



## Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

**OVG: 1 B 303/12**  
(VG: 1 V 1871/12)

### Beschluss

#### In der Verwaltungsrechtssache

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch die Richter Prof. Alexy, Traub und Dr. Harich am 8. April 2013 beschlossen:

**Die Beschwerde der Beigeladenen gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts der Freien Hansestadt Bremen – 1. Kammer – vom 27. November 2012 wird zurückgewiesen.**

**Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die Beigeladene zu tragen.**

**Der Streitwert wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 7.500,00 Euro festgesetzt.**

#### G r ü n d e

Die Beschwerde der Beigeladenen, bei deren Prüfung das Oberverwaltungsgericht auf die dargelegten Gründe beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), bleibt erfolglos. Gründe für eine Unrichtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts sind nicht ersichtlich.

**1.**

Soweit die Beigeladene mit ihrer Beschwerde weiterhin rügt, der Antragsteller habe nachbarlichen Abwehrrechte verwirkt, überzeugt dies nicht. Insoweit ist die Beschwerde aus den Gründen der angefochtenen Entscheidung zurückzuweisen (§ 122 Abs. 2 S. 3 VwGO). Soweit die Beigeladene sich nunmehr darauf beruft, (wohl) der Antragsteller habe im August 2012 (erneut) seine Zustimmung erteilt, ist bereits nicht ersichtlich, woraus diese Zustimmung hergeleitet wird. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass der Antragsteller zu diesem Zeitpunkt Widerspruch gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung eingelegt hatte, über den noch nicht entschieden war.

**2.**

Zutreffend hat das Verwaltungsgericht zudem entschieden, dass – wohl entgegen der ursprünglichen Ansicht der Antragsgegnerin im Verfahren auf Erteilung der Baugenehmigung bzw. in dem den Antragsteller betreffenden Widerspruchsverfahren – eine Erstreckung der Abstandsflächen auf das Grundstück des Antragstellers ausscheidet. Nach § 6 Abs. 2 S. 3 BremLBO dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn „öffentlich-rechtlich gesichert“ ist, dass sie nicht überbaut werden. Als öffentlich-rechtliche Sicherung kommt in erster Linie eine Baulast nach § 82 BremLBO in Betracht (OVG NRW Beschl. v. 17.3.1994 – 11 B 2666/93 – juris zu § 7 Abs. 1 Bauordnung NRW; vgl. auch z.B. § 6 Abs. 2 S. 4 Hamburgische Bauordnung v. 14.12.2005, zuletzt geändert am 20.12.2011, wonach die Erstreckung von Abstandsflächen die Sicherung durch Baulast voraus-

setzt), für die vorliegend nichts dargelegt ist. Liegt keine Baulast vor, ist eine die Erstreckung rechtfertigende öffentlich-rechtliche Sicherung aufgrund anderer Vorschriften nicht von vornherein ausgeschlossen. Sie muss der Sicherung durch eine Baulast aber vergleichbar sein (OVG NRW a.a.O.). Hierfür ist hier nichts ersichtlich. Insbesondere genügt die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan 1965 nicht, um von einer dauerhaften rechtlichen Unbebaubarkeit auszugehen, weil von planungsrechtlichen Festsetzungen befreit werden kann (so auch Reichel/Schulte, Handbuch Bauordnungsrecht, Kapitel 3 Rn. 96 für Festsetzungen in einem Bebauungsplan, wonach die Fläche auf dem Nachbargrundstück von Bebauung freizuhalten ist). Erst recht genügt für eine öffentlich-rechtliche Sicherung nicht, dass eine Bebauung durch den Nachbarn aus tatsächlichen Gründen, etwa wegen der damit verbundenen Kosten, unwahrscheinlich ist oder sogar ausgeschlossen erscheint. Im Gegensatz zu anderen Landesbauordnungen (vgl. z.B. § 8 Abs. 6 S. 1 Alt. 2 Landesbauordnung des Saarlandes v. 18.2.2004; zuletzt geändert durch G. v. 16.6.2010; vgl. hierzu OVG des Saarlandes Beschl. v. 24.9.2012 – 2 A 223/12 – juris) lässt § 6 Abs. 2 S. 3 BremLBO eine fehlende Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks allein aus tatsächlichen Gründen nicht ausreichen.

### 3.

Zu Unrecht ist die Antragsgegnerin zuletzt davon ausgegangen, die Errichtung des Vorhabens ohne Grenzabstand sei aufgrund der von ihr nachträglich am 14.09.2012 nach § 67 BremLBO erteilten Abweichung zulässig. Die Erteilung einer solchen Abweichung ist bei einer Nichteinhaltung des nachbarschützenden Teils der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 S. 4 BremLBO zwar nicht von vornherein ausgeschlossen. Dies hat das Verwaltungsgericht unter Berücksichtigung der Gesetzesmaterialien zur Novellierung der BremLBO 2009/2010 zutreffend ausgeführt. Das differenzierte System der Abstandsflächen wirkt sich aber auf die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung aus. Nach der Rechtsprechung anderer Oberverwaltungsgerichte (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 19.12.2012 – OVG 2 S 44.12 – juris; OVG NRW, Beschl. v. 5.3.2007 – 10 B 274/07 – BauR 2007, 1031; vgl. auch Sächs. OVG, Urt. v. 31.5.2011 – 1 A 296/09 – juris), der sich der Senat anschließt, stellen die Abstandsflächenvorschriften ein in sich geschlossenes System dar, das die Interessen der betroffenen Nachbargrundstücke regelmäßig zu einem gerechten Ausgleich bringt. Eine Abweichung kommt daneben nur in Situationen in Betracht, die durch eine grundstücksbezogene Atypik gekennzeichnet sind. Eine solche kann sich z.B. aus Besonderheiten der Lage und des Zuschnitts der benachbarten Grundstücke zueinander oder aus topographischen Besonderheiten des Geländeverlaufs ergeben. Voraussetzung hierfür ist, dass die Bebaubarkeit des Vorhabengrundstücks unter Berücksichtigung von Abstandsflächenvorschriften in besonderem Maße erschwert wäre. Wünsche eines Eigentümers, sein Grundstück stärker auszunutzen als dies ohnehin schon zulässig wäre, begründen hingegen keine Atypik.

Im vorliegenden Fall fehlt es an diesen Voraussetzungen für eine Abweichung. Eine grundstücksbezogene Atypik liegt nicht vor. Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften, zumindest soweit sie nachbarschützend sind, würde der Beigeladenen die Bebaubarkeit ihres Grundstücks nicht in einem besonderen Maße erschweren. Ihr ging es vielmehr darum, aufgrund einer Besonderheit des Grundstücks des Antragstellers, nämlich der dort liegenden Leitungstrasse, ihr Grundstück optimal auszunutzen zu können. Dies rechtfertigt keine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften, soweit sie nachbarschützend sind.

Auf die Möglichkeit der Bebaubarkeit des Grundstücks des Antragstellers kommt es hingegen nicht entscheidend an. Die fehlende Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks ist keine grundstücksbezogene Atypik, die die Möglichkeit für die Behörde eröffnet, von den Abstandsflächenvorschriften abzuweichen. Im Kern weicht die Antragsgegnerin auch nicht ab, sondern hält die Abstandsflächen aufgrund der vermeintlichen Nichtbebaubarkeit für eingehalten. Dieser Sachverhalt ist im System der Abstandsflächen grds. abschließend durch die Erstreckung geregelt, deren Voraussetzungen nicht vorliegen, weil es an der rechtlich gesicherten Nichtbebaubarkeit fehlt.

### 4.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG.