
Datum: 12.05.2005
Gericht: Oberverwaltungsgericht NRW
Spruchkörper: 7. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 A 2342/03
ECLI: ECLI:DE:OVGNRW:2005:0512.7A2342.03.00

Vorinstanz: Verwaltungsgericht Arnsberg, 4 K 5103/01

Tenor:

Das angefochtene Urteil wird geändert.

Die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung des Beklagten vom 28. Juni 2001 und der Widerspruchsbescheid der Bezirksregierung B. vom 5. Dezember 2001 werden aufgehoben.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens beider Instanzen; außergerichtliche Kosten der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig.

Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand: 1

Die Kläger wenden sich gegen die der Beigeladenen vom Beklagten erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Anbaus an einen vorhandenen Blumenverkaufsraum auf dem Grundstück N. Straße 30 (Gemarkung H. , Flur 5, Flurstück 2

34) in C. -H. .

Die Kläger sind Eigentümer des westlich an das Baugrundstück der Beigeladenen angrenzenden Grundstücks N. Straße 32. Auf dem Grundstück der Kläger steht mit einem Abstand von 30 bis 50 cm zur Grenze zum Grundstück der Beigeladenen auf einer Länge von 16,50 m ein zweigeschossiges Gebäude. Im vorderen straßennahen Teil dieses Gebäudes sind im Erdgeschoss ein Ladenlokal und im Obergeschoss Wohnräume untergebracht. Nördlich schließt sich hieran im Erdgeschoss ein Heizungsraum an. Der hintere, nahe der Grenze zum Grundstück der Beigeladenen stehende Gebäudeteil, der vor ca. 200 Jahren errichtet wurde, steht seit über 10 Jahren leer. Er wurde früher als Pferdestall genutzt. Die dem Grundstück der Beigeladenen zugewandte Außenwand enthält mehrere Fenster, die mit Efeu zugewachsen sind. Das Gelände auf dem Grundstück der Beigeladenen fällt vom Gebäude der Kläger in Richtung Osten leicht ab.

3

Auf dem Grundstück der Beigeladenen steht ein Gebäude, das als Blumenverkaufsraum genutzt wird und ein Satteldach mit parallel zur Straße verlaufendem First aufweist. Die straßenseitige Front (Traufseite) dieses Gebäudes verläuft in derselben Flucht wie die Straßenfront des Gebäudes der Kläger. Der Blumenverkaufsraum ist mit seiner westlichen Giebelseite über die Grenze hinweg unmittelbar an das bestehende Gebäude der Kläger angebaut. Er hat von der Straße aus gesehen eine Tiefe von rd. 5,50 m. Beide Grundstücke - sowohl das der Kläger als auch das der Beigeladenen - liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

4

Auf ihren Bauantrag vom 9. April 2001 wurde der Beigeladenen vom Beklagten unter dem 28. Juni 2001 die strittige Baugenehmigung erteilt. Nach den genehmigten Bauvorlagen soll der rd. 4 m tiefe Anbau wie der bestehende Blumenverkaufsraum mit einem parallel zur Straße verlaufenden Satteldach versehen werden. Die westliche Giebelseite des neuen Anbaus soll jedoch, anders als der bestehende Blumenverkaufsraum, unmittelbar an der Grenze stehen, so dass sie zu der östlichen Außenwand des bestehenden Gebäudes der Kläger einen Abstand zwischen 30 und 50 cm einhält. Der Anbau soll in seinem westlichen, dem Grundstück der Kläger zugewandten Bereich als vom bestehenden Blumenverkaufsraum aus zugänglicher Binderraum und in seinem östlichen Bereich als Lager mit einem in die östliche Giebelwand eingebauten Zugang genutzt werden.

5

Gegen die Baugenehmigung vom 28. Juni 2001 erhoben die Kläger am 23. Juli 2001 Widerspruch, den die Bezirksregierung B. mit Widerspruchsbescheid vom 5. Dezember 2001 als unbegründet zurückwies.

6

Zur Begründung ihrer am 21. Dezember 2001 erhobenen Klage haben die Kläger insbesondere vorgetragen, durch den geplanten Anbau der Beigeladenen würden zwei Fenster in ihrem Gebäude verbaut und ein weiteres größtenteils verdeckt. Eine beabsichtigte Nutzung der betreffenden Räume zu Wohnzwecken bzw. als Büro sei nicht mehr oder nur noch eingeschränkt möglich. Hinzu komme, dass der Baubestand ihres - der Kläger - unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes auf lange Sicht hin gefährdet sei. Durch fehlende Luftzirkulation drohe eine Durchfeuchtung. Dies könne bei dem Alter des Hauses zu irreparablen Schäden führen, zumal die Außenmauer im betreffenden Bereich aus Lehm gebaut sei. Bei Errichtung des Vorhabens der Beigeladenen müsse zudem in der Bauphase ihr - der Kläger - Haus freigelegt werden. Es bestehe die Gefahr, dass das aus heute nicht mehr bekannten Materialien hergestellte Fundament beschädigt und die Standsicherheit des Hauses gefährdet würde.

7

Die Kläger haben beantragt,

8

die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung des Beklagten vom 28. Juni 2001 betreffend die Errichtung eines Anbaus an den vorhandenen Blumenverkaufsraum auf dem Grundstück Gemarkung H. Flur 5 Flurstück 34 (N. Straße 30 in C.) und den Widerspruchsbescheid der Bezirksregierung B. vom 5. Dezember 2001 aufzuheben. 9

Der Beklagte hat beantragt, 10

die Klage abzuweisen. 11

Er hat insbesondere vorgetragen, ein eingeschossiger Grenzanbau könne nach der Rechtsprechung auch dann genehmigungsfähig sein, wenn er die Belichtung und Belüftung eines Nachbargebäudes beeinträchtige, das seinerseits nur einen Grenzabstand von 50 cm wahre. Wer in die grenznahe Außenwand seines Hauses Fenster einsetze, könne nicht erwarten, dass der Nachbar ausschließlich in seinem Interesse von der Ausnutzung seines Grundstücks im sonst üblichen zulässigen Maß absehe. Die Kläger könnten auch deshalb keine nachbarlichen Abwehrrechte geltend machen, weil es sich insoweit um eine unzulässige Rechtsausübung handele. Durch den geringen Grenzabstand von lediglich 50 cm würden die Ziele der Abstandsvorschriften einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, auf die sich die Kläger beriefen, nicht erreicht. 12

Die Beigeladene hat sich nicht zur Sache geäußert und keinen Sachantrag gestellt. 13

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die Kläger könnten sich auf eine mögliche Verletzung der Abstandsvorschriften nicht berufen. Ihr Gebäude mit seinem geringen Grenzabstand trage zu den städtebaulichen und baubezogenen Auswirkungen einer ordnungsgemäßen Abstandfläche nicht bei. Nachbarliche Abwehrrechte blieben nur dann bestehen, wenn das neue Vorhaben sich stärker beeinträchtigend auswirke als das ursprünglich vorhandene Bauwerk des widersprechenden Nachbarn. Eine solche Situation sei hier jedoch nicht gegeben. Für eine Gefährdung der Standsicherheit des Hauses der Kläger lägen keine konkreten Anhaltspunkte vor. 14

Auf den Antrag der Kläger hat der Senat mit Beschluss vom 17. Oktober 2003 die Berufung zugelassen. Die Kläger haben rechtzeitig einen Berufungsantrag gestellt und die Berufung begründet. 15

Sie tragen in Ergänzung und Vertiefung ihres bisherigen Vorbringens insbesondere vor, das Verwaltungsgericht habe das Alter ihres Gebäudes unberücksichtigt gelassen. So sei durchaus möglich, dass dieses in abstandrechtlicher Hinsicht legal errichtet worden sei. Ebenso wenig habe das Verwaltungsgericht ohne weiteres eine Gefährdung der Standsicherheit verneinen können; die Errichtung der Außenwand aus Lehm sei nicht berücksichtigt worden. Zu Unrecht habe das Verwaltungsgericht ferner angenommen, dass notwendige Instandsetzungsarbeiten an ihrem - der Kläger - Haus durch den verbleibenden Abstand nicht völlig ausgeschlossen würden. Bei einer Entfernung von 30 cm zwischen zwei Außenmauern könne keine Instandsetzung von Mauerteilen erfolgen. 16

Die Kläger beantragen, 17

das angefochtene Urteil zu ändern und nach ihrem Klageantrag erster Instanz zu erkennen. 18

Der Beklagte beantragt, 19

die Berufung zurückzuweisen. 20

Die Beigeladene äußert sich zur Sache nicht und stellt keinen Antrag.	21
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der vom Beklagten vorgelegten Verwaltungsvorgänge ergänzend Bezug genommen.	22
Entscheidungsgründe:	23
Die zulässige Berufung ist begründet. Die angefochtene Baugenehmigung ist rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten. Das genehmigte Vorhaben der Beigeladenen verstößt zu Lasten der Kläger gegen die nachbarschützenden Bestimmungen des § 6 BauO NRW und die Kläger können sich - entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts - auf diesen Verstoß auch berufen.	24
Die Voraussetzungen des § 6 BauO NRW für eine grenzständige Errichtung des strittigen Vorhabens liegen nicht vor.	25
Für die Grundstücke der Kläger und der Beigeladenen besteht kein Bebauungsplan, der eine bestimmte - offene oder geschlossene - Bauweise vorgibt. Nach dem dem Senat vorliegenden Kartenmaterial, das in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat mit den erschienenen Beteiligten eingesehen wurde, liegen die Grundstücke in einem Bereich, der - bezogen auf die Bauweise - diffus bebaut ist. Es sind Gebäude mit und ohne Grenzabstand vorhanden, wobei die tatsächlich eingehaltenen Grenzabstände ersichtlich nicht stets das nach § 6 Abs. 5 Satz 5 BauO NRW nunmehr erforderliche Mindestmaß von 3 m wahren. Ob das Vorhaben der Beigeladenen grenzständig errichtet werden darf, richtet sich demgemäß nach § 6 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b BauO NRW. Hiernach ist in dem hier gegebenen Bereich, in dem ohne Grenzabstand gebaut werden darf, ein Grenzabstand nicht erforderlich, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Letzteres ist hier nicht der Fall.	26
Eine öffentlich-rechtliche Sicherung - etwa durch Baulast - liegt nicht vor. Nach der Rechtsprechung der Bausenate des erkennenden Gerichts steht es einer öffentlich-rechtlichen Sicherung gleich, wenn auf dem Nachbargrundstück - hier dem Grundstück der Kläger - ein grenzständiges Gebäude vorhanden ist, an das angebaut wird.	27
Vgl.: OVG NRW, Beschluss vom 6. April 2004 - 7 B 223/04 - JURIS- Dokumentation unter Bezugnahme auf OVG NRW, Beschlüsse vom 17. Februar 2000 - 7 B 178/00 -, BRS 63 Nr. 137 und vom 17. Oktober 2000 - 10 B 1053/00 -, BRS 63 Nr. 198.	28
Das trifft hier jedoch nicht zu. Das auf dem Grundstück der Kläger vorhandene Gebäude ist gerade nicht grenzständig gebaut, sondern hält im hier interessierenden Bereich einen Grenzabstand ein, der unstreitig zwischen ca. 30 und ca. 50 cm liegt. Dies wird durch die Eintragungen in dem genehmigten Grundriss des Vorhabens der Beigeladenen auch bestätigt. Da an das Gebäude der Kläger nicht angebaut wird und - wegen fehlenden Eigentums der Beigeladenen - auch nicht ohne weiteres angebaut werden kann, liegt eine der öffentlich-rechtlichen Sicherung im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b BauO NRW vergleichbare Situation des Anbaus an ein grenzständig vorhandenes Gebäude nicht vor. Das Vorhaben der Beigeladenen ist mithin zu Unrecht als solches genehmigt worden, das keinen Grenzabstand einhalten muss.	29
Etwas anders ergibt sich nicht aus der vom Verwaltungsgericht angeführten Rechtsprechung zur eventuellen Gleichstellung einer grenznahen Bebauung mit einer grenzständigen	30

Bebauung. Die Neuregelungen des § 6 BauO NRW durch die BauO NRW 1995 stellen in Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b bzw. in Absatz 1 Satz 3 nunmehr darauf ab, dass "ohne Grenzabstand" gebaut werden darf und öffentlich- rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück "ohne Grenzabstand" gebaut wird, bzw. dass auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude "ohne Grenzabstand" vorhanden ist, während in der BauO NRW 1984 noch die Formulierung "an die (bzw. der) Grenze" verwandt wurde. Mit diesen Neuregelungen ist im Anwendungsbereich der genannten Vorschriften in der Fassung der BauO NRW 1995/2000 für eine Gleichstellung grenznaher mit grenzständiger Bebauung kein Raum mehr.

Vgl. zu § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW 1995/2000: OVG NRW, Urteil vom 17. Juni 2002 - 7 A 1829/01 -, BRS 65 Nr. 125. 31

Wenn die Anbausicherung nach § 6 Abs. 1 Satz 2 Buchst. b BauO NRW in der hier maßgeblichen Fassung sicherstellen muss, dass "ebenfalls ohne Grenzabstand" gebaut wird, kommt eine der öffentlich-rechtlichen Sicherung vergleichbare Situation nur dann in Betracht, wenn auf dem Nachbargrundstück unmittelbar an der Grenze - "ohne Grenzabstand" - ein Gebäude steht, an das direkt angebaut wird. Dabei bedarf es im vorliegenden Fall keiner Erörterung, in welchem Ausmaß das Aneinanderbauen der beiden Gebäude erfolgen muss. 32

Die Kläger können sich auf diesen Verstoß des der Beigeladenen genehmigten Vorhabens gegen die nachbarschützenden Regelungen des Abstandrechts auch berufen. 33

Insoweit hat das Verwaltungsgericht zwar zutreffend auf die einschlägige Rechtsprechung der Bausenate des erkennenden Gerichts hingewiesen, dass ein Nachbar, der mit seinem eigenen Gebäude gleichfalls nicht den notwendigen Abstand wahrt, nur dann Abwehrrechte gegen ein den erforderlichen Abstand missachtendes Gebäude geltend machen kann, wenn sich das neue Bauwerk stärker beeinträchtigend auswirkt als sein eigenes abstandrechtlich unzulässiges Gebäude. Die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Prüfung wird jedoch den hier gegebenen besonderen Umständen nicht gerecht. 34

Zutreffend hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass namentlich auch die Qualität der mit der Verletzung der Abstandsvorschriften einhergehenden Beeinträchtigungen von wesentlicher Bedeutung ist. Insoweit kann hier insbesondere nicht vernachlässigt werden, dass eine Errichtung des Vorhabens der Beigeladenen in der genehmigten Form im Ergebnis dazu führen würde, dass zwischen dem bestehenden Gebäude der Kläger und dem neuen Bauwerk der Beigeladenen lediglich ein schmaler unbebauter Streifen verbleiben würde, der zu einer bislang nicht gegebenen unvertretbaren Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange der Kläger führen würde. Im Norden, wo das Bauwerk der Beigeladenen endet, hätte dieser Streifen zwischen den beiden Außenmauern eine Breite von ca. 50 cm, die sich auf rd. 4 m Länge bis zu dem Bereich, in dem der bestehende Blumenverkaufsraum der Beigeladenen unmittelbar an das Gebäude der Kläger angebaut ist, auf lediglich 30 cm vermindern würde. Ein solch schmaler Geländestreifen zwischen zwei Außenmauern benachbarter Gebäude ist unter nachbarlichen Aspekten schlechterdings unvertretbar, zumal wenn er - wie hier - an seiner engsten Stelle auf ein dritte Mauer, nämlich die nördliche Außenwand des bestehenden Blumenverkaufsraums der Beigeladenen stößt und damit nur von oben bzw. von der 4 m entfernten 50 cm breiten Öffnung im Norden zugänglich ist. Eine solche "Schmutzecke" birgt - entgegen der nicht näher begründeten anderweitigen Einschätzung des Verwaltungsgerichts - nicht nur die Gefahr in sich, dass sich dort Unrat sammelt und Feuchtigkeit wegen fehlender Durchlüftungsmöglichkeiten staut, sie lässt es erkennbar auch nicht zu, eventuelle Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten an den nur 30 bis 50 cm voneinander entfernten Außenwänden ordnungsgemäß durchzuführen. So kann etwa bei 35

einem Abstand von lediglich 40 cm zwischen zwei Gebäuden die Außenwand des neu errichteten Gebäudes regelmäßig weder gestrichen noch verputzt werden; auch eine Unterhaltung der Außenwand des bestehenden Nachbargebäudes ist nicht mehr möglich. Hinzu kommt, dass die Reinigung des verbleibenden Zwischenraums nicht mehr möglich ist. Schließlich eine Durchfeuchtung der Außenwände im Sockelbereich zu befürchten und, wenn sie eintritt, von außen nicht zu beheben.

Vgl. hierzu die einleuchtenden Ausführungen von Boeddinghaus in "Probleme mit schmalen Traufgassen", BauR 1987, 635 (641). 36

Aus der vom Beklagten und dem Verwaltungsgericht angeführten Rechtsprechung 37

- OVG NRW, Beschluss vom 17. Oktober 2000 38

- 10 B 1053/00 - BRS 63 Nr. 198 - 39

lässt sich nichts Gegenteiliges herleiten. In jenem Fall wurde auf Grund der besonderen Grundstückssituation im Einzelfall die Berufung des Nachbarn auf den Abstandverstoß durch das strittige Bauwerk als unzulässige Rechtsausübung angesehen, weil das Gebäude des Nachbarn selbst wegen schwerer Schäden in seinem Fortbestand gefährdet war und die grenzständige Errichtung des neuen Bauwerks für den Fall der Errichtung eines Ersatzbaus des Nachbarn die Voraussetzungen für den Fortfall eines städtebaulichen Missstands geschaffen hat. Von einer solchen besonderen Konstellation kann hier keine Rede sein. Dafür, dass das Gebäude der Kläger, das über 200 Jahre alt ist und seit über 10 Jahren im hier betroffenen Bereich nicht genutzt wird, gleichsam abgängig wäre und einer an den Maßstäben des § 6 Abs. 15 BauO NRW zu messenden Nutzung nicht mehr zugänglich wäre, liegt kein Anhalt vor. Ob die Kläger sich auch dann mit Erfolg gegen eine Nichteinhaltung des erforderlichen Abstands des Vorhabens der Beigeladenen wehren könnten, wenn dieses unter Berücksichtigung der Standsicherheitserfordernisse nach § 15 Abs. 1 BauO NRW seinerseits mit einem ihrem Gebäude vergleichbaren Grenzabstand errichtet würde und insgesamt ein Zwischenraum etwa von 80 cm bis 1 m verbliebe, bedarf aus Anlass des vorliegenden Falls keiner weiteren Vertiefung. 40

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 154 Abs. 1 und 3, 162 Abs. 3 VwGO. 41

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit stützt sich auf § 167 VwGO iVm §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. 42

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht gegeben sind. 43

44