



## **Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen**

**OVG: 1 LB 143/14**  
(VG: 1 K 1823/10)

**Im Namen des Volkes!**

### **Urteil**

**In der Verwaltungsrechtssache**

Kläger und Berufungsbeklagter,

**g e g e n**

die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr,  
Contrescarpe 72, 28195 Bremen,

Beklagte und Berufungsklägerin,

**b e i g e l a d e n :**

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch die Richter Prof. Alexy, Traub und Dr. Harich sowie die ehrenamtlichen Richterinnen Cynthia Budnick und Bettina Georgus aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 10. November 2015 für Recht erkannt:

**Das Urteil des Verwaltungsgerichts der Freien Hansestadt Bremen - 1. Kammer – vom 16.1.2013 wird aufgehoben.**

**Die Klage wird abgewiesen.**

**Die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen im Berufungsverfahren hat der Kläger zu tragen.**

**Das Urteil ist wegen der Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar.**

**Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten und der Beigeladenen durch Sicherheitsleistung i. H. v. 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweiligen Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leisten.**

## **Die Revision wird nicht zugelassen.**

### **Tatbestand**

Der Kläger wendet sich gegen eine der Beigeladenen für eine Nutzungsänderung erteilte Baugenehmigung.

Die Grundstücke der Beigeladenen und des Klägers befinden sich in Bremen im Stadtteil Oberneuland im Geltungsbereich des Bebauungsplans 832 vom 14.6.1971, der für die Grundstücke hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet festsetzt. Der Bebauungsplan enthält die sonstigen Festsetzungen, dass Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen werden und Läden nur an der ausgewiesenen Stelle zulässig sind. Weiterhin sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Die Beigeladene ist Sondereigentümerin einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Hartlaubstr. . Mit Baugenehmigung vom 17.11.2008 genehmigte die Beklagte der Beigeladenen die Aufstockung des bisher nur eingeschossig ausgeführten Teils ihres im Übrigen zweigeschossigen Wohnhauses, das ein Flachdach hat. Das Vorhaben umfasste eine Erweiterung des Hauses um ein privat genutztes Büro und ein Gästezimmer nebst Dusche mit WC und Flur im ersten Geschoss sowie die Errichtung einer zu diesen Räumen führenden Außenwendeltreppe, die einen Radius von ca. 1,05 m aufweist. Die neu geschaffenen Räume können auch über den Hauseingang im Erdgeschoss und eine Treppe, die sich beide im bisher schon vorhandenen zweigeschossigen Teil des Hauses befinden, erreicht werden. Die Nutzfläche der neu genehmigten Räume beträgt 28,85 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche des Hauses beträgt insgesamt 162,71 m<sup>2</sup>.

Am 2.11.2009 erteilte die Beklagte der Beigeladenen die Genehmigung zur Umnutzung der beiden am 17.11.2008 genehmigten Wohnräume als Büro für die Ausübung freiberuflicher oder ähnlicher Berufe. Die Betriebsbeschreibung (Anlage 3 zum Bauantrag) nennt als Art der Tätigkeit „freiberufliche Tätigkeiten und Ähnliche im Sinne der BauNVO § 13“, als Betriebszeit 8:00 bis 19:00 Uhr von Montag bis Samstag und als Arbeitsablauf ganztägige Bürotätigkeiten mit üblichem Kundenverkehr. In einem Schreiben vom 14.8.2009, das den grünen „Genehmigt“-Stempel der Beklagten trägt, beschreibt die Beigeladene ihre Tätigkeit dahingehend, sie sei Immobilienmaklerin und verwalte einige Häuser. Ihr Tätigkeitsfeld konzentriere sich auf Bremerhaven. Sie habe so gut wie keinen Publikumsverkehr. Es sei noch nicht einmal wahrscheinlich, dass eine Person pro Tag sie besuche. Zu ihrer Unterstützung komme 1-2-mal in der Woche (je nach Bedarf) eine freiberuflich tätige Kollegin, die für sie die Buchhaltung erledige.

Der Kläger ist zusammen mit seiner Ehefrau je zur Hälfte Miteigentümer des unmittelbar angrenzenden mit einem Doppelhaus bebauten Grundstücks Hartlaubstraße und Sondereigentümer an einer Doppelhaushälfte. Die Wendeltreppe am Haus der Beigeladenen ist von der nach Südosten gerichteten Außenwand des Hauses des Klägers ungefähr 9,50 m entfernt, zur Grundstücksgrenze hält sie einen Abstand von ca. 4,50 m ein. Gegen den Bescheid vom 2.11.2009, von dem der Kläger im Wege der Einsichtnahme in die Bauakte am 10.3.2010 durch seinen Verfahrensbevollmächtigten erfahren hatte, erhob dieser am 20.4.2010 Widerspruch. Die erteilte Genehmigung verletze ihn in seinen Rechten, da Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter der Beigeladenen bei Begehen der Außentreppe Einsicht in seine Privatsphäre nehmen könnten. Die Prognose über den Publikumsverkehr in der Betriebsbeschreibung sei unrichtig. Es sei davon auszugehen, dass im Durchschnitt mindestens 3 bis 4 Personen pro Tag die Büroräume aufsuchten. Hinzu kämen Post- und Paketdienste, die mehrmals pro Woche Lieferungen brächten. Weiterhin kämen regelmäßig 4-mal pro Woche mindesten eine, durchaus auch zwei zu-

sätzliche Personen, die in den Räumlichkeiten Bürotätigkeiten von täglich 6 bis 8 Stunden nachgingen.

Auf eine telefonische Anfrage der Beklagten räumte die Beigeladene am 11.5.2010 (Bl. 42 der Bauakte E 1575 BG 2009) ein, dass eine Mitarbeiterin 3-mal in der Woche halbtags für sie tätig sei und einmal in der Woche eine Person halbtags die Buchhaltung erledige. Kundenbesuch erhalte sie im Durchschnitt 2- bis 3-mal in der Woche. Ergänzend teilte die Beigeladene mit anwaltlichem Schreiben vom 3.6.2010 mit, dass eine freiberufliche Mitarbeiterin 3- bis 4-mal in der Woche zu unterstützenden Tätigkeiten ins Büro der Beigeladenen komme.

Mit Widerspruchsbescheid vom 28.9.2010 wies der Senator für Bau, Verkehr und Europa den Widerspruch des Klägers zurück. Die Baugenehmigung verletze den Kläger nicht in seinen Rechten. Die genehmigte Nutzung sei nach § 13 BauNVO im festgesetzten reinen Wohngebiet zulässig. Ein Besucherverkehr bestehe nur in geringem Umfang. Die vom Kläger beanstandete Wendeltreppe verletze nicht die Abstandsvorschriften. Im Hinblick auf die vom Kläger gerügten Einsichtnahmemöglichkeiten sei dieser nicht besonders schutzwürdig. Das Gebot der Rücksichtnahme schütze grundsätzlich nicht vor der Möglichkeit, in andere Grundstücke Einsicht nehmen zu können. Außerdem sei die Einsichtsmöglichkeit auf das Grundstück des Klägers durch den vorhandenen Bewuchs an seiner Grundstücksgrenze stark eingeschränkt. Die Außentreppe sei auch nicht nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig. Sie diene ausschließlich der freiberuflichen Nutzung und widerspreche somit nicht der Zweckbestimmung des Baugebietes. Eine Verletzung des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses sei nicht ersichtlich. Der Widerspruchsbescheid wurde dem Kläger mittels eingeschriebenen Briefs, eingeliefert am 4.10.2010, zugestellt.

Am 4.11.2010 hat der Kläger Klage erhoben mit dem Antrag, die Baugenehmigung vom 2.11.2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28.9.2010 aufzuheben. Die Baugenehmigung sei inhaltlich zu unbestimmt. Die Betriebsbeschreibung vom 13.7.2009 sei nicht zur Grundlage der Entscheidung gemacht worden, so dass die Baugenehmigung keine Angaben zur Betriebszeit enthalte. Das mit einem Genehmigungsvermerk versehene Schreiben der Beigeladenen vom 14.8.2009 sei wenig aussagekräftig. Art und Umfang der Hausverwaltertätigkeit sei nicht festgelegt. Die genehmigte Nutzung widerspreche den drittschützenden Festsetzungen des Bebauungsplans und verletze das Gebot der Rücksichtnahme. Die Nutzung des Gebäudes zum Zwecke der Tätigkeit als Immobilienmakler sei im Rahmen des § 3 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig. Die berufliche Nutzung beschränke sich auch nicht im Sinne von § 13 BauNVO auf „Räume“. Aufgrund der Wendeltreppe, die einen separaten Zugang zu den Geschäftsräumen biete, und die zur Büronutzung gehörigen sanitären Einrichtungen seien die Büroräume eigenständig nutzbar. Der Zugang über die reguläre Hauseingangstür werde nicht genutzt. Aufgrund der Wendeltreppe bekomme die Nutzung eine intensivere Wirkung auf die Umgebung als bei einem Zugang über die Hauseingangstür. Die Nutzung von privatem Wohnbereich und Bürobereich erfolge völlig getrennt voneinander, so dass beide Nutzungen getrennt voneinander zu betrachten seien. Der Gebäudeteil, in dem im Obergeschoss die gewerbliche Nutzung ausgeübt werde, bilde einen selbständigen Anbau. Es entspreche dem Willen der Beigeladenen, ihren beruflichen Besucherverkehr nicht in ihren Wohnräumen zu empfangen. Darüber hinaus sei das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verletzt, da durch die ungehinderten Einsichtsmöglichkeit für ortsfremde Personen von der Wendeltreppe aus die Privatsphäre des Klägers und seiner Familie in erheblichem Maße beeinträchtigt werde. Die Treppe habe den Charakter einer Aussichtsplattform auf das Grundstück des Klägers. Die Einsichtsmöglichkeit sei auch nicht durch den vorhandenen Bewuchs beschränkt. Gerade auch im Winter bestünden Einsichtsmöglichkeiten in den Wohn- und Essbereich. Die ursprüngliche Prognose über den zu erwartenden Publikumsverkehr sei unrichtig. Täglich suchten durchschnittlich 3 bis 4 Personen die Büroräume der Beigeladenen auf. Hinzu kämen die Bürokräfte der

Beigeladenen. Die Beigeladene firmiere auch als Hausverwalterin. Allein hierdurch sei mit einer hohen Besucherfrequenz durch Handwerker, Auftraggeber, etc. zu rechnen. Hieraus ergebe sich eine nicht mehr hinnehmbare Störung der Wohnruhe. Das Gebiet sei dadurch geprägt, dass dort nur der durch die Anwohner verursachte Verkehr stattfinde; es gebe keine Durchgangsstraßen. Die Beigeladene betreibe im Internet Werbung unter dieser Adresse, die sich an einen weiten Einzugsbereich richte. Dies verursache ein gebietsfremdes Verkehrsaufkommen.

Die Beklagte ist dem entgegengetreten. Die von der Beigeladenen ausgeübte Tätigkeit einer Immobilienmaklerin stelle eine freiberufliche Tätigkeit dar, bei der Dienstleistungen erbracht würden, die auf persönlichen Fertigkeiten beruhten. Gleiches gelte für die Tätigkeit als Hausverwalterin. Das Ausmaß der Büronutzung entspreche den Vorgaben von § 13 BauNVO. Maßgeblich sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass das jeweilige Gebäude nicht den Charakter eines Geschäfts- oder Bürogebäudes erhalte. Die sei bei den vorhandenen Nutzungsverhältnissen nicht der Fall. Der Eingang an der Wendeltreppe wirke untergeordnet und sei als Nebeneingang erkennbar. Die Beschäftigung von zwei Angestellten sei gebietsverträglich. Ein lebhafter Kundenverkehr sei nicht erkennbar. Der Besucherverkehr und die Einsichtsmöglichkeiten führten nicht zu erheblichen gebietsunverträglichen Störungen. Deshalb sei das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt.

Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 16.1.2013 die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 2.11.2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28.9.2010 aufgehoben. Die Baugenehmigung sei zwar nicht zu unbestimmt. Die Baugenehmigung verstoße aber gegen § 13 BauNVO in der maßgeblichen Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968. Die freiberufliche Tätigkeit der Beigeladenen finde nicht – wie in § 13 BauNVO 1968 gefordert – in Räumen statt. Die von der Beigeladenen für diese Tätigkeit genutzten Räumlichkeiten stellten vielmehr ein Gebäude dar. Die Abgrenzung erfolge anhand des Merkmals der selbständigen Benutzbarkeit. Diese sei aufgrund des über die Wendeltreppe möglichen separaten Eingangs und dem Vorhandensein von WC und Dusche gegeben. Die funktionale Selbständigkeit werde nicht dadurch in Frage gestellt, dass die Räumlichkeiten mit den Wohnräumen der Beigeladenen baulich verbunden seien und dass die Aufstockung statisch gesehen für sich keinen Bestand haben könne. Das gefundene Ergebnis stehe auch im Einklang mit dem Ziel der Regelung, eine Zurückdrängung der Wohnnutzung zu verhindern. Der Kläger sei in seinem Recht auf Wahrung des Gebietscharakters verletzt, das ihm ein Abwehrrecht gegen unzulässige freiberufliche und vergleichbare gewerbliche Nutzungen verleihe.

Die vom Oberverwaltungsgericht am 30.5.2014 zugelassene Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts hat die Beklagte am 30.6.2014 begründet. Die Nutzung für die Tätigkeit der Beigeladenen als Immobilienmaklerin und Hausverwalterin beziehe sich nur auf einzelne Räume und falle damit unter die Regelung des § 13 BauNVO 1968. Die gesetzliche Beschränkung der freiberuflichen Nutzung auf Räume solle vor einer städtebaulich unerwünschten Verdrängung der primären Wohnnutzung schützen. Insofern müsse für die Beantwortung der Frage, ob es sich bei den Räumlichkeiten um ein Wohngebäude oder schon um ein Bürogebäude handle, die prägende Gesamtwirkung des Vorhabens betrachtet werden. Eine eindeutig prägende Gesamtwirkung als Bürogebäude liege dann vor, wenn die überwiegende Fläche des Gebäudes für die berufliche Tätigkeit eingesetzt werde. Dies sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gegeben, wenn die Wohnfläche weniger als die Hälfte der gesamten Nutzfläche oder die halbe Anzahl der Wohnungen ausmache. Zwar sei die 50%-Regel nicht rechtssatzartig zu verstehen. Im streitigen Fall werde die 50%-Grenze bei weitem unterschritten. Soweit – wie das Verwaltungsgericht – allein auf die selbständige Benutzbarkeit abgestellt werde, sei auch hierfür eine wertende Betrachtung zu der Frage, ob es sich um zwei Gebäude oder ein Gebäude handle, anzustellen. In diese Bewertung seien auch die baukonstruktiven Merkmale der Bauausführung und das Erscheinungsbild einzubeziehen. Bei der vorlie-

gend vorhandenen Wendeltreppe handele es sich um eine als untergeordnet wahrnehmbare Stahlkonstruktion, die häufig auch in Gartenbereichen in Verbindung mit einer Terrassenanlage errichtet werde. Sie erfülle nicht die Anforderungen, die an einen ersten Rettungsweg zu stellen seien. Die Treppe wirke als der Wohnnutzung zugehörig und deute nicht darauf hin, dass sie nur für die Büroräume errichtet und genutzt werde. Das vorhandene WC nebst Dusche werde von außen nicht wahrgenommen. Auch der Umstand, dass die berufliche Tätigkeit im 1. Obergeschoss ausgeübt werde, trage dazu bei, dass das Augenmerk nicht sofort hierauf gerichtet werde und erzeuge gerade keine prägende Wirkung. Die freiberufliche Nutzung stelle sich daher insgesamt als nicht prägend dar.

Auch unter Berücksichtigung des in § 15 BauNVO enthaltenen Rücksichtnahmegebotes sei die Nutzung nicht zu beanstanden. Die jeweiligen Anforderungen hingen von den Umständen des Einzelfalls ab. Es sei zunächst davon auszugehen, dass nach der Wertung des Ordnungsgebers die in § 13 BauNVO umschriebenen Tätigkeiten typischerweise auch in Bezug auf den von ihnen ausgelösten Verkehr nicht mit erheblichen gebietsunverträglichen Störungen verbunden seien. Dass im vorliegenden Fall ein besonders mengenmäßig intensiver Besucherverkehr vorhanden sei, sei nicht schlüssig dargelegt. Selbst wenn von 4 Besuchern pro Tag auszugehen wäre, handelte es sich um eine geringe, nicht rücksichtslose Frequentierung. Dies gelte auch hinsichtlich der zwei Angestellten. Wegen der geltend gemachten Beeinträchtigungen durch die Benutzung der Wendeltreppe werde auf den Widerspruchsbescheid verwiesen.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Bremen – 1. Kammer – vom 16. Januar 2013 (1 K 1823/10) abzuändern und die Klage des Klägers als unbegründet zurückzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Bremen zurückzuweisen.

Die Wendeltreppe sei allein zu gewerblichen Nutzungszwecken errichtet worden und werde von Anfang an entsprechend genutzt. Dies entspreche auch der Auffassung der Beklagten im Widerspruchsbescheid. Durch die Wendeltreppe werde der Aufbau eigenständig erschlossen und ermögliche dessen eigenständige Nutzungsmöglichkeit. Es bestehe deshalb kein Unterschied zu einem eigenständig nutzbaren und deshalb als Gebäude zu qualifizierenden Anbau. Bei der Wendeltreppe handele es sich um den Haupteingang eines neuen, allein zu gewerblichen Zwecken genutzten Gebäudes, das vor allem aus praktischen Gründen auf das ursprünglich vorhandene Gebäude aufgesetzt worden sei. Eine wertende Betrachtungsweise stehe dem nicht entgegen. Die Beigeladene habe von vornherein beabsichtigt gehabt, die Aufstockung nicht zum Wohnen, sondern zu ausschließlich gewerblichen Zwecken zu nutzen und dabei berufliche und private Nutzung voneinander zu trennen. Dies ergebe sich aus der gesamten baulichen Konstruktion sowie aus der Anordnung der Verbindungstür zwischen Diele im 1. Obergeschoss und dem Büro. Auch die äußere Gestaltung lasse die Selbständigkeit des Aufbaus erkennen. Im Hinblick auf die Verletzung des Rücksichtnahmegebotes greife die Vermutungswirkung des § 13 BauNVO nicht, da der Tatbestand nicht erfüllt sei, denn der Charakter als Wohngebäude werde nicht gewahrt. Somit widerspreche die Errichtung der Außentreppe auch der Zweckbestimmung des Wohngebiets gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Besonders störend sei es, dass die Beigeladene im Sommer ihr Büro bei geöffnetem Fenster betreibe und der Postverkehr über die Außentreppe abgewickelt werde.

Die Beigeladene hat sich den Ausführungen der Beklagten angeschlossen. Nach ihrer Auffassung müsse sich die Betrachtung, ob die von ihr ausgeübte berufliche Nutzung für das Grundstück prägend geworden sei, auf das gesamte Grundstück und nicht nur auf

den in ihrem Sondereigentum stehenden Teil beziehen. Selbst wenn man insoweit nur das Sondereigentum in den Blick nehme, sei zu berücksichtigen, dass in dem von der Beklagten angesprochenen beruflich genutzten Teil mit einer Größe von 28,85 m<sup>2</sup> das WC nebst Dusche und der Flur schon enthalten seien. Bei dem Aufbau handele es sich schon deshalb nicht um ein Gebäude, weil er nicht unmittelbar mit dem Erdboden verbunden sei.

Die Beigeladene beantragt,  
das Urteil des Verwaltungsgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die die Baugenehmigungen vom 17.11.2008 und vom 2.9.2009 betreffenden Bauakten haben dem Senat vorgelegen. Ihr Inhalt war, soweit in diesem Urteil hierauf verwiesen wird, Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Berufung der Beklagten hat Erfolg. Die Klage gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 2.11.2009 und den Widerspruchsbescheid vom 28.9.2010 ist zulässig (I.), aber unbegründet (II.).

I.

Der Kläger kann die Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO auf eine mögliche Verletzung seines Sondereigentums an der Doppelhaushälfte stützen. § 13 Abs. 1 WEG gibt ihm das Recht, öffentlich-rechtliche Beeinträchtigungen seines Sondereigentums abzuwehren. Er kann sich insoweit auf eine mögliche Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs und des Gebots der Rücksichtnahme stützen (vgl. OVG Bremen, Beschluss vom 13. Februar 2015 – 1 B 355/14 –, NordÖR 2015, 209-212). Dass der Kläger nur über einen hälftigen Anteil des Sondereigentums verfügt, ist unerheblich, da er entsprechend § 1011 BGB den Anspruch aus dem Sondereigentum allein in Ansehung des ganzen Rechts geltend machen kann (OVG NRW, Urteil vom 20.11.2013 – 7 A 2341/11 –, BauR 2014, 252-256).

II.

Die Klage ist jedoch unbegründet. Die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung ist nicht nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO aufzuheben, da sie nicht gegen nachbarschützende Vorschriften verstößt. Die genehmigte Nutzungsänderung verstößt weder gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans 832 über die zulässige Art der baulichen Nutzung (1) noch gegen das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot (2).

1.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der genehmigten Nutzungsänderung richtet sich gemäß §§ 29, 30 Abs. 1 BauGB nach dem Bebauungsplan 832 vom 14.6.1971, der für die Grundstücke des Klägers und der Beigeladenen als zulässige Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet festsetzt. Durch diese Festsetzung bestimmt sich nach § 1 Abs. 3 BauNVO 1968 die Zulässigkeit der Art der Nutzung nach §§ 2 bis 10 und 12 bis 14 der BauNVO 1968. Nach § 3 Abs. 1 BauNVO 1968 dienen reine Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen. Allgemein zulässig sind dort nach § 3 Abs. 2 BauNVO 1968 Wohngebäude. § 13 BauNVO 1968 regelt ergänzend, dass Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO zulässig sind.

a) Die der Beigeladenen mit Bescheid vom 2.11.2009 genehmigte Nutzung betrifft eine berufliche Tätigkeit im Sinne von § 13 BauNVO 1968. Diese ist ihrer Art nach in der Betriebsbeschreibung vom 14.8.2009, die den „Genehmigt“-Stempel trägt und damit Bestandteil der Baugenehmigung geworden ist, als berufliche Tätigkeit der Immobilienmaklerin und Hausverwalterin hinreichend bestimmt beschrieben. Kennzeichnend für eine

freiberufliche Tätigkeit ist, dass die betreffende Person persönliche Dienstleistungen erbringt, die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fähigkeiten beruhen und in der Regel in unabhängiger Stellung einem unbegrenzten Personenkreis angeboten werden, wobei zur Orientierung auf § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG und § 1 Abs. 2 Satz 1 PartGG zurückgegriffen werden kann (BayVGH, Beschluss vom 29. Mai 2015 – 9 ZB 14.2580 –, Rn. 13, juris; vgl. auch BVerwG, Urteil vom 20.1.1984 – 4 C 56/80 – BVerwGE 68, 324). Zwar wird die der Beigeladenen genehmigte berufliche Tätigkeit der Immobilienmaklerin und Hausverwalterin in diesen Katalogen nicht genannt, diese stellt aber eine in ihrer Art der freiberuflichen Berufsausübung ähnliche gewerbliche Tätigkeit dar. Die gleiche Behandlung der "freien" und diesen "ähnlichen" Berufe beruht auf der vergleichbaren Art ihrer Ausübung, nämlich dem Angebot persönlicher Dienstleistungen in unabhängiger Stellung und gerichtet an einen unbegrenzten Kreis von Interessenten. Die amtliche Begründung zu § 13 BauNVO (BR-Drucks. 53/62 vom 25. Mai 1962, Anlage S. 8) nennt als Beispiele die Handelsvertreter ohne Auslieferungslager, die Handelsmakler, Versicherungsvertreter oder Masseur (BVerwG, Urteil vom 20.1.1984 a.a.O.). Auch die Hausverwaltung kann hierzu gerechnet werden. Auf die Rechtsform der Leistungserbringung kommt es grundsätzlich nicht an. Entscheidend ist, dass der Gegenstand des Unternehmens und die tatsächlichen Aktivitäten nur Tätigkeiten im Sinne des § 13 BauNVO sind und die Gesellschafter die freiberuflichen Dienstleistungen persönlich erbringen (Stock in Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB § 13 BauNVO Rn. 28 mwN.). Dass die tatsächlich durch die Beigeladene ausgeübte berufliche Nutzung vorliegend diese Grenze überschreitet, ist nicht ersichtlich. Auch würde sich dann die erteilte Genehmigung nicht hierauf erstrecken.

b) Die der Beigeladenen genehmigte freiberufsähnliche Nutzung, die die im ersten Obergeschoss gelegenen beiden Büroräume nebst WC mit Dusche und den dazugehörigen Flur umfasst, beschränkt sich auf „Räume“ im Sinne von § 13 BauNVO 1968 innerhalb eines Wohngebäudes. Der Zweck der in § 13 BauNVO geregelten Beschränkung freiberuflicher bzw. freiberufsähnlicher Nutzung auf Räume liegt in der Bewahrung des jeweils spezifischen Gebietscharakters. Der Begriff der Räume wird in der BauNVO nur in § 13 verwendet und nicht weiter definiert. Nach Sinn und Zweck der Regelung sind Räume, die freiberuflich oder freiberufsähnlich genutzt werden, Teile von Gebäuden aller Art, die überwiegend anders – im reinen Wohngebiet regelmäßig zum Wohnen (§ 3 Abs. 2 BauNVO 1968) – genutzt werden. Das Überwiegen setzt regelmäßig ein flächenmäßiges Überwiegen der anderen Nutzung voraus. Die (frei-)berufliche Nutzung darf für das einzelne Gebäude nicht prägend werden (Stock in Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB § 13 BauNVO Rn. 34 und 37). Bei einer in einem reinen Wohngebiet stattfindenden Nutzung muss trotz der Inanspruchnahme für freiberufliche oder gewerbliche Zwecke der Charakter als Wohngebäude gewahrt bleiben (BVerwG, Beschluss vom 13. Dezember 1995 – 4 B 245/95 –, BauR 1996, 219-220).

§ 13 BauNVO enthält auch in seiner aktuell geltenden Fassung - ebenso wenig wie die Baugebietsvorschriften, auf die er Bezug nimmt - keine Definition des Gebäudebegriffs. Aus § 2 bis § 9 BauNVO lässt sich allerdings so viel entnehmen, dass der Gebäudebegriff als Unterfall von dem allgemeinen Begriff der (baulichen) Anlage mitumfasst wird, auf den insbesondere auch § 29 BauGB abstellt. Dies schließt es aus, unselbständige Teile einer baulichen Anlage als Gebäude zu qualifizieren (BVerwG, Beschluss vom 13. Dezember 1995 – 4 B 245/95 –, a.a.O.). Die Abgrenzung zwischen Gebäudeteil und Gebäude ist danach anhand des Merkmals der funktionalen Selbständigkeit vorzunehmen. Die funktionale Selbständigkeit eines Gebäudeteils lässt sich allerdings nicht in jedem Fall allein daran festmachen, dass dieser selbständig zugänglich ist. Die selbständige Zugänglichkeit stellt hierfür lediglich eine notwendige, jedoch noch keine hinreichende Bedingung dar. Da es nach dem Zweck des § 13 BauNVO maßgeblich auf die Prägung des Gebäudes und – in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauNVO – die Wahrung des Charakters als Wohngebäude ankommt, darf das nach außen wirkende Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht in jedem Fall außer Acht gelassen werden. So kann eine selbst-

ständig benutzbare bauliche Anlage dann nicht als eigenständiges Gebäude angesehen werden, wenn diese vollständig in ein anderes Gebäude einbezogen wurde (vgl. VG München, Beschluss vom 17. Januar 2006 – M 11 SN 05.5973 –, Rn. 41, juris). Eine solche Einbeziehung in ein Gebäude ist – trotz selbständiger Benutzbarkeit – dann anzunehmen, wenn sich die Gebäudeteile unter einem „gemeinsamen Dach“ befinden und auf einem gemeinsamen Fundament aufbauen.

Auch der bauordnungsrechtliche Gebäudebegriff, der für die Auslegung ergänzend herangezogen werden kann, beinhaltet - neben dem Merkmal der selbständigen Benutzbarkeit - das Vorhandensein eines Daches. Nach der bauordnungsrechtlichen Definition (vgl. § 2 Abs. 2 BremLBO) sind Gebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Das verlangt, dass ein Gebäude ein (eigenes) Dach besitzen muss und es nicht hinreicht, wenn es dieses mit einem anderen Gebäude teilt. Auch in seiner umgangssprachlichen Bedeutung wird unter dem Begriff des Gebäudes ein Bauwerk mit Dach verstanden (vgl. hierzu die Definition bei wikipedia <<https://de.wikipedia.org/wiki/Geb%C3%A4ude>>: „Ein Gebäude ist ein Bauwerk, das Räume einschließt, betreten werden kann und dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen dient. Ein Gebäude besitzt nicht zwingend Wände oder einen Keller, jedoch immer ein Dach.“).

Daneben kommt es für die Abgrenzung, ob eine bauliche Anlage ein Gebäude oder lediglich einen (unselbständigen) Teil eines Gebäudes darstellt, auch darauf an, ob sie über eine direkte Verbindung zum Erdboden verfügt. Andernfalls könnte sie im Sinne von § 93 BGB von einem anderen Gebäude nicht getrennt werden, ohne dass das eine oder das andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile). So geht die zivilgerichtliche Rechtsprechung davon aus, dass ein Gebäudeteil nur dann als selbständig angesehen werden kann, wenn er im Falle einer Grundstücksteilung nach § 94 Abs. 1 BGB Bestandteil des jeweils abgeteilten Grundstücks werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 04. Dezember 1987 – V ZR 274/86 –, BGHZ 102, 311-316, Rn. 8 m.w.N.). Auch das Bundesverwaltungsgericht sieht bei Anbauten die Belegenheit auf unterschiedlichen Buchgrundstücken als (weiteres) Indiz für das Vorhandensein eines eigenständigen Gebäudes (Beschluss vom 13. Dezember 1995 – 4 B 245/95 –, a.a.O.).

Bauliche Anlagen, die sich mit einem Gebäude Fundament und/oder Dach teilen, bilden mangels funktionaler Selbständigkeit deshalb kein eigenständiges Gebäude, sondern stellen lediglich einen Teil eines Gebäudes dar.

Diese Konkretisierung des Gebäudebegriffs steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. In dem dem Beschluss vom 13. Dezember 1995 – 4 B 245/95 – (a.a.O.) zugrundeliegenden Sachverhalt ging es um einen Gebäudekomplex mit einem Anbau, für den das Bundesverwaltungsgericht die Wertungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, der den Anbau als „rechtlich, technisch und funktionell selbständiges Gebäude“ eingestuft hatte, keiner grundsätzlichen Prüfung unterziehen wollte. Es mussten deshalb in diesem Fall für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Gebäudeteil über das Merkmal der selbständigen Zugänglichkeit hinaus keine weiteren Merkmale mehr herangezogen werden.

Nach diesen Maßstäben sind die nunmehr für berufliche Zwecke von der Beigeladenen genutzten Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss trotz des Vorhandenseins eines eigenständigen Zugangs nicht funktional selbständig. Sie bauen auf dem vor ihrer Errichtung lediglich eingeschossig bebauten Teil des Hauses auf und überdecken diesen, ohne eine eigenständige Verbindung zum Boden zu haben. Ohne den eingeschossigen Unterbau des ursprünglich vorhandenen Gebäudes könnten sie nicht eigenständig existieren und genutzt werden. Sie bilden deshalb kein eigenständiges Gebäude, sondern nur einen Gebäudeteil. Auch das Vorhandensein von WC und Dusche in diesem Gebäudeteil trägt



nicht dazu bei, diesen als Gebäude zu qualifizieren. Das Vorhandensein von sanitären Anlagen mag für die Möglichkeit zur dauerhaften Nutzung als Wohnung oder Arbeitsstätte bedeutsam sein. Die Dauer der Benutzbarkeit ist jedoch für den Gebäudebegriff irrelevant. Ein Haus verliert nicht deshalb seine Gebäudeeigenschaft, weil sich darin keine Toilette befindet.

Die genehmigte Nutzungsänderung verändert auch nicht die Prägung des Gebäudes im Übrigen dergestalt, dass es sich dadurch nicht mehr um ein Wohngebäude handeln würde. Dies ergibt sich schon aus dem Verhältnis der Größe der beruflich genutzten Fläche von 28,85 m<sup>2</sup> zur Gesamtnutzfläche des Hauses von 162,71 m<sup>2</sup>. Damit bleibt der beruflich genutzte Anteil der Nutzfläche weit hinter dem im Übrigen zum Wohnen genutzten Anteil zurück. Aufgrund der offensichtlich klaren Gewichtung zugunsten des Wohnanteils kann dahingestellt bleiben, ob und ggf. inwieweit Flächen von Sanitärräumen und Abstellräumen in die Berechnung mit einzubeziehen sind.

2.

Die genehmigte Nutzung erweist sich auch nicht als rücksichtslos.

Weder die nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gebotene Einzelfallbetrachtung (a) noch die vom Kläger geltend gemachten Störungen oder Belästigungen im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (b) lassen die Nutzung als rücksichtslos erscheinen.

a) Aus der Eigenart des Baugebietes ergeben sich keine Besonderheiten gegenüber einem „normalen reinen Wohngebiet“. Wegen der von Klägerseite angeführten besonderen Abgelegenheit der Straße (Sackgasse) ergibt sich keine erhöhte Schutzbedürftigkeit im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen. Es ist auch nicht dargelegt, dass das Baugebiet von seiner Bebauungs- und Nutzungsstruktur Besonderheiten aufweist, aus denen sich eine besondere Schutzbedürftigkeit ergäbe. Ebenfalls nicht ersichtlich ist, dass es bereits zu einer Häufung freiberuflicher oder vergleichbarer Nutzungen in der Nachbarschaft gekommen ist. Auch der Umfang der beruflichen Nutzung durch die Klägerin widerspricht nicht der Eigenart des Baugebietes. Auch wenn neben der Klägerin dort zeitweise noch weitere zwei Personen beschäftigt sind, wird der typische Rahmen einer nach der Wertung von § 13 BauNVO im reinen Wohngebiet zulässigen freiberuflichen Nutzung (bspw. kleine Zahnarztpraxis mit zwei Angestellten; Kanzlei eines Einzelanwalts) nicht überschritten.

b) Die von dem Vorhaben ausgehenden Emissionen, hervorgerufen durch Besucher, Anlieferverkehr und Beschäftigte, halten sich im Rahmen des typischerweise Erwartbaren. Die Besucherfrequenz ist nach den Angaben des Klägers (max. 3 bis 4 Besucher pro Tag) eher unterdurchschnittlich. Im Hinblick auf die von der Außentreppe durch Besucherverkehr oder Anlieferungen hervorgerufenen Geräusche ist nicht erkennbar, dass der Kläger unzumutbar beeinträchtigt wird. Die Nutzung der Treppe findet nicht während Zeiten eines besonderen Ruhebedürfnisses statt und unterscheidet sich auch nicht wesentlich von einer Nutzung für Wohnzwecke, für die eine bestandskräftige Baugenehmigung vorliegt.

Auch die Einsichtsmöglichkeiten von der Außentreppe der Beigeladenen auf das Grundstück des Klägers führen nicht zur Annahme der Rücksichtslosigkeit. Nach der Rechtsprechung des Senats können Einblicksmöglichkeiten in das Nachbargrundstück, die durch ein neues Bauvorhaben geschaffen werden, nur unter besonders gravierenden Umständen als Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme angesehen werden (Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Beschluss vom 14. Mai 2012 – 1 B 65/12 –, Rn. 16, juris, und Beschluss vom 28.09.2006 - 1 B 303/06 - n. v.). Das kann etwa der Fall sein, wenn durch das neue Bauvorhaben unmittelbare Einsichtsmöglichkeiten aus kurzer Entfernung in Wohnräume geschaffen werden, zumal in rückwärtig gelegene Räume, die sich wegen ihrer Lage besonders zur Nutzung

als Schlafräume anbieten (vgl. etwa OVG Thüringen, B. v. 11.05.1995 - 1 EO 486/94 - BRS 57 Nr. 221). Im vorliegenden Fall sind die nach dem Klägervortrag betroffenen Räume (Esszimmer) weder besonders schutzbedürftig, noch besteht die Gefahr, dass von der Außentreppe der Beigeladenen nicht nur vorübergehend auf das Grundstück des Klägers Einsicht genommen wird. Die Treppe dient nicht zum länger dauernden Aufenthalt und es ist auch nicht erkennbar, dass sie – anders als etwa ein Balkon oder eine Terrasse – hierfür genutzt wird. Im Übrigen ist die Zahl der aufgrund der beruflichen Nutzung zusätzlich angezogenen Besucher als gering anzusehen. Die Möglichkeit der Einsichtnahme von der Außentreppe aus führt auch nicht dazu, dass dem Kläger keine Rückzugsmöglichkeit auf seinem Grundstück mehr verbliebe. Im Übrigen wird die Einsichtnahmemöglichkeit jedenfalls teilweise durch den vorhandenen Bewuchs auf dem Grundstück des Klägers gemindert.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 2, 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen im Berufungsverfahren dem Kläger aufzuerlegen, da die Beigeladene im Berufungsverfahren einen Antrag gestellt hat und deshalb selbst ein Kostenrisiko eingegangen ist (§ 154 Abs. 3 VwGO). Aufgrund des Umstandes, dass die ihr erteilte Baugenehmigung vom Verwaltungsgericht aufgehoben wurde, hatte sie besonderen Anlass, sich im Berufungsverfahren anwaltlich vertreten zu lassen und aktiv auf eine Änderung der erstinstanzlichen Entscheidung hinzuwirken.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Gründe, die eine Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO rechtfertigen würden, liegen nicht vor.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils beim

Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198,  
28195 Bremen, (Tag-/Nachtbriefkasten Justizzentrum Am Wall im Eingangsbereich)

einulegen. 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. In der Begründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

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 staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, 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. Prof. Alexy

gez. Traub

gez. Dr. Harich