

Niedergelegt in unvollständiger Fassung auf
der Geschäftsstelle am 5. März 1996
gez. Harnack
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 20. Februar 1996 durch die Richter Eiberle-Herm, Dr. Grundmann und Alexy sowie den ehrenamtlichen Richter Büroleiter Bode und die ehrenamtliche Richterin Hausfrau Töpfer am 20.02.1996 für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Bremen - 1. Kammer - vom 16.08.1995 sowie der Vorbescheid des Bauordnungsamts Bremen vom 16.10.1991 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 02.02.1993 werden aufgehoben.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Beklagte mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, die dieser selbst trägt.

Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von DM 2.500,- abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Klägerin wendet sich gegen einen dem Beigeladenen erteilten Bauvorbescheid zur Errichtung eines Anbaus an das vorhandene Wohnhaus.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks in Bremen-Huchting. Das mit einem Reihenhause bebaute Grundstück ist 4,5 m breit und etwa 35 m tief.

Der Beigeladene ist zusammen mit seiner Ehefrau Eigentümer des Nachbargrundstücks, das den gleichen Zuschnitt hat und ebenfalls mit einem Reihenhause bebaut ist.

Der seit dem 28.05.1959 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 246 setzt für die Reihenhausezeile (nach den Bestimmungen der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen vom 23.03.1940) die Gewerbeklasse IV und Bauklasse 2 sowie, markiert durch Häuserlinien bzw.

hintere Baulinien, eine 10 m tiefe Bauzone fest. Die auf der vorderen Häuserlinie errichteten Reihenhäuser sind 9,5 m tief.

Im April 1991 stellte der Beigeladene bei der Beklagten eine Bauvoranfrage betreffend die Errichtung eines Anbaus von 4,5 m Breite und 3,0 m Tiefe zur Wohnzimmererweiterung. Er legte Einverständniserklärungen von 7 Eigentümern benachbarter Grundstücke vor, die soweit die Grundstücke im Miteigentum von Eheleuten standen, jeweils nur von einem Miteigentümer, den Ehemännern, unterzeichnet waren. Auch in Bezug auf das Grundstück der Klägerin wurde eine nur vom Ehemann unterzeichnete Erklärung vorgelegt.

Unter dem 16.10.1991 beschied das Bauordnungsamt der Beklagten die Bauvoranfrage positiv und erteilte wegen der Überschreitung der hinteren Baulinie eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Klägerin, nach dem Tod ihres Ehemannes Alleineigentümerin des Grundstücks, legte im März 1992 Widerspruch gegen den ihr amtlich nicht bekanntgegebenen Bauvorbescheid ein. Sie sei mit dem Vorhaben nicht einverstanden und habe ihm auch nicht zugestimmt. Bei Verwirklichung des Vorhabens müßte eine jetzt vorhandene Hecke entfernt werden, sie würde dann von ihrem Wohnzimmer aus ständig auf eine Mauer sehen. Der Anbau vermindere darüber hinaus den Lichteinfall.

Der Senator für das Bauwesen wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 02.03.1993 als unbegründet zurück. Die vom Vorhaben des Beigeladenen überschrittene hintere Baulinie diene ausschließlich öffentlichen Interessen, so daß die Klägerin deren Einhaltung nicht verlangen könne. Selbst wenn man die Baulinie aber ausnahmsweise als nachbarschützend qualifizierte, würde die gem. § 31 Abs. 2 BauGB ausgesprochene Befreiung Rechte der Klägerin nicht verletzen. Denn von dem Vorhaben gingen in tatsächlicher Hinsicht keine Beeinträchtigungen für die Klägerin aus. Der Anbau werde sich in Nordwestrichtung an das Grundstück der Klägerin anschließen, so daß er sich auf die Belichtung nicht auswirke; hinsichtlich der Hecke könne eine Ersatzbepflanzung erfolgen. Hierzu hätten die Beigeladenen ausdrücklich ihre Bereitschaft erklärt.

Die Klägerin hat am 02.03.1993 Klage erhoben. Sie hat vorgetragen, daß der Anbau sie sehr wohl in erheblicher Weise beeinträchtige. Er verstelle den Blick und mindere den Lichteinfall, überdies ließe sich die Hecke nicht ohne weiteres ersetzen.

Die Beklagte ist der Klage entgegengetreten. Sie hat sich ergänzend auf § 4 Abs. 1 a BauGB-MaßnG bezogen, der für Wohnungsbauvorhaben die Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans erleichtere.

Das Verwaltungsgericht Bremen - 1. Kammer - hat die Klage mit Urteil vom 16.08.1995 abgewiesen. Auf das Urteil wird im einzelnen Bezug genommen.

Die Klägerin hat gegen das am 08.09.1995 zugestellte Urteil am 06.10.1995 Berufung eingelegt. Ihr sei nicht zuzumuten, zukünftig ständig auf eine Mauer zu blicken. Ihr Wohnzimmer sei bauseitig so angelegt, daß der Anbau genau in Blickrichtung liege. Sie sei gehbehindert und halte sich überwiegend in ihrem Wohnzimmer auf, so daß sich aus dem Anbau eine spürbare tatsächliche Beeinträchtigung ergebe. Der Anbau beurteile sich für sie aus diesem Grund auch anders als ein auf dem Nachbargrundstücks errichteter Wintergarten. Die angebotene Ersatzbepflanzung würde an dem Vorhandensein einer Mauer nichts ändern.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16.08.1995 sowie den Vorbescheid des Bauordnungsamts vom 16.10.1991 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 02.02.1993 aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das Urteil des Verwaltungsgerichts.

Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt. Er hat vorgetragen, daß für ihn nicht nachvollziehbar sei, daß die Klägerin dem Wintergarten auf dem Nachbargrundstück zugestimmt habe, in dem Anbau auf seinem Grundstück aber eine unzumutbare Beeinträchtigung sehe.

Der Behördenvorgang hat vorgelegen. Sein Inhalt war, soweit in dieser Entscheidung verwertet, Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

Die Berufung ist zulässig und begründet.

Das Verwaltungsgericht hat die Klage zu Unrecht abgewiesen. Der dem Beigeladenen erteilte Vorbescheid des Bauordnungsamts der Beklagten vom 16.10.1991 in der Fassung des Widerspruchsbescheids des Senators für das Bauwesen vom 02.02.1993 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten. Er ist aus diesem Grund aufzuheben (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Der die Errichtung eines Anbaus betreffende Vorbescheid befreit von einer nachbarschützenden Festsetzung des Bebauungsplans, ohne daß die gesetzlichen Befreiungsvoraussetzungen gegeben sind. Das braucht die Klägerin nicht hinzunehmen.

Die Klägerin hat ihre Abwehrrechte nicht dadurch verloren, daß ihr Ehemann im April 1991 seine Zustimmung zu dem Vorhaben des Beigeladenen gegeben hatte. Entscheidend ist, daß es gerade an ihrer Zustimmung fehlt.

Ausgangspunkt für die rechtliche Beurteilung ist gem. § 30 Abs. 1 BauGB der seit dem 28.05.1959 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 246. Die in diesem Bebauungsplan nach § 21 der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen vom 23.03.1940 - BremStBO - festgesetzte hintere Baulinie beschränkt die überbaubare Grundstücksfläche; der Sache nach handelt es sich um eine Baugrenze i. S. von § 23 Abs. 3 BauNVO (zum Inhalt und zur Fortgeltung von Festsetzungen nach § 21 BremStBO vgl. OVG Bremen, B. v. 21.10.1987 - 1 B 78/87 - BRS 47 Nr. 97).

Ob eine Baugrenze nachbarschützend ist, hängt von deren konkreter objektiver Funktion ab. Maßgeblich sind vor allem die im Einzelfall gegebenen örtlichen Verhältnisse. Man wird in dieser Hinsicht umso eher eine nachbarschützende Funktion annehmen können, je größer die Wohndichte und je näher der Bezug zur Wohnqualität im Plangebiet ist (vgl. OVG Bremen, B. v. 21.10.1987, a.a.O.; U. v. 21.04.1976 - 1 BA 26-27/76 - BauR 76, 350).

Die von dem beabsichtigten Anbau um 2,5 m überschrittene hintere Baugrenze ist nachbarschützend. Dabei mag dahinstehen, ob bei rückwärtigen Baugrenzen von Reihenhauszeilen schon generell eine Vermutung für eine nachbarschützende Wirkung spricht (vgl. VGH Mannheim, B. v. 09.03.1994 - 5 S 158/94 - BauR 94, 603). Jedenfalls bei örtlichen Verhältnissen, wie sie im vorliegenden Fall gegeben sind, muß von einer entsprechenden Wirkung ausgegangen werden. Maßgeblich ist insoweit einmal die geringe Breite der Reihenhausgrundstücke von 4,5 m, die eine besondere nachbarliche Nähe schafft und damit der Befriedungsfunktion der Baugrenze eine besondere Bedeutung verleiht. Darüber hinaus fällt ins

Gewicht, daß die Festsetzung die nach Südwesten ausgerichtete „Wohnseite“ der Reihenhausezeile betrifft, also ein erheblicher Einfluß auf die Wohnqualität gegeben ist. Grundstücks- und Wohnungszuschnitt lassen die objektive Funktion der Baugrenze nicht unberührt. Die Festsetzung dient unter diesen Umständen nicht nur dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, sondern sie zielt zugleich auf einen Ausgleich der nachbarlichen Interessen.

Bei einer Befreiung von nachbarschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplans kann der Nachbar verlangen, daß die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB eingehalten werden. Eine rechtswidrigen Befreiung verletzt ihn in seinen Rechten. So liegt es hier. Keiner der gesetzlichen Befreiungstatbestände ist gegeben.

Gem. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern. Ein Allgemeinwohlgrund liegt nach § 4 Abs. 1 a Satz 1 BauGB-MaßnG auch bei dringendem Wohnbedarf vor. Bei dem Anbau geht es dem Beigeladenen um die Vergrößerung seines Wohnzimmers um knapp 10 m². Dem Oberverwaltungsgericht erscheint ernstlich zweifelhaft, ob ein solches Vorhaben unter das Befreiungsprivileg des § 4 Abs. 1 a Satz 1 BauGB-MaßnG fällt. Zwar ist der Wunsch des Beigeladenen, das Wohnzimmer zu vergrößern, verständlich. Andererseits handelt es sich bei dem genannten Privileg um eine befristete Ausnahmeregelung, mit der akuter Wohnungsnot begegnet werden soll. Sie kann deshalb kaum Baumaßnahmen erfassen, die in erster Linie auf eine Qualitätsverbesserung der vorhandenen individuellen Wohnsituation zielen (vgl. VGH Mannheim, U. v. 08.04.1992 - 3 S 2585.91 - BauR 92, 489). Letztlich braucht dem hier aber nicht weiter nachgegangen zu werden.

Denn § 4 Abs. 1 a Satz 1 BauGB-MaßnG hält auch bei dringendem Wohnbedarf grundsätzlich daran fest, daß die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur im Einzelfall erteilt werden darf, also ein atypischer Sachverhalt gegeben sein muß. Durch § 4 Abs. 1 a Satz 2 BauGB-MaßnG, der vorsieht, daß die Befreiung auch in mehreren vergleichbaren Einzelfällen ausgesprochen werden kann, wird das Einzelfallerfordernis nicht aufgegeben, sondern lediglich modifiziert. Der Kreis der Befreiungsfälle muß sich in diesem Fall stets auf eine überschaubare Zahl von Grundstücken beschränken lassen. Einen Verzicht vom Erfordernis des Einzelfalls sieht die Vorschrift ausdrücklich nur bei vorübergehender Unterbringung und bei vorübergehendem Wohnen vor, also bei Planabweichungen, die von vornherein befristet sind (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 31 Rdnr. 45, 46; Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 4. Aufl., § 31 Rdnr. 50 d, 50 e). Hieraus folgt, daß auch bei dringendem Wohnbedarf eine Befreiung nicht in Betracht kommt, wenn mit ihr ein Berufungsfall für die übrigen Eigentümer im Plangebiet geschaffen und damit eine bauliche Entwicklung eingeleitet werden würde, die im Ergebnis auf eine Planänderung hinausläufe (OVG Bremen, U. v. 14.03.1995 - 1 BA 27/94 -). Das Einzelfallerfordernis enthält insoweit ein begrenzendes Element, das die Geltung des Bebauungsplans sichert.

Im vorliegenden Fall würde durch die Verwirklichung des Bauvorhabens ein Berufungsfall für die übrigen Eigentümer im Gebiet geschaffen. Die Bauzonen für die Reihenhausezeilen in der Umgebung sind allesamt nur 10 m tief, die Reihenhausegrundstücke sind ganz überwiegend schmal geschnitten. Ein Anbau zur Wohnflächenerweiterung muß unter diesen Umständen als naheliegende Möglichkeit erscheinen. Bei dieser Sachlage sind ausreichend Anhaltspunkte, die es zuließen, die Genehmigung eines Anbaus auf den Beigeladenen bzw. einen überschaubaren Kreis von weiteren Grundeigentümern zu beschränken, nicht gegeben.

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Möglicherweise wird man Anbauten zur Wohnflächenerweiterung im vorliegenden Fall als städtebaulich vertretbar ansehen können. Auch dieser Befreiungstatbestand kommt jedoch nur dann zur Anwendung, wenn ein atypischer Sachverhalt gegeben ist (BVerwG, B. v. 20.11.1989 - 4 B 163/89 - NVwZ 90, 556). Hieran fehlt es aber

gerade, wie vorstehend dargelegt. Entsprechende Wohnflächenerweiterungen werden sich deshalb erst nach einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans realisieren lassen.

Aus dem gleichen Grund kann der Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, der im Einzelfall eine Abweichung aus Härtegründen erlaubt, nicht zur Anwendung kommen.

Die rechtswidrige Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze verletzt die Klägerin in ihren Rechten. Eine Rechtsverletzung wäre nur dann nicht gegeben, wenn die Überschreitung geringfügig wäre. Eine nur geringfügige Überschreitung einer nachbarschützenden Baugrenze wird der Nachbar im allgemeinen hinzunehmen haben, und zwar schon unter dem Gesichtspunkt einer fehlenden tatsächlichen Beeinträchtigung. Ein brauchbares Abgrenzungskriterium für die Geringfügigkeit bietet insoweit § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Danach kann im vorliegenden Fall von einer unbeachtlichen Überschreitung der Baugrenze - der Anbau soll 2,50 in die nicht überbaubare Fläche hineinragen - keine Rede sein.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 167 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Gründe 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 Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Altenwall 6, 28195 Bremen, schriftlich oder zur Niederschrift der Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle eingelegt werden. 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 vertreten lassen.

gez. Eiberle-Herm

gez. Dr. Grundmann

gez. Alexy

Beschluß

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf DM 10.000,-- festgesetzt.

Bremen, den 20. Februar 1996

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

gez. Eiberle-Herm

gez. Dr. Grundmann

gez. Alexy