ferner nicht zu beanstanden, daß die Beklagte in der Flughafennähe des Grundstücks und den damit verbundenen Lärmbeeinträchtigungen keinen Gesichtspunkt gesehen hat, der eine Duldung der Wintergärten rechtfertigen könnte. Von den Lärmbeeinträchtigungen betroffen ist eine Vielzahl von Grundstücken in dem Wohngebiet. Die Beklagte zieht jedoch Duldungen nur in Betracht, wenn im Einzelfall ein besonderer Sachverhalt gegeben ist. Mit nachvollziehbaren Erwägungen hat sie in den Lärmbeeinträchtigungen keinen Duldungsgrund gesehen. Im übrigen wäre es auch im rechtlichen Ansatz nicht unproblematisch, wenn die Bauaufsicht auf Lärmbeeinträchtigungen mit Maßnahmen reagierte, die ihrerseits bodenrechtlich relevante Spannungen auslösten.

Schließlich wird im Widerspruchsbescheid zutreffend angenommen, daß das Beseitigungsgebot nicht unverhältnismäßig ist. Die Behörde sieht das Gebot als erfüllt an, wenn die Kläger die Wintergärten auf eine Bautiefe von 3,0 m zurückbauen. Für die Errichtung entsprechend tiefer Wintergärten sind den Klägern Baugenehmigungen erteilt worden. Zutreffend weist die Beklagte in diesem Zusammenhang darauf hin, daß die Kläger sich mit der Errichtung der jetzt vorhandenen Wintergärten bewußt über die zuvor erteilten Baugenehmigungen hinweggesetzt haben; ungeachtet des klaren Inhalts der Genehmigungsbescheide haben sie nämlich ihre ursprüngliche Planung realisiert. In den - nicht unerheblichen - Kosten des Rückbaus kann schon aus diesem Grund keine unverhältnismäßige Härte erblickt werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 161 Abs. 2 VwGO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) sind nicht gegeben.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils beim Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Altenwall 6, 28195 Bremen, schriftlich oder zur Niederschrift der Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde muß das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht einzureichen.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muß sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst vertreten lassen.

gez. Pottschmidt

gez. Göbel

gez. Alexy

B e s c h l u ß

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren ebenfalls auf DM 80.000,00 festgesetzt.

Bremen, den 20. Februar 2001

Das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen,
- 1. Senat -:

gez. Pottschmidt

gez. Göbel

gez. Alexy