Oberverwaltungsgericht NRW, 2 A 969/12

Datum:	15.07.2013
Gericht:	Oberverwaltungsgericht NRW
Spruchkörper:	2. Senat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	2 A 969/12
ECLI:	ECLI:DE:OVGNRW:2013:0715.2A969.12.00

Vorinstanz:	Verwaltungsgericht Arnsberg, 4 K 2710/10

Tenor:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungs-verfahrens. Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

T a t b e s t a n d : 1

Am 16. Juni 2010 beantragte der Beigeladene bei der Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung für den Umbau des Wohnhauses T.----straße 5. Das Haus T.----straße 5 wurde im Jahr 1970 an das im Eigentum der Klägerin ste-hende Haus T.----straße 7 angebaut, das aus dem Jahr 1906 stammt. Seiner-zeit war das Grundstück, das heute auf die Häuser T1.----straße 5 - mit mehreren Flurstücken, darunter die Flurstücke 691 und 693 in der Gemarkung I. , Flur 30 - und T1.----straße 7 verteilt ist, noch in der Hand eines Grundstückseigen-tümers. Erst in den Jahren 1974/1975 wurde es geteilt. Die Beklagte genehmigte die Teilung mit Bescheid vom 10. Februar 1975. In den 1980er Jahren erwarb die Klägerin das Eigentum an dem Haus T1.----straße 7. 2

Die Genehmigungshistorie der Häuser T1.----straße 5 und T1.----straße 7 stellt sich wie folgt dar: Im Ursprung war das Haus T.----straße 7 das nördlichste der Hausgruppe, die bis zu dem Haus C.-------straße 38 im Süden reicht. Im Jahr 1969 beantragte der seinerzeitige Grundstückseigentümer bei der Beklagten den Anbau eines Mehrfamilienwohnhauses an das Haus T.----straße 7, also den Anbau des nachmaligen Hauses T.----straße 5. Diesen Anbau genehmigte die Beklagte dem seinerzeitigen Grundstückseigentümer mit Bauschein vom 27. Januar 1970. Die zu diesem Bauschein gehörige, am 18. Dezember 1969 grüngestempelte Bauzeichnung verzeichnet zwischen dem bestehenden Haus T.----straße 7 und dem beantragten Haus T.----straße 5 einen allseits umbau-ten Lichtschacht, der sich vom Keller bis zum Dach erstreckte. Dieser Licht-schacht sollte nach den genehmigten Bauvorlagen im Erdgeschoss, im 1. und im 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss jeweils zu einem Raum im Haus T.----straße 7 ausgerichtet sein, der dort als Diele bezeichnet wird. Von diesen- in die Wohnung integrierten - Dielen im Haus T1.----straße 7 zu dem Licht-schacht zeigen die genehmigten Bauvorlagen jeweils ein Fenster. Die Fenster waren ausweislich einer vorhergehenden Baugenehmigung der Beklagten vom 17. August 1965 zum Ausbau einer Dachgaube bereits im Haus T1.----straße 7 vorhanden. Mit Schreiben vom 10. Juni 1969 hatte die Beklagte den damaligen Eigentümer vor Genehmigungserteilung darauf hingewiesen, dass nach § 42 Abs. 2 BauO NRW 1962 der Einbau von Lichtschächten im Inneren von Gebäu-den unzulässig sei und Ausnahmen nur gestattet werden könnten, wenn an dem Lichtschacht keine Öffnungen für Aufenthaltsräume lägen und der Brandschutz sowie ein ausreichender Luftwechsel gesichert seien. Im vorliegenden Fall lägen an dem geplanten Lichtschacht Fenster von Aufenthaltsräumen. Dies sei nicht zulässig. In einem handschriftlichen Vermerk in der Bauakte ist weiter niederge-legt, dass der Lichtschacht abgeändert, aber nicht beseitigt worden sei. Zu § 42 Abs. 1 BauO NRW 1962 wird im Rahmen dieses Vermerks in der Bauakte er-gänzt, dass eine Ausnahme in eigener Zuständigkeit gestattet werden könne. Am 26. November 1970 fand die Rohbauabnahme durch die Beklagte statt. Die Be-klagte beanstandete u. a., dass der Lichtschacht nicht bis unter die Dachhaut ausgeführt worden sei. Dem Rohbauabnahmeschein vom 7. Dezember 1970 ist wiederum ein Hinweis auf § 42 Abs. 1 BauO NRW 1970 angefügt. In den genehmigten Bauvorlagen zu einem Nachtragsbauschein der Beklagten vom 5. Dezember 1972 erscheint der Lichtschacht zwischen den Häusern T2. -straße 5 und T.----straße 7 mit einer Fensteröffnung im Erdgeschoss, sowie im 1. und 2. Obergeschoss zum Haus T.----straße 7. Dem Schlussabnahmeschein vom 8. November 1973 zufolge hat die Schlussabnahme vom 25. Oktober 1973 nicht mehr zu Beanstandungen geführt. 3

Die - innenstadtnah in dem Straßenkarree T3.--ring -H.-----straße -C1. -ße-T1.---- straße gelegenen - Häuser T1.----straße 5 und T1.----straße 7 gehören zu einer aneinander gebauten Hausgruppe, die sich - wie schon angesprochen - von dem Haus T.----straße 5 im Norden bis zu dem Haus C.-------straße 38 im Süden erstreckt. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich besteht nicht. Westlich der Häuserreihe liegt eine große Freifläche, die die Beklagte derzeit als Wohnbe-bauung auszuweisen plant, nördlich befindet sich ein Gebäude der Bundes-knappschaft und östlich von ihm eine Kirche. In dem besagten Straßengeviert finden sich sowohl ohne seitlichen Grenzabstand als auch mit seitlichem Grenz-abstand errichtete Gebäude. 4

In der Baubeschreibung vom 11. Juni 2010 zum Bauantrag des Beigeladenen vom 16. Juni 2010 wird u. a. ausgeführt, im Bereich des Lichtschachts würden Decken eingezogen, um den Wohnraum zu erweitern. In einer weiteren Baube-schreibung vom 24. Juni 2010 heißt es, der vorhandene Lichtschacht solle der Wohnfläche zugeführt werden; jeweils werde eine Geschossdecke eingezogen und die Öffnungen in den erforderlichen Brandschutzbestimmungen geschlossen. Die grüngestempelten Bauzeichnungen 5

kennzeichnen den Lichtschacht zwischen den Häusern T.----straße 5 und 7 nicht. Sie weisen als seitlichen Abschluss zwischen den Gebäuden als Bestand eine Brandwand aus. Die übrigen Außen-wände sind ebenfalls als Bestand eingezeichnet unter Darstellung vorhandener bzw. zu schließender Fenster. Die Raumaufteilung, die die Wohnungen im Haus T1.----straße 5 nach der Umbaumaßnahme erhalten sollen, sind verzeichnet. Etwa an der Stelle des - in den Bauzeichnungen nicht gekennzeichneten Licht-schachts - sollen Bäder entstehen.

Am 27. Juli 2010 erteilte die Beklagte dem Beigeladenen die beantragte Bauge-nehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW. Der Umbau des Hauses T1.----straße 5 wurde durchgeführt. Dabei wurde vor die Fensteröffnungen zum Lichtschacht im Haus T1.----straße 7 eine Mauer gesetzt. 6

Die Klägerin hat am 26. August 2010 Klage erhoben. 7

Zur Begründung hat sie im Wesentlichen vorgetragen, die Baugenehmigung ver-stoße zu ihren Lasten gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die nunmehr zuge-bauten Fenster zu dem ehemaligen Lichtschacht stellten die einzige Lichtzufuhr für die dahinterliegenden Räume dar. Über den Lichtschacht sei überdies die Luftzufuhr für die Gasheizung in einem Kellerraum gewährleistet worden. Auch in einer geschlossenen Bauweise könne ein Vorhaben wie dasjenige des Beigela-denen, durch das Fenster in einer Grenzwand geschlossen würden, unzulässig sein. Die zugebauten Fenster seien notwendige Fenster. Durch sie würden ge-sunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Zur Veranschaulichung der Situation nach dem Zumauern der Fenster infolge des Umbaus des Hauses T1.----straße 5 verweise sie auf entsprechende Lichtbilder. Diese Folge habe die Beklagte bei der von ihr behaupteten umfassenden Vorabprüfung des Baugenehmigungsan-trags erkennen müssen. Wenn schon die Bauantragsunterlagen keinen Hinweis auf die örtliche Situation des Lichtschachts enthalten hätten, so hätte die Beklag-te sich wenigstens durch Hinzuziehung der Bauakte für ihr Grundstück Klarheit verschaffen müssen. Ohnehin komme es allein darauf an, ob die Baugenehmi-gung objektiv rechtswidrig sei. Unbeachtlich sei, ob der Beklagten der Vorwurf einer unzureichenden Überprüfung gemacht werden könne. Ob zu ihren, der Klägerin, Gunsten ein zivilrechtliches Lichtrecht eingetragen gewesen sei, sei unerheblich. 8

Die Klägerin hat beantragt, 9

die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung des Oberbürgermeisters der Beklagten vom 27. Juli 2010 aufzuheben. 10

Die Beklagte hat beantragt, 11

die Klage abzuweisen. 12

Sie hat im Kern vorgetragen, der Beigeladene habe nach Bauplanungsrecht bis an die Grenze bauen dürfen. Die Pflicht zur hinreichenden Belichtung von Aufent-haltsräumen betreffe lediglich den jeweiligen Grundstückseigentümer des Hau-ses, in dem sich die Aufenthaltsräume befänden. Auf Bestandsschutz könne die Klägerin sich nicht berufen. In dem faktischen Mischgebiet, in dem sich die Häu-ser T1.----straße 5 und 7 befänden, sei das Vorhaben des Beigeladenen zuläs-sig. Im Vorfeld des Bauantrags sei das Umbauvorhaben in Vorabstimmungsge-sprächen sowohl in bauplanungs- als auch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht eingehend geprüft worden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belich-tung und Belüftung des Nachbarhauses seien nicht feststellbar gewesen. Der Beigeladene habe in geschlossener Bauweise bauen dürfen. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liege 13

nicht vor. Die aufgrund der erteilten Baugeneh-migung zugemauerten Fenster im Haus der Klägerin seien bauordnungsrechtlich gesehen keine notwendigen Fenster. Nach der einschlägigen Baugenehmigung aus dem Jahr 1970 seien die Fenster in den betroffenen Räumen keine Fenster zu Aufenthaltsräumen.

Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt. Er hat im Grundzug vorgetragen, er sei nicht Eigentümer des Grundstücks T1.----straße 5. Er habe den Bauantrag mit Vollmacht des Herrn I1. L. gestellt. In dessen Vertretung habe er das Objekt erworben. Die Baumaßnahmen habe er, der Beigeladene, ebenfalls als Beauftragter des Herrn L. durchgeführt. Der Lichtschacht sei von oben her durch eine Kunststoffplatte geschlossen gewesen. Eine Belichtungsfunktion habe er nicht mehr erfüllt. Er sei völlig verdreckt gewesen. Ein Fensterrecht habe die Klägerin nicht gehabt. Die Beklagte habe bei der Prüfung des Bauantrags sämt-liche rechtliche Vorgaben beachtet. Der Beigeladene habe auf den Bestand der Baugenehmigung vertraut. 14

Mit Urteil vom 6. März 2012 hat das Verwaltungsgericht der Klage stattgegeben und die Baugenehmigung vom 27. Juli 2010 aufgehoben. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die streitgegenständliche Baugenehmigung versto-ße zu Lasten der Klägerin gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die Häuser T1.----straße 5 und T1.----straße 7 seien durch den Lichtschacht in einem wechselseitigen Austauschverhältnis verbunden gewesen. Durch die Beseitigung des Lichtschachts hebe die Baugenehmigung diesen Interessenausgleich in un-zumutbarer Weise zum Nachteil der Klägerin einseitig auf. Durch die Schließung der Fenster würden unzumutbare Lichtverhältnisse in Aufenthaltsräumen ge-schaffen. 15

Mit Beschluss vom 8. April 2013 hat der Senat die Berufung der Beklagten zuge-lassen. 16

Zur Begründung ihrer Berufung trägt die Beklagte unter Bezugnahme auf ihr erst-instanzliches Vorbringen und ihr Zulassungsvorbringen im Kern vor, entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts verstoße die Baugenehmigung nicht gegen das Rücksichtnahmegebot. Die geschlossene Bauweise sei zulässig. Das Haus T1.----straße 5 sei Teil einer über 50 m langen Hausgruppe. Die vorgeleg-ten Bauvorlagen seien geprüft worden. Dort sei korrekt eine zu errichtende Grenzwand zwischen den Häusern T1.----straße 5 und 7 eingezeichnet. Darge-stellt seien lediglich die geplanten baulichen Veränderungen. Eventuelle Öffnun-gen in der Brandwand zum Nachbargebäude oder der Lichtschacht selbst seien anhand der Bauvorlagen nicht zu erkennen. Der in der Beschreibung zum Bauan-trag erwähnte Verschluss der Fenster in der Gebäudeabschlussabwand habe sich auf die Fenster in der nördlichen Gebäudeabschlusswand bezogen. Weitere Nachforschungen seien nicht veranlasst gewesen und hätten auch ihre Ermitt-lungspflicht überspannt. Das Verwaltungsgericht lasse die Entstehungsgeschich-te der Häuser T1.----straße 5 und T1.----straße 7 unberücksichtigt. Die Klägerin müsse sich die Errichtung des Nachbarhauses T1.----straße 5 durch ihren Rechtsvorgänger zurechnen lassen. Bereits im Jahr 1969 habe sich die Errich-tung des Hauses T1.----straße 5 als sehr problematisch dargestellt. Den Archiv-akten sei zu entnehmen, dass der damalige Eigentümer unter anderem im Schreiben vom 10. Juni 1969 auf § 42 BauO NRW 1962 hingewiesen worden sei. Ihm, dem seinerzeitigen Eigentümer, habe verdeutlicht werden müssen, dass der von ihm vorgeschlagene Lichtschacht nicht möglich gewesen sei. Dies habe der damalige Sachbearbeiter auch handschriftlich unter dem 30. Oktober 1969 in der Akte vermerkt. Hieraus lasse sich ableiten, dass die verbliebenen Öffnungen im Bereich des Lichtschachts zur Seite des Gebäudes T1.----straße 7 nur unter der Voraussetzung hätten bestehen bleiben dürfen, dass sich dahinter keine Aufent-haltsräume, sondern nur noch Durchgangsräume befänden. Deswegen 17

seien die größeren Räume hinter den verbleibenden Fenstern zum Lichtschacht als Dielen bezeichnet worden. In den vorhergehenden Bauvorlagen zu einem Bauantrag zum Einbau eines Dachaufbaus vom 13. August 1965 seien diese Räume als Wohnraum bezeichnet gewesen. Durch die Benennung der Räume mit den Fen-stern zum Lichtschacht als Dielen habe somit verdeutlicht werden sollen, dass es sich bei ihnen nicht um Aufenthaltsräume gehandelt habe. Soweit die Räume von der Klägerin als Wohnräume genutzt worden seien, handele es sich um eine un-zulässige Nutzungsänderung. Auch wenn sie, die Beklagte, im Jahr 1970 die Ge-nehmigung zur Errichtung des Gebäudes T1.----straße 5 mit dem innenliegenden Lichtschacht erteilt habe, sei davon auszugehen, dass mit diesem eine ausrei-chende Belichtung der angrenzenden Räume (Dielen) weder habe gewährleistet werden können noch sollen. Bereits aus damaliger Sicht hätten die Wände des Lichtschachts die Funktion einer Brandmauer gehabt. Eine Genehmigung not-wendiger Fenster sei ausgeschlossen gewesen. Es habe sich um ein Entgegen-kommen gegenüber dem damaligen Bauherrn gehandelt, dass die in den einzel-nen Geschossen vorhandenen vier Fenster zum Lichtschacht unter der Maßgabe hätten verbleiben können, dass die Wände des Lichtschachts in Brandschutz-qualität hergestellt würden und sich hinter den betreffenden Fenstern im Altbau- also im Haus T1.----straße 7 - keine Aufenthaltsräume befinden dürften. Hinter-grund dieses Kompromisses sei gewesen, dass sich die Grundstücke zum Zeit-punkt der Genehmigungserteilung 1970 in der Hand eines Eigentümers befunden hätten. Ohnehin dürfte es sich bei der Baugenehmigung aus dem Jahre 1970 eher um eine Gefälligkeitsgenehmigung gehandelt haben. In tatsächlicher Hin-sicht habe der Lichtschacht eine Belichtungs- und Belüftungsfunktion nicht mehr erfüllt. Die Abdeckung aus lichtdurchlässigem Kunststoff sei algen- und moos-überzogen gewesen, so dass zuletzt immer weniger Licht durch sie gegangen sei. Der Lichtschacht habe nur noch die Funktion gehabt, die Heizungsanlage im Keller des Hauses T1.----straße 7 zu be- und entlüften. Hierzu habe der zustän-dige Bezirksschornsteinfeger aber mitgeteilt, dass eine eigenständige Belüftung auch ohne den Lichtschacht relativ unproblematisch hergestellt werden könne. Die Folgen der ihrem Rechtsvorgänger rechtswidrig erteilten Teilungsgenehmi-gungen müsse die Klägerin sich zurechnen lassen. Wie es zu der Teilung der Genehmigung gekommen sei, sei heute nicht mehr nachvollziehbar.

Mit Schriftsatz vom 10. Juli 2013 trägt die Beklagte ergänzend im Wesentlichen vor: Im April 2010 habe das Architekturbüro O. im Vorfeld des Bauantrags mit dem Bautechnischen Bürgeramt Kontakt aufgenommen. Dabei sei es dem Architekturbüro nach seinen Angaben darum gegangen, die Fenster der Klägerin zum Lichtschacht zu hinterfragen. Daraufhin habe der Bedienstete B. am 12. April 2010 im Aktenarchiv des Vermessungs- und Katasteramts die Hausak-ten für die Häuser T1.----straße 5 und 7 ausgeliehen. Dem Architekturbüro sei dann die telefonische Auskunft erteilt worden, die Frage, ob die Fenster ge-schlossen werden dürften, müsse im Bauantragsverfahren abschließend geprüft werden. Eine Zusage der Schließung habe Herr B. nicht gegeben (siehe dazu auch dessen nachträglich gefertigten Vermerk vom 12. Juni 2013). Nach den Bauakten habe Herr B. davon ausgehen müssen, dass die weiteren Fenster an der Nordseite des Hauses der Klägerin zwischenzeitlich wie in der Baugenehmigung vom 27. Januar 1970 gefordert von Seiten des klägerischen Hauses geschlossen worden seien. Dass dem nicht so gewesen sei, sei allein vor Ort zu erkennen gewesen. Im Weiteren habe der Architekt mit dem Bauherrn vereinbart, dass dieser sich um die Schließung der Fenster kümmern solle. Zu-gleich habe er in seinem Bauantrag bereits einen Ausgangszustand nach Schlie-ßung der Fenster und Herstellung einer Brandwand zugrunde gelegt. Nachdem der Bauantrag eingegangen sei, habe sich bei der Vorprüfung aufgrund der Antragsunterlagen kein Anlass für die Annahme ergeben, dass hinsichtlich des ehemaligen Lichtschachts Bedenken bestünden. Etwaige zu schließende Öff-nungen in der Wand zum Nachbargebäude T1.----straße 7 seien nicht 18

dargestellt gewesen. Die in den Bauantragsunterlagen eingezeichnete Brandwand habe keinen Raum dafür gelassen, besonders schutzwürdige Belange der Klägerin zu unterstellen. Mit Aufnahme der Bauarbeiten im Haus T1.----straße 5 sei es dann zur Schließung der Fenster gekommen. In ihrem „Widerspruch“ vom 2. August 2010 habe die Klägerin unerwähnt gelassen, dass es ihr in dieser Situation um einen Zugang zu Tageslicht durch den Lichtschacht gegangen sei. Am 4. August 2010 habe eine Mitarbeiterin des Architekturbüros O. dem Bauordnungs-amt mitgeteilt, dass im Bereich des ehemaligen Lichtschachts jeweils mittig ein großes Fenster vorhanden gewesen sei. Der Beigeladene habe der Klägerin angeboten, einen Lüftungsschacht zugunsten der angrenzenden Räume einzu-bauen. Anschließend sei es aber offensichtlich nicht zu einer entsprechenden Einigung gekommen. Der Beigeladene habe in geschlossener Bauweise bauen dürfen. Wenn sich die Klägerin nun gegenüber dem Erwerber des Anbaus auf Schutzrechte berufe, die für eine offene Bauweise typisch seien, sei dies treu-widrig. Im Übrigen legitimiere die angefochtene Baugenehmigung das Zumauern der zum Lichtschacht hin bestehenden Fensteröffnungen nicht. Der Bauantrag, der der Baugenehmigung zugrunde liege, weise an der Grenze zum Gebäude T1.----straße 7 in allen Stockwerken eine vollständig ausgebildete Brandwand ohne Öffnungen aus. Insofern setze eine Inanspruchnahme der Baugenehmi-gung die Herstellung einer Brandwand auf dem Grundstück der Klägerin voraus. Da diese Voraussetzung nicht gegeben sei, könne der Beigeladene sein streiti-ges Vorhaben nicht auf die angefochtene Baugenehmigung stützen. Es sei for-mell illegal und möglicherweise auch materiell illegal. Das ausgeführte Bauvor-haben stelle sich als „aliud” dar. Infolgedessen sei der Angriff gegen die Bauge-nehmigung kein taugliches Mittel zur Abwehr des Bauvorhabens. Das geneh-migte Bauvorhaben verstoße nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die Genehmigung sei auf der Grundlage einer Brandschutzwand an der Nordseite des Hauses T1.----straße 7 erteilt worden. Wären in den Bauantragsunterlagen an der Stelle der Brandschutzwand jeweils in der Etagenmitte Fenster einge-zeichnet gewesen, wäre die Baugenehmigung nicht oder zumindest nicht in dieser Form erteilt worden. Da die Baugenehmigung das durchgeführte Vorhaben nicht rechtfertige, erlange die Klägerin durch deren Aufhebung keinen Vorteil. Der Anfechtungsklage fehle das Rechtsschutzinteresse. Der Beigeladene habe ein durchaus nachvollziehbares und schutzwürdiges Bedürfnis für den Erlass und die Aufrechterhaltung der Baugenehmigung. Die Schließung der Öffnungen in der Nordwand des klägerischen Hauses gegen eine angemessene Entschädigung sei der sinnvollste Weg zur Lösung des nachbarlichen Konflikts. Sie, die Be-klagte, sei an den Bauantrag gebunden gewesen. Es habe in der gegebenen Situation kein Anlass bestanden, dessen Angaben zu hinterfragen. Der Vorwurf, die streitige Baugenehmigung sanktionierte eine grobe Rücksichtslosigkeit, gehe ins Leere. Zu den Fenstern in der Grenzwand treffe die Baugenehmigung keine Aussage, weil diese im Bauantrag nicht vorkämen. Die Anforderungen an die Prüfung eines Bauantrags durch eine Behörde dürften nicht überspannt werden. Die Baugenehmigung habe über die auf den Fensteröffnungen in der Nordwand des klägerischen Hauses beruhenden Nachbarrechte nicht entschieden, da die Fenster nicht Gegenstand des Bauantrags gewesen seien. Wegen der Bindung an den Bauantrag seien ihr weitere Recherchen verwehrt gewesen. Der Wegfall des Lichtschachts führe zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung der Klägerin. Ein Teil der betroffenen Fenster sei bereits nach der Baugenehmigung vom 27. Januar 1970 dauerhaft und brandschutzgerecht zu schließen gewesen. Die dahinter befindlichen Toilettennutzungen seien formell und materiell illegal und nicht genehmigungsfähig. Eine ausreichende Tageslichtzufuhr für die illegal als Wohnzimmer genutzten Dielen habe nie bestanden. Der Lichteinfall sei zum Schluss auf ein Minimum reduziert gewesen. Der Rechtsvorgänger der Klägerin habe auf eine naheliegende Sicherung des Lichtschachts verzichtet. Das Gebot der Rücksichtnahme biete keinen Schutz vor sich selbst und seinen Rechtsvor-gängern. Von den Rechtsnachfolgern im Eigentum des Altbaus T1.----straße 7 könnten den Erwerbern des Erweiterungsbaus T1.----straße 5 keine

Beeinträch-tigungen entgegengehalten werden, die in dem ursprünglichen Anbauvorhaben angelegt gewesen seien. Etwaige Abwehrrechte seien verwirkt. Das Verwal-tungsgericht habe die angegriffene Baugenehmigung allenfalls teilweise aufhe-ben dürfen.

Die Beklagte beantragt, 19

das angefochtene Urteil zu ändern und die Klage abzuweisen. 20

Die Klägerin beantragt, 21

die Berufung zurückzuweisen. 22

Sie verteidigt das angefochtene Urteil. 23

Der Beigeladene stellt keinen Antrag. 24

Im Rahmen eines Ortstermins am 22. Mai 2013 hat der Berichterstatter des Senats die Örtlichkeit in Augenschein genommen. Wegen der Einzelheiten der Begehung wird auf die Sitzungsniederschrift über den Ortstermin und die dabei gefertigten Lichtbilder verwiesen. Diese zeigen den Zustand des Hauses T2. -straße 7, nachdem die Fenster zum Lichtschacht im Zuge des Umbaus des Hauses T1.----straße 5 von dort aus zugemauert worden sind. 25

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und den Inhalt der von der Beklagten vorgelegten Verwaltungs-vorgänge verwiesen. 26

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 27

Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet. 28

Das Verwaltungsgericht hat der Klage zu Recht stattgegeben. 29

Die Klage ist zulässig (dazu I.) und begründet (dazu II.). 30

I. Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Rechtsschutzbedürfnis für die Dritt-anfechtungsklage der Klägerin nicht dadurch entfallen, dass die Baugenehmi-gung vom 27. Juli 2010 - wie die Beklagte in ihrem Schriftsatz vom 10. Juli 2013 geltend macht - wegen abweichender Bauausführung bei der Schließung der Fensteröffnungen vom Haus T1.---- straße 7 zu dem ehemaligen Lichtschacht gemäß § 77 Abs. 1 BauO NRW erloschen wäre. 31

Die Drittanfechtungsklage der Klägerin bliebe zum einen auch dann zulässig, wenn die Rechtsfolge des § 77 Abs. 1 BauO NRW eingetreten wäre. Auch ein unwirksamer Verwaltungsakt erweckt den Schein der Gültigkeit und bleibt des-wegen anfechtbar. Überdies ist oft nur schwer zu beurteilen, ob Unwirksamkeit eingetreten ist oder nicht. Das prozessuale Risiko der Unsicherheit dieser Beur-teilung soll nicht der (Anfechtungs-)Kläger tragen müssen. 32

Vgl. etwa BVerwG, Urteil vom 20. März 1964 - VII C 10.61 -, BVerwGE 18, 154 = DVBl. 1964, 669 = juris Rn. 16; Sodan, in: Sodan/Ziekow, VwGO,3. Auflage 2010, § 42 Rn. 23, m. w. N. 33

Nach diesen Grundsätzen hat die Klägerin in jedem Fall ein schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung der Baugenehmigung vom 27. Juli 2010. Weder liegt eine die Rechtsfolge des § 77 Abs. 1 BauO NRW erzeugende abweichende Bauausführung auf der Hand, noch ist sonst 34

offensichtlich, dass die streitbefan-gene Baugenehmigung keinerlei Legalisierungswirkung für den Umbau des Hauses T1.----straße 5 und das Zumauern der Fenster zum Lichtschacht im Haus T1.----straße 7 entfaltet. Vielmehr ist dies losgelöst von den einzelnen Modalitäten des Umbaus und des Zumauerns - dazu sogleich - bei objektiver Betrachtung allem Anschein nach gerade Genehmigungsgegenstand.

Zum anderen liegt kein Fall des § 77 Abs. 1 BauO NRW vor. 35

Nach dieser Vorschrift erlischt eine Baugenehmigung auch dann, wenn ein Bauherr bei der Bauausführung so erheblich von der Genehmigung abweicht, dass das errichtete Bauwerk im Verhältnis zu dem genehmigten ein sog. aliud darstellt. 36

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 21. Dezember 2010 - 2 A 1419/09 -, DVBl. 2011, 570 = juris Rn. 69, und vom 22. März 1982 - 7 A 1634/79 -, BRS 39 Nr. 126. 37

Eine derartige Situation ist schon deshalb nicht gegeben, weil die Baugeneh-migung vom 27. Juli 2010 im Hinblick auf die Herstellung einer Brandwand zwischen den Häusern T1.----straße 5 und 7 im Zuge des Umbaus und der Schließung der Fensteröffnungen zu dem Lichtschacht im Haus T1.----straße 7 keinen im Sinne von § 37 Abs. 1 VwVfG NRW hinreichend bestimmten Inhalt hat. Mangels hinreichender inhaltlicher Bestimmtheit der Baugenehmigung kann aber nicht festgestellt werden, dass die Bauausführung durch den Beigeladenen inso-weit von dieser Genehmigung erheblich abweicht. 38

Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, muss eine Baugenehmigung insbe-sondere Art und Umfang des genehmigten Vorhabens inhaltlich hinreichend bestimmt festlegen. Der Bauherr muss der Baugenehmigung eindeutig entneh-men können, welche baulichen Maßnahmen ihm durch die Baugenehmigung gestattet werden. Hierzu sind der Bauschein und die diesen erläuternden und konkretisierenden, mit Zugehörigkeitsvermerk versehenen Bauvorlagen heranzu-ziehen und objektiv zu würdigen. Auf Unterlagen, die nicht mit dem Zugehörig-keitsvermerk versehen sind, kommt es nicht an, weil sie nicht Gegenstand der Baugenehmigung geworden sind. Auch mündliche bzw. stillschweigende Abre-den nehmen nicht am Inhalt der Baugenehmigung teil. 39

Vgl. dazu OVG NRW, Beschluss vom 20. September 2007 - 10 A 4372/05 -, BRS 71 Nr. 152 = juris Rn. 3; Hellhammer-Hawig, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW, 1. Auflage 2012, § 75 Rn. 15 f. 40

Gemessen an diesem Maßstab ist die Baugenehmigung vom 27. Juli 2010 in der in Rede stehenden Hinsicht - Schließung der Fensteröffnungen zum Lichtschacht - unbestimmt. Zwar ist in der als Anlage zum Bauschein grüngestempelten Bau-beschreibung vom 24. Juni 2010 davon die Rede, der Lichtschacht solle den Wohnungen zugeführt werden. Dabei sollten die Öffnungen entsprechend den Brandschutzbestimmungen geschlossen werden. Objektiv betrachtet ist damit zweifelsohne die Schließung der Fensteröffnungen zum Lichtschacht im Haus der Klägerin T1.----straße 7 gemeint. Gleichwohl lässt sich weder dem Bauschein noch den genehmigten Bauvorlagen mit hinreichender Sicherheit entnehmen, auf welche Weise genau die Beklagte es dem Beigeladenen gestattet, den vorma-ligen Lichtschacht zu umbauen und dabei die Fenster zum Lichtschacht im Haus T1.----straße 7 zu verschließen. Die genehmigte Bauzeichnung lässt bei objek-tiver Betrachtung sowohl die Deutung zu, die Brandwand sei auf dem Grundstück der Klägerin herzustellen, indem dort die Fenster zugemauert würden, als auch die Lesart, der Beigeladene werde eine Brandwand auf das Grundstück T2. -straße 5 unmittelbar vor die Fenster zum Lichtschacht im Haus T1.----straße 7 setzen dürfen. Auch wenn die Brandwand in der genehmigten Bauzeichnung jen- 41

seits einer gestrichelten „Grundstücksgrenze“ eingezeichnet ist, bleibt unklar, ob damit die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken T1.----straße 5 und 7 gemeint ist oder nur die Grenze zwischen den Flurstücken 691 und 693, die bei-de noch auf dem Grundstück T1.----straße 5 liegen. Anders als die Beklagte in ihrem letzten Schriftsatz vom 10. Juli 2013 ist der Beigeladene aber wie selbst-verständlich davon ausgegangen, dass er die Baumaßnahme ausschließlich auf dem Grundstück T1.----straße 5 ausführen darf und nicht auch auf dem im frem-den Eigentum der Klägerin stehenden Grundstück T1.----straße 7. Dass die Be-klagte von einer Einigung zwischen der Klägerin und dem Beigeladenen über die Art und Weise der Schließung der Fensteröffnungen ausgegangen sein will, än-dert an diesem unklaren Inhalt der Baugenehmigung nichts. Weder hat es mate-riell eine solche Einigung gegeben noch ist sie zum öffentlich-rechtlich gesicher-ten Bestandteil der Baugenehmigung geworden.

II. Die Klage ist auch begründet. 42

Die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung der Beklagten vom 27. Juli 2010 zum Umbau des Wohnhauses T1.----straße 5 verletzt die Klägerin in ihren Rech-ten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). 43

1. Streitgegenstand der Drittanfechtung einer Baugenehmigung ist die Behaup-tung, die Baugenehmigung verletze den Kläger in nachbarschützenden Rechten. 44

Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 25. März 2010- 4 B 13.10 -, BauR 2010, 1563 = juris Rn. 5, und vom 6. Juni 1997 - 4 B 167.96 -, NVwZ-RR 1998, 457 = juris Rn. 8 und Rn. 10; OVG NRW, Be-schlüsse 25. September 2012 - 2 B 1048/12 -,S. 3 des amtlichen Umdrucks, und vom 18. Okto-ber 2011 - 2 A 2731/10 -, BauR 2012, 468 =juris Rn. 11. 45

Wird eine Baugenehmigung - wie hier - im vereinfachten Genehmigungsverfah-ren nach § 68 BauO NRW erteilt, ist der Prüfungsumfang der Baugenehmigungs-behörde - neben allgemein geltenden Rechtmäßigkeitsanforderungen wie dem Bestimmtheitsgebot des § 37 Abs. 1 VwVfG NRW - auf die in § 68 Abs. 1 Satz 4 BauO NRW aufgeführten Bestimmungen reduziert. Die Baugenehmigung kann von dem Nachbarn daher auch nur in diesem Umfang erfolgreich angegriffen werden. 46

Vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 16. Januar 1997 - 4 B 244.96 -, BRS 59 Nr. 185 = juris Rn. 3; Sächs. OVG, Beschluss vom 25. Februar 1998 - 1 S 38/98 -, BRS 60 Nr. 106; Hartmann, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW, 1. Auflage 2012, § 68 Rn. 24 und Rn. 53. 47

Zum Prüfungsprogramm im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gehört auch das in § 34 BauGB - entweder in Abs. 1 Satz 1 oder in Abs. 2 Hs. 1 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO - zu verortende bauplanungsrecht-liche Rücksichtnahmegebot. Diese Vorschrift wird von § 68 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 BauO NRW u. a. in Bezug genommen. In diesem Sinne hat die Beklagte das Genehmigungsverfahren auch nach ihrem Vorbringen geführt. Sie hat vorge-tragen, das beantrage Vorhaben umfassend bauordnungs- und bauplanungs-rechtlich vorabgestimmt zu haben. 48

Für die Prüfung eines nachbarrechtlichen Aufhebungsanspruchs ist des Weiteren die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung maßgeblich. Nachträgliche Änderungen sind nur insoweit zu berücksichtigen, als sie für den Bauherrn günstig sind. 49

Vgl. zum maßgeblichen Zeitpunkt bei Drittan-fechtungen von Baugenehmigungen etwa BVerwG, Beschlüsse vom 23. April 1998 - 4 B 40.98 -, BRS 60 Nr. 178 = juris Rn. 3, und vom 50

22. April 1996 - 4 B 54.96 -, BRS 58 Nr. 157 = juris Rn. 4.

Dabei kommt es entscheidend auf die objektive Sach- und Rechtslage und nicht auf die subjektive Einschätzung der Baugenehmigungsbehörde an. Andernfalls würde die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung und das Bestehen eines öffent-lich-rechtlichen Abwehranspruchs des von dieser betroffenen Nachbarn von der inneren Vorstellung - und womöglich Fehlvorstellung - des Amtswalters abhän-gen, der den Baugenehmigungsantrag bearbeitet. Dies würde nicht nur dem Rechtsstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 3 GG und dem Prinzip der Gewährung effektiven Rechtsschutzes aus Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG widersprechen - letztlich entschieden dann die Verwaltungsbehörden autoritativ über die Frage der (ursprünglichen) Rechtmäßigkeit von Verwaltungsakten und den Erfolg von (Nachbar-)Rechtsbehelfen -, sondern auch § 48 VwVfG NRW ad absurdum führen, der auf die objektive Rechtslage abstellt - und systemgerecht abstellen muss. Denn§ 48 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 und Nr. 2 VwVfG NRW geht erkennbar davon aus, dass auch ein Verwaltungsakt im Sinne des § 48 Abs. 1 Satz 1 VwVfG NRW (objektiv) rechtswidrig und damit rücknehmbar ist, der auf einer Fehlvorstellung der ertei-lenden Behörde - etwa durch Täuschung oder unrichtige Angaben - beruht, 51

vgl. zum Begriff der Rechtswidrigkeit des§ 48 VwVfG etwa Kopp/Ramsauer, VwVfG,13. Auflage 2012, § 48 Rn. 51 ff., 52

der also auch in dem Fall zurückgenommen werden kann, dass die erlassende Behörde ihn im Ursprung für rechtmäßig gehalten hat. 53

Daraus folgt, dass auch für den Ausgang der Nachbarklage der Klägerin unbe-achtlich ist, ob der den Bauantrag des Beigeladenen bearbeitende Sachbear-beiter der Beklagten wusste oder hätte wissen können, dass die Baugenehmi-gung es nach den vorgelegten Bauvorlagen zulassen würde, dass die Fenster im Haus der Klägerin zu dem (ehemaligen) Lichtschacht im Zuge der Umbaumaß-nahme zugemauert würden. Entscheidungserheblich ist allein, ob die Baugeneh-migung vom 27. Juli 2010 nach der objektiven Sach- und Rechtslage im Zeit-punkt ihres Erlasses nachbarrechtswidrig ist oder nicht. 54

Im Anschluss daran kommt es auf die namentlich im Schriftsatz der Beklagten vom 10. Juli 2013 aufgeworfenen Fragen zur Erkennbarkeit der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung und zur Reichweite der Amtsermittlungspflicht bei der Bearbeitung von Baugenehmigungsanträgen im Rahmen der Drittanfechtungs-klage nicht an. Der Amtsermittlungsgrundsatz des § 24 VwVfG NRW setzt sich über§ 86 VwGO gewissermaßen in den Verwaltungsprozess bis zum Abschluss des Berufungsverfahrens (vgl. dazu § 128 VwGO) fort. Genauso wie zuvor die Ver-waltungsbehörde ist das Verwaltungsgericht dazu verpflichtet, den entschei-dungserheblichen Sachverhalt umfassend aufzuklären, so dass es bei seinem Urteil abschließend auf die im Verlauf des Verfahrens ermittelte objektive Sach-lage abstellen kann (vgl. dazu auch § 108 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Etwaige Ermitt-lungsdefizite im Verwaltungsverfahren werden dadurch im verwaltungsgericht-lichen Verfahren behoben. Auf die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des angefoch-tenen Verwaltungsakts können diese folglich zumindest bei gebundenen Verwal-tungsentscheidungen wie derjenigen einer Baugenehmigungserteilung nach§ 75 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW keinen Einfluss haben. Nachträglich gewonnene Er-kenntnisse sind dabei auch keine Änderung der Sachlage, sondern sozusagen auf den Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung zurückzuprojezieren und somit jederzeit berücksichtigungsfähig. 55

Vgl. insoweit OVG NRW, Beschluss vom23. Juni 2010 - 8 A 340/09 -, juris Rn. 20. 56

57

Im Übrigen lässt sich ohnehin keine abstrakte Aussage darüber machen, wie weit die Ermittlungspflicht einer Baugenehmigungsbehörde bei der Bearbeitung von Bauanträgen im Allgemeinen reicht. Dies hängt jeweils von der konkreten Geneh-migungssituation und den Umständen des Einzelfalls ab.

2. Aufbauend auf diese Grundsätze ist die Baugenehmigung vom 27. Juli 2010in nachbarrechtsrelevanter Weise zu Ungunsten der Klägerin im Sinne des§ 37 Abs. 1 VwVfG NRW unbestimmt (dazu a). Des Weiteren verstößt sie zum Nach-teil der Klägerin gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksicht-nahme (dazu b). 58

a) Die streitbefangene Baugenehmigung ist in nachbarrechtsrelevanter Weise zu Ungunsten der Klägerin im Sinne des § 37 Abs. 1 VwVfG NRW unbestimmt. 59

Im Anschluss an das oben unter I. Gesagte verlangt das Bestimmtheitsgebot in seiner nachbarrechtlichen Ausprägung , dass sich der Baugenehmigung und den genehmigten Bauvorlagen mit der erforderlichen Sicherheit entnehmen lassen muss, dass nur solche Baumaßnahmen und Nutzungen erlaubt sind, die Nach-barrechte nicht beeinträchtigen können. Ist eine Baugenehmigung in dieser Hin-sicht inhaltlich nicht hinreichend bestimmt, führt dies zu einem Abwehrrecht des Nachbarn, wenn sich die Unbestimmtheit gerade auf solche Merkmale des Vor-habens bezieht, deren genaue Festlegung erforderlich ist, um eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften auszuschließen und - zusätzlich - wenn die insoweit mangelhafte Baugenehmigung aufgrund dessen ein Vorhaben zulässt, von dem der Nachbar konkret unzumutbare Auswirkungen zu befürchten hat. Wie weit das nachbarrechtliche Bestimmtheitserfordernis im Einzelnen reicht, beurteilt sich nach dem jeweils anzuwendenden materiellen Recht. 60

Vgl. zuletzt etwa OVG NRW, Urteile vom15. Mai 2013 - 2 A 3009/11 -, juris Rn. 41, und vom 29. Oktober 2012 - 2 A 723/11 -, juris Rn. 35, jeweils m. w. N. 61

Ausgehend davon wird die Baugenehmigung vom 27. Juli 2010 den an sie auch aus nachbarrechtlicher Sicht zu stellenden Bestimmtheitsanforderungen nicht gerecht. Wie unter I. dargelegt, regelt sie nicht hinreichend bestimmt, wie genau der Beigeladene die Fensteröffnungen zum Lichtschacht im Haus T.----straße 7 schließen durfte. Dieser Punkt ist jedoch erkennbar in der gegebenen Nachbar-situation in hohem Maße nachbarrechtsrelevant, weil durch die Baumaßnahme die Lichtzufuhr zu den dahinterliegenden Räumen im Haus der Klägerin unter-bunden und ein etwaiger Bestandsschutz der Fenster aus der Baugenehmigung vom 27. Januar 1970 tangiert wird. Indem die Baugenehmigung vom 27. Juli 2010 diese Fragen offen lässt, bewältigt sie die sich in der zugrunde liegenden nachbarschaftlichen Lage stellende Rücksichtnahmeproblematik nicht. Allein dieses Defizit führt bereits zu einem Aufhebungsanspruch der Klägerin. 62

Wie ausgeführt, beurteilt sich die nachbarrechtliche Bestimmtheit auch genauso wie die sonstige Nachbarrechtmäßigkeit der Baugenehmigung rein objektiv und nicht nach der Erkennbarkeit der Umstände für den Amtswalter, der den Bauge-nehmigungsvorgang für die Baugenehmigungsbehörde bearbeitet. 63

b) Die Baugenehmigung verstößt weiterhin zum Nachteil der Klägerin gegen das - auch vorliegend zum Prüfprogramm gehörende und hier sei es in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, sei es in § 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte - bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme. Dies gilt sowohl unter der Prämisse, die Baugenehmigung legalisiere die Errich-tung einer Mauer unmittelbar vor den Fenstern zum Lichtschacht im Haus T2. -straße 7, als auch unter der Annahme, die Baugenehmigung 64

regele ein Zumau-ern der Fenster auf dem Grundstück der Klägerin selbst. Dass die Baugenehmi-gung erlaubt, dass bei dem Umbau des Hauses T1.----straße 5 die Fenster im Haus der Klägerin zu dem vormaligen Lichtschacht - wie im Einzelnen auch immer - mit einer Grenz- bzw. Brandwand zugemauert werden, trifft die Klägerin nach den konkreten Umständen des Einzelfalls jedenfalls unzumutbar in ihren nachbarlichen Interessen.

Das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme soll die bei Verwirk-lichung von Bauvorhaben aufeinanderstoßenden Interessen angemessen aus-gleichen. Ob ein Vorhaben das Gebot der Rücksichtnahme verletzt, hängt im Wesentlichen von den jeweiligen konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksicht-nahme im gegebenen Zusammenhang zugute kommt, umso mehr kann an Rück-sichtnahme verlangt werden. Umgekehrt braucht derjenige, der ein Vorhaben verwirklichen will, umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm verfolgten Interessen sind. Für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls kommt es danach wesentlich auf eine Abwägung an zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmeberechtigten und anderer-seits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Dementsprechend ist das Rücksichtnahmegebot verletzt, wenn unter Berücksich-tigung der Schutzwürdigkeit der Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise noch zumutbar ist, überschritten wird. 65

Das ist hier der Fall. 66

Zwar darf der Beigeladene beim Umbau des Hauses T1.----straße 5 grundsätz-lich in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand bauen (dazu aa). In der gegebenen Nachbarsituation ist davon jedoch mit Blick auf die Fenster im Haus der Klägerin T1.----straße 7 zu dem ehemaligen Lichtschacht aus Rück-sichtnahmegründen eine Ausnahme erfordert (dazu bb). 67

aa) Der Umbau des Hauses T1.----straße 5 darf prinzipiell in geschlossener Bau-weise ohne seitlichen Grenzabstand vonstatten gehen. 68

In einem - wie hier unbeplanten - Gebiet mit teils offener, teils geschlossener Be-bauung - in der im Bebauungsplan festgesetzten offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO); die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) - sind regelmäßig beide Bauweisen planungsrechtlich zulässig. Daran ändert sich im Grundsatz nichts, wenn die offene bzw. geschlossene Bebauung zahlenmäßig überwiegen sollte. 69

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 11. März 1994- 4 B 53.94 -, BRS 56 Nr. 65 = juris Rn. 4; OVG NRW, Urteile vom 29. März 2012 - 2 A 83/11 -, S. 12 des amtlichen Umdrucks, und vom 17. Januar 2008 - 10 A 2795/05 -, BRS 73 Nr. 172 = juris Rn. 43. 70

Allerdings enthält § 22 BauNVO, der unmittelbar regelt, was bei planerischer Festsetzung durch Bebauungsplan gelten soll, für den unbeplanten Innenbereich und die Anwendung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB - sollte dieser vorliegend einschlägig sein - insofern keine zwingenden und schematisch zu übertragenden Vorgaben. Abgesehen von der Sonderregelung des § 34 Abs. 2 BauGB sind die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung im unbeplanten Innenbereich nicht unterschiedslos und im Einzelnen heranzuziehen. Vielmehr können sie hier lediglich als Auslegungshilfe Berücksichtigung finden, die mit der Prägung der Umgebungsbebauung im Einzelfall abzugleichen ist. 71

72

Vgl. BVerwG, Urteile vom 23. März 1994 - 4 C 18.92 -, BVerwGE 95, 277 = BRS 56 Nr. 63 = juris Rn. 7 und 12 (zu § 16 BauNVO), vom 16. Juni 1969 - IV C 234.65 -, BVerwGE 32, 173 = BRS 22 Nr. 181 = juris Rn. 13, und vom 23. April 1969 - IV C 12.67 -, BVerwGE 32, 31 = juris Rn. 21 f.; zu § 22 BauNVO: OVG NRW, Urteil vom 29. März 2012 - 2 A 83/11 -, S. 12 f. des amtlichen Umdrucks.

Gemessen daran bewegt sich der Grenzanbau des Hauses T1.----straße 5 innerhalb des von der Umgebungsbebauung gezogenen Rahmens. Dies folgt schon daraus, dass die Häuserreihe von dem Haus T1.----straße 5 im Norden bis zum Haus C.-------straße 38 im Süden nach den unwidersprochenen Angaben der Beklagten die 50-m-Schwelle des § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO überschreitet. Demzufolge beträgt die Länge dieser Häusergruppe insgesamt 50,55 m. Aber auch davon abgesehen ist die geschlossene Bauweise im Ansatz zulässig. Zum einen gibt es innerhalb des maßgebenden Straßengevierts T3.--ring -H1. -ße-C.-------straße -T1.----straße , in dem die Häuser T1.----straße 5 und T2. -straße 7 liegen, Bebauung mit und ohne seitlichen Grenzabstand. Dies zeigen die Luftbilder und Karten. Zum anderen ergibt sich die Zulässigkeit einer ge-schlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand im Nachbarverhältnis der Häuser T1.----straße 5 und 7 aus der Entstehungsgeschichte des Hauses T2. -straße 5. Dieses hat die Beklagte mit der Baugenehmigung vom 27. Januar 1970 als Anbau an das seit 1906 bestehende Haus T1.----straße 7 genehmigt, wobei inmitten dieses damals in der Hand eines Eigentümers befindlichen Hauses lediglich der jetzt zugebaute Lichtschacht ausgespart worden war. Zu einem „echten“ Grenzbau ist das Haus T1.----straße 5 dann infolge der Grundstücks-teilung von 1974/1975 geworden. In diese - einem Doppelhausverhältnis im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO überaus ähnliche - miteinander ver-klammerte Grundstückssituation - ohne seitlichen Grenzabstand, aber mit Lichtschacht - ist die Klägerin mit ihrem Grundstücks-erwerb in den 1980er Jahren genauso wie die Eigentümer des Grundstücks T1.----straße 5 nach Treu und Glauben eingerückt. 73

Vgl. zur wechselseitigen Prägung des Nachbar-verhältnisses durch Treu und Glauben: OVG NRW, Urteil vom 29. März 2012 - 2 A 83/11 -, S. 16 f. des amtlichen Umdrucks (zu § 22 BauNVO), Beschlüsse vom 16. März 2012 - 2 B 197/12 -, S. 14 des amtlichen Umdrucks, vom 15. Dezember 2008 - 10 B 1020/08 -, juris Rn. 7, Urteil vom 22. August 2005 - 10 A 3611/03 -, BRS 69 Nr. 91 = juris Rn. 92 (jeweils zum Ab-standflächenrecht), Beschlüsse vom 19. März 2012 - 2 A 2753/11 -, S. 4 ff. des amtlichen Um-drucks, und vom 22. Juni 2010 - 7 B 479/10 -, juris Rn. 15 (jeweils zum Gebietsgewähr-leistungsanspruch). 74

bb) Trotz der grundsätzlich zulässigen geschlossenen Bauweise nimmt das genehmigte Umbauvorhaben auf die Klägerin gleichwohl nicht die bauplanungs-rechtlich gebotene Rücksicht. Es gestattet in für die Klägerin unzumutbarer Weise das - wie auch immer im Einzelnen zu bewerkstelligende - Zumauern der Fenster im Haus T1.----straße 7 zu dem Lichtschacht, ohne dass dies durch überwiegende nachbarliche Interessen auf Seiten des Beigeladenen oder sonstige öffentliche Interessen gerechtfertigt wäre. Parallel dazu ist mit Blick auf den Lichtschacht und auf den Erhalt der Fenster zu ihm ein Anspruch der Klägerin auf Abweichung von der geschlossenen Bauweise entsprechend § 22 Abs. 3 Hs. 2 BauNVO erfüllt. Die Abweichung - und ein anderer als der von der Beklagten mit der Baugenehmigung vom 27. Juli 2010 gefundene (einseitige) Interessenausgleich zugunsten des Beigeladenen - wird von der vorhandenen Bebauung erfordert. 75

Unabhängig davon, ob § 22 Abs. 3 Hs. 2 BauNVO schon greift, wenn die Abweichung vernünftigerweise geboten ist oder erst dann, wenn dafür unab-weisbare Gründe etwa der Sicherheit oder der Belichtung und Belüftung vorliegen, ist die Abweichung im vorliegenden 76

Fall im Sinne von § 22 Abs. 3 Hs. 2 BauNVO erfordert, weil ohne sie jedenfalls gegen das mit dieser Norm parallelisierte Gebot der Rücksichtnahme verstoßen wird und sie daher nach jeder Betrachtungsweise - die das Rücksichtnahmegebot jeweils einschließt - zu bejahen ist.

Vgl. dazu auch BVerwG, Beschluss vom 12. Januar 1995 - 4 B 197.94 -, BRS 57 Nr. 131 = juris Rn. 4; OVG NRW, Beschluss vom 13. Dezember 2012 - 2 B 1250/ 12 -, NVwZ-RR 2013, 500 = juris Rn. 28 ff., m. w. N. zum Diskussionsstand. 77

Die Klägerin kann sich zum Erhalt der Fenster zum Lichtschacht rücksichtnah-merelevant erfolgreich auf Bestandsschutz sowie auf das im Verhältnis der Häuser T1.----straße 5 und 7 zueinander historisch gewachsene Quasi-Doppel-haus-verhältnis berufen (dazu [1]). Die solchermaßen zusammengesetzte Rechtsposition überwiegt in der vorgefundenen nachbarlichen Lage die wider-streitenden Interessen des Beigeladenen und etwaige entgegenstehende öffentliche Interessen (dazu [2]). 78

(1) (a) Die Klägerin kann sich zum Erhalt der Fenster zum Lichtschacht mit Erfolg auf Bestandsschutz berufen. 79

Ein Bestandsschutz der Fenster zum Lichtschacht greift ein, wenn die Fenster entweder (formell bau-)genehmigt worden sind oder sie (materiell) zu irgend-einem Zeitpunkt (bau-)genehmigungsfähig waren. 80

Vgl. dazu OVG NRW, Urteile vom 29. März 2012 - 2 A 83/11 -, S. 17 des amtlichen Umdrucks, vom 17. Januar 2008 - 10 A 2795/05 -, BRS 73 Nr. 172 = juris Rn. 71, Beschlüsse vom 17. Feb-ruar 2000 - 7 B 178/00 -, BRS 63 Nr. 137 = juris Rn. 11, und vom 31. Januar 1991 - 7 B 241/91 -, BRS 52 Nr. 179 = juris Rn. 7. 81

Für das Bestehen des Bestandsschutzes ist die Klägerin materiell beweispflichtig. Sie trägt die Beweislast im Falle der Unaufklärbarkeit ungeachtet des Alters ihres Hauses. Die Regeln des Anscheinsbeweises kommen ihr nicht zugute. 82

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 19. Februar 1988- 4 B 33.88 -, juris Rn. 3; OVG NRW, Urteil vom 29. März 2012 - 2 A 83/11 -, S. 17 des amtlichen Umdrucks, Beschluss vom 30. März 2011 - 7 A 848/10 -, juris Rn. 17. 83

Ausgehend von diesen Maßgaben sind die Fenster zum Lichtschacht im Haus der Klägerin bestandsgeschützt gewesen. 84

Die Fenster zum Lichtschacht im Haus T1.----straße 7, die bereits im Grundsatz durch die Wiederrichtungsgenehmigung von 1949 und eine Dachausbaugeneh-migung vom 17. August 1965 als Bestandteil des Hauses T1.----straße 7 legali-siert worden waren, sind bestandsgeschützt, weil die Beklagte sie am 27. Januar 1970 - als solche, d. h. eben als Lichtschachtfenster - zusammen mit dem Anbau des Hauses T1.----straße 5 genehmigte. Der Inhalt einer Baugenehmigung be-stimmt sich - wie schon unter I. dargelegt - nach der Baugenehmigungsurkunde und den ihr zugehörigen genehmigten - grüngestempelten - Bauvorlagen. Die am 18. Dezember 1969 grüngestempelten Bauvorlagen, die den Inhalt der Bauge-nehmigung vom 27. Januar 1970 im Einzelnen markieren, verzeichnen - ohne Einschränkung - Fenster von dem Haus T1.----straße 7 zum Lichtschacht im Erd-geschoss, im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss. Die Legalisie-rungswirkung dieser Baugenehmigung erstreckt sich damit ausdrücklich nach der konkreten Genehmigungssituation nicht nur auf den Anbau, sondern auch auf die Fenster im „Altbau“ T1.----straße 7 zu dem im Zuge des Anbaus entstehen-den Lichtschacht. 85

Dass die Beklagte im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens etwa im Schrei-ben vom 10. Juni 1969 an den damaligen Bauherrn Zweifel an der Zulässigkeit des Lichtschachts geltend gemacht hat und sich in der Bauakte ein handschrift-licher Vermerk findet, der auf § 42 Abs. 1 BauO NRW 1962 verweist, wonach der Einbau von Lichtschächten im Inneren von Gebäuden regelmäßig unzulässig war, beschränkt den - wie gesagt - allein aus dem Bauschein und den geneh-migten Bauvorlagen zu gewinnenden Genehmigungsumfang nicht. Die Bedenken der Beklagten flossen weder in den Bauschein noch in die genehmigten Bauvor-lagen ein. Dies lässt nur den Schluss zu, dass die Beklagte eine Ausnahme gemäß § 42 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW 1962 bewilligen wollte und die Fenster zum Lichtschacht auf diesem Weg explizit legalisiert hat. Nach der vorgenannten Regelung konnten von dem Verbot des § 42 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW 1962 Ausnahmen gestattet werden, wenn an dem Lichtschacht keine Öffnungen zu Aufenthaltsräumen liegen und der Brandschutz sowie ein ausreichender Luft-wechsel gesichert sind. Die Beklagte stützte sich dazu augenscheinlich auf die Lesart, die in den genehmigten Bauvorlagen eingezeichneten „Dielen“, von denen die Fenster zu dem Lichtschacht gingen, seien keine Aufenthaltsräume im Sinne des § 42 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW 1962. Ob diese Sicht materiell-rechtlich haltbar war oder nicht und ob dies die Baugenehmigung vom 27. Januar 1970- wie die Beklagte es nennt - zu einer „Gefälligkeitsgenehmigung“ macht, ändert an der formellen, Bestandsschutz vermittelnden Legalisierungswirkung hinsicht-lich der Fenster zum Lichtschacht nichts. 86

Im Übrigen hat die Beklagte die Legalisierung der Fenster zum Lichtschacht im Haus T1.----straße 7 in dem Nachtragsbauschein vom 5. Dezember 1972 wieder-holt und auf diese Weise selbständig tragend erneuert. Die insoweit am 27. No-vember 1972 grüngestempelten Bauvorlagen verzeichnen die Fenster zum Licht-schacht im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss des Hau-ses T1.----straße 7 als (weiterhin) genehmigten Gebäudebestand. 87

Der durch die Baugenehmigungen vom 27. Januar 1970 und vom 5. Dezember 1972 gewährte Bestandsschutz ist nicht im nachhinein entfallen. Weder sind diese Baugenehmigungen nichtig - ein zur Nichtigkeit führender besonders schwerwiegender und offenkundiger Rechtsfehler, wie er zwischenzeitlich in§ 44 VwVfG NRW geregelt ist, haftet ihnen nicht an - noch haben sie ihre Wirksamkeit gemäß § 43 Abs. 2 VwVfG NRW eingebüßt. 88

Vgl. auch in diesem Zusammenhang OVG NRW, Beschluss vom 13. Dezember 2012 - 2 B 1250/12 -, NVwZ-RR 2013, 500 = juris Rn. 9 ff. 89

Die Beklagte hat die Baugenehmigungen vom 27. Januar 1970 und vom 5. De-zember 1972 nicht aufgehoben. Die Genehmigungen haben sich auch nicht auf sonstige Weise erledigt. Die Grundstücksteilung von 1974/1975 ließ ihre Rege-lungswirkung nicht entfallen, sondern hat im Gegenteil den Bestandsschutz wegen des Auseinanderfallens des Grundeigentums im eigentlichen Sinne erst durch die Schaffung einer Quasi-Doppelhaussituation zwischen den Häusern T1.----straße 5 und 7 aktualisiert. 90

Sollte die Klägerin die „Dielen“ formell illegal in Wohnräume umgewandelt haben, was ein enges, fixiertes Verständnis der Raumbezeichnungen in den am 18. De-zember 1969 grüngestempelten Bauvorlagen voraussetzte, könnte die Beklagte gegen diesen formell illegalen Zustand eventuell bauaufsichtsbehördlich ein-schreiten. Die Wirksamkeit der Baugenehmigung bliebe indes durch eine daraus entstehende formelle Illegalität unberührt. 91

Vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 4. Februar 2000 - 4 B 106.99 -, BRS 63 Nr. 172 = juris Rn. 2; OVG NRW, Beschluss vom 23. April 2013 - 2 B 141/13 -, ZfBR 2013, 494 = juris Rn. 29. 92

Dasselbe gilt für den Fall, dass die in den am 18. Dezember 1969 als zu schließen grün gekennzeichneten Fenster im Haus T1.----straße 7 nicht wie verlangt geschlossen worden sein sollten. Einen derartigen Baurechtsverstoß könnte die Beklagte mit bauordnungsrechtlichen Mitteln abstellen. Einen Zusammenhang mit dem Bestandsschutz für die genehmigten Fenster zum Lichtschacht und deren Schutzwürdigkeit hätte ein solcher Baurechtsverstoß aber nicht. 93

(b) In engem Kontext mit dem Vorstehenden, aber nichtsdestoweniger als eigenständiges Schutzrecht ist die Rücksichtnahmeprüfung in der gegebenen Nachbarsituation im Weiteren zugunsten der Klägerin durch die historische Quasi-Doppelhausverknüpfung der Häuser T1.----straße 5 und 7 gesteuert, welche die Baugenehmigung vom 27. Juli 2010 ohne Interessenausgleich einseitig zu Lasten der Klägerin aufhebt. 94

In Fällen einer Doppelhausbebauung ist das Verständnis des Rücksichtnah-megebots dadurch geprägt, dass die Doppelhaushälften in wechselseitig ver-träglicher und abgestimmter Weise aneinandergebaut werden müssen. Das qualitative Element der wechselseitigen Verträglichkeit und Abgestimmtheit der Doppelhaushälften ist als Ausprägung der im Nachbarschaftsverhältnis zu wah-renden gegenseitigen Rücksichtnahme zu verstehen und anhand der für die Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme entwickelten Kriterien zu beurteilen. Der gegenseitige Verzicht auf seitliche Grenzabstände in der Doppelhausbebau-ung bindet die benachbarten Grundeigentümer bauplanungsrechtlich in ein Ver-hältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs ein: Ihre Baufreiheit wird zugleich erweitert und beschränkt. Diese enge Wechselbeziehung, die jeden Grundstücks-eigentümer zugleich begünstigt und belastet, begründet ein nachbarschaftliches Austauschverhältnis, das nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden darf. 95

Vgl. zu § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO: OVG NRW, Urteile vom 29. Oktober 2012 - 2 A 723/11 -, juris Rn. 41, und vom 19. April 2012 - 10 A 1035/10 -, BauR 2012, 1221 = juris Rn. 30 unter Hinweis auf BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 - 4 C 12.98 -, BVerwGE 110, 355 = BRS 63 Nr. 185 = juris Rn. 18 ff. 96

Dieses nachbarschaftliche Austauschverhältnis zwischen den Häusern T2. -straße 5 und 7 beachtet die Baugenehmigung vom 27. Juli 2010 nicht. Sie weicht von der Quasi-Doppelhausverklammerung mit zwischenliegendem Lichtschacht und genehmigten Fensteröffnungen im Haus T1.----straße 7 zum Nachteil der Klägerin ohne den gebotenen austarierten Interessenausgleich ab. Ohne dass die Beklagte den Bestandsschutz der Fenster zum Lichtschacht beseitigt hätte, genehmigte sie es dem Beigeladenen, die historisch gewachsene und jeweils legale bauliche Situation der rechtlich-tatsächlich miteinander verbundenen Häuser T1.----straße 5 und 7 einseitig aufzuheben, indem er den Lichtschacht umbauen und die Fenster zum Lichtschacht im Haus T1.----straße 7 - auf welche Weise auch immer - zumauern durfte. Dass die Beklagte im Vorfeld der Geneh-migungserteilung angenommen habe - wie sie im Schriftsatz vom 10. Juli 2013 vorträgt -, Klägerin und Beigeladener hätten sich geeinigt, ändert daran nichts. Eine solche Einigung lag - und liegt - nicht vor. Und selbst bei ihrem Vorliegen würde sich die Frage nach ihrer genehmigungsrechtlichen, öffentlich-rechtlichen Relevanz stellen. 97

(2) Die kombinierte Rechtsposition, auf die die Klägerin sich damit berufen kann, setzt sich in der vorliegenden Fallgestaltung gegen die entgegenstehenden nach-barlichen Interessen des Beigeladenen und etwaige anderweitige öffentliche Interessen durch. 98

Der Bestandsschutzeinwand ist selbst bei seinem Bestehen im Nachbarrechts-verhältnis nicht mit automatischer bzw. absoluter Durchsetzungskraft ausge-stattet. Der Bestandsschutz 99

ist wegen seiner grundrechtlichen Verankerung in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG vorrangig ein Abwehrmittel gegen bauaufsichtsbehörd-liche Eingriffe - also gegen hoheitliche Beeinträchtigungen einer bestandsge-schützten baulichen Nutzung -, nicht aber gegen die Bebauung des Nachbar-grundstücks als - ihrerseits durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gestützte - Rechts-ausübung eines privaten Dritten. Der Bestandsschutz für ein Fenster in einer Grenzwand hindert damit zwar grundsätzlich die Bauaufsichtsbehörde und den Nachbarn, die Schließung des Fensters zu verlangen. Er hindert aber ohne Hinzutreten weiterer Umstände - etwa wenn die Fenster nicht ersetzbar sind und der Herstellung gesunder Wohnverhältnisse dienen - den Nachbarn regelmäßig nicht, auf seinem Grundstück eine Bebauung vorzunehmen, durch die das Fenster geschlossen wird.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 29. März 2012- 2 A 83/11 -, S. 18 des amtlichen Umdrucks,Beschlüsse vom 31. Januar 1991 - 7 B 241/91 -, BRS 52 Nr. 179 = juris Rn. 7, und (als allgemeine Aussage zur Schutzrichtung des Bestands-schutzes) vom 12. Februar 2010 - 7 B 1840/09 -, juris Rn. 10; OVG Berl.-Bbg., Beschluss vom 11. August 2010 - OVG 10 N 17.07 -, juris Rn. 15; zum Aspekt der Ersetzbarkeit der Fenster:OVG NRW, Urteil vom 17. Januar 2008 - 10 A 2795/05 -, BRS 73 Nr. 172 = juris Rn. 48 und Rn. 66. 100

An diesem Maßstab gemessen hat der Bestandsschutzeinwand der Klägerin- wenn man so will ausnahmsweise wegen der besonderen Umstände des Einzelfalls - Durchsetzungskraft. 101

Die Fenster zum Lichtschacht sind, was die Ortsbesichtigung des Berichter-statters des Senats am 22. Mai 2013 veranschaulicht hat, nicht ersetzbar und sie sind zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse notwendig. Durch die Umbau-maßnahme im benachbarten Haus T1.----straße 5, durch die der Lichtschacht in dieses Haus integriert worden ist, sind die Fenster zugemauert worden. Dadurch wird ein Lichteinfall in die dahinterliegenden Wohnräume im Haus der Klägerin T1.----straße 7 vereitelt. Dieser Lichteinfall lässt sich wegen der baulichen Gege-benheiten, wie sie ebenfalls bei der Inaugenscheinnahme am 22. Mai 2013 zu-tage getreten sind, nicht anderweitig ohne größere Umbaumaßnahmen im Haus T1.----straße 7 wieder erreichen. Ob der Lichteinfall in den Lichtschacht durch Algen- und Moosbewuchs auf der Kunststoffabdeckung über dem ehemaligen Lichtschacht stark beeinträchtigt war, ist unerheblich. Weder hätte dies Einfluss auf die Genehmigungslage für die Fenster noch bedeutete dies, dass die Kunst-stoffabdeckung nicht hätte gereinigt oder ausgetauscht werden können, um einen möglichst optimalen Lichteinfall wiederherzustellen. 102

Allerdings ist ein Lichteinfall in die Wohnräume im Haus T1.----straße 7, die zu dem Lichtschacht ausgerichtet waren, in der gegebenen Nachbar- und Geneh-migungssituation rechtlich zwingend. Denn bei den Fenstern zum Lichtschacht handelte es sich um - aus der hierzu maßgeblichen Sicht des heutigen Rechts-zustands im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung am 27. Juli 2010 - notwendige Fenster im Sinne von § 48 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW. Diese Be-stimmung schreibt vor, dass Aufenthaltsräume unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl und Beschaffenheit haben müssen, dass die Räume ausreichend Tageslicht erhalten und belüftet werden können. Auch wenn man sich eng an die Raumzuschreibungen der am 18. Dezember 1969 genehmigten Bauvorlagen hält, sind „Dielen“ Aufenthaltsräume im Verständnis des § 2 Abs. 7 BauO NRW. Auch „Dielen“ sind als Teil der Wohnung zum nicht nur vorüber-gehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt. 103

Vgl. insofern auch Schöneberg, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW, 1. Auflage 2012, § 2 Rn. 32. 104

Dass dies womöglich nicht der Rechtsaufassung der Beklagten beim Erlass der Baugenehmigung vom 27. Januar 1970 entsprach, ist - wie erwähnt - für die objektive 105

Bewertung des - formellen - Bestandsschutzes der Fenster zum Licht-schacht zugunsten der Klägerin ohne Belang. Die Beklagte hat ihr seinerzeitiges offenbar sehr restriktives Verständnis des Begriffs des Aufenthaltsraums nicht zum Genehmigungsinhalt werden lassen. Wollte die Beklagte daran etwas än-dern, müsste sie erst die Baugenehmigungen für die Fenster zum Lichtschacht aufheben, um den Bestandsschutz zu beseitigen und der von ihr vorgestellten materiellen Rechtslage Geltung zu verschaffen, oder die Baugenehmigung än-dern. Jedenfalls kann die Beklagte nicht ohne solche aufhebenden bzw. abän-dernden Rechtsakte einen Bauzustand herbeiführen, der - wie er sich jetzt im Haus T1.----straße 7 darstellt - (bauordnungs-)rechtswidrig ist.

Darüber hinaus gehende überwiegende nachbarliche Interessen auf Seiten des Beigeladenen, die den Bestandsschutz der Fenster verdrängen würden oder für die einseitige Aufhebung des Quasi-Doppelhausverhältnisses zwischen den Häusern T1.----straße 5 und 7 sprächen, bestehen nicht. Der Beigeladene trägt nicht vor und es ist auch sonst nicht ersichtlich, dass er auf den umbauten Raum des innenliegenden Lichtschachts für die Herstellung der zur Genehmigung gestellten Wohnungen im Haus T1.----straße 5 angewiesen ist. Für den am 27. Juli 2010 genehmigten einseitigen Interessenausgleich zum Nachteil der Klägerin gibt es auch sonst keinen sachlichen Grund. Vielmehr wäre es an der Beklagten und/oder dem Beigeladenen gewesen, im Vorfeld der Genehmigungs-erteilung und der Bauarbeiten eine einvernehmliche Lösung mit der Klägerin an-zustreben und/oder diese wenigstens anzuhören. Der historisch gewachsenen nachbarlichen Verwobenheit der Häuser T1.----straße 5 und T1.----straße 7 wur-de es nicht gerecht, die Baumaßnahme ungeachtet der Interessen der Klägerin durchzuführen und Fakten zu schaffen, die ausschließlich zu Lasten der Klägerin gehen. 106

Es kann auch keine Rede davon sein, die Klägerin habe ihre Abwehrrechte ver-wirkt oder verhalte sich treuwidrig, wenn sie sich nun gegen die Baugenehmigung vom 27. Juli 2010 wende und die Wiederherstellung des Lichtschachts anstrebe. 107

Auch wenn der Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum in eine Verwirkungs-position seines Rechtsvorgängers grundsätzlich einrücken, 108

vgl. dazu etwa OVG NRW, Urteil vom 29. März 2012 - 2 A 2558/10 -, S. 11 des amtlichen Umdrucks, m. w. N., 109

und eine Geltendmachung von öffentlich-rechtlichen Abwehrrechten im Einzelfall an Treu und Glauben scheitern kann, 110

vgl. dazu beispielsweise OVG NRW, Urteil vom 29. Oktober 2012 - 2 A 723/11 -, juris Rn. 91, m. w. N., 111

vermochte eine - streng vorhabenbezogen zu sehende - Verwirkung von Abwehr-rechten der Klägerin gegen das Umbauvorhaben des Beigeladenen nicht einzu-treten. Die Beklagte hat dieses Vorhaben erst am 27. Juli 2010 genehmigt und die Klägerin hat rechtzeitig dagegen Klage erhoben. Die Klägerin muss sich auch nicht entgegenhalten lassen, ihr Rechtsvorgänger habe es versäumt, die Fenster zum Lichtschacht zivilrechtlich oder anderweitig absichern zu lassen. Eine derar-tige Absicherung war nicht erforderlich, weil die Fenster baugenehmigt und darü-ber in ihrem Bestand öffentlich-rechtlich gesichert sind. In diese genehmigte Grundstückssituation, die durch die Grundstücksteilung 1974/1975 erst recht eigentlich entstanden ist, ist nicht nur die Klägerin eingetreten, sondern gleicher-maßen auch die Folgeeigentümer des Hauses T1.----straße 5. Auch das von der Beklagten im Schriftsatz vom 10. Juli 2013 angesprochene Widerspruchsschrei-ben der Klägerin 112

persönlich vom 2. August 2010 hat keinen rechtserheblichen Erklärungswert dahingehend, dass sie auf einen Lichteinfall durch den Licht-schacht keinen Wert lege. Im Gegenteil bringt die Klägerin in diesem Schreiben bei sachgerechter Auslegung zum Ausdruck, dass sie sich gegen den Umbau zur Wehr setzen und den bisherigen Zustand - aus welchen Rechtsgründen auch immer - aufrechterhalten will.

Ein durchgreifend treuwidriges Verhalten der Klägerin im Hinblick auf das geneh-migte Umbauvorhaben kann ebenfalls nicht gegeben sein, weil auf ihrer Seite keine vergleichbaren nachbarrechtsrelevanten Rechtsverstöße zu erkennen sind, die geeignet wären, ihren Abwehranspruch gegen das Umbauvorhaben zu ver-nichten. Selbst wenn im Haus T1.----straße 7 die nach der Baugenehmigung vom 27. Januar 1970 und den genehmigten Bauvorlagen vom 18. Dezember 1969 zu verschließenden Fensteröffnungen nicht entsprechend dieser Baugenehmigung verschlossen worden wären, hätte dies keinen Einfluss auf das Nachbargrund-stück und wöge es das Zumauern der Lichtschachtfenster nicht auf. 113

Schließlich kann die Beklagte nicht erfolgreich ins Feld führen, die Klägerin habe die Fenster zum Lichtschacht ohnehin aus brandschutzrechtlichen Gründen schließen müssen. Zum einen hätten dementsprechende brandschutzrechtliche Anordnungen gegen die Klägerin gleichfalls eine vorherige Beseitigung des Bestandsschutzes der Fenster vorausgesetzt. Zum anderen hatte es - soweit ersichtlich - in den rund 40 Jahren zwischen der Erteilung der Baugenehmigung vom 27. Januar 1970 und der Erteilung der Baugenehmigung vom 27. Juli 2010 keine brandschutzrechtlichen Beanstandungen durch die Beklagte gegeben. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu ersehen, inwieweit die Fenster zum Lichtschacht berechtigten Anlass für ein brandschutzrechtliches Einschreiten der Beklagten hätten geben können. 114

3. Die von der Beklagten mit Schriftsatz vom 10. Juli 2013 angeregte Teilauf-hebung der Baugenehmigung vom 27. Juli 2010 kommt nicht in Betracht. 115

Gegenstand einer Baugenehmigung ist das Vorhaben, wie es der Bauherr zur Genehmigung stellt. Die Baugenehmigungsbehörde hat zu prüfen, ob diesem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Sie darf den An-tragsgegenstand nicht - etwa durch Nebenbestimmungen - derart verfremden, dass der Bauherr eine Baugenehmigung für ein Vorhaben erhält, das er nicht beantragt hat. Es ist - innerhalb der Grenzen, die einer Zusammenfassung oder Trennung objektiv gesetzt sind - Sache des jeweiligen Bauherrn, durch seinen Genehmigungsantrag festzulegen, was „das Vorhaben“ und damit der zu beur-teilende Verfahrensgegenstand sein soll. Das den Gegenstand eines Bauantrags bildende Vorhaben kann nur dann in mehrere, einer gesonderten baurechtlichen Überprüfung zugängliche Vorhaben unterteilt werden, wenn der Bauherr subjektiv mit einer solchen Teilung einverstanden ist und das Vorhaben objektiv in bau-rechtlich und bautechnisch selbständige und voneinander unabhängige Vorhaben aufgeteilt werden kann. 116

Vgl. insoweit BVerwG, Urteil vom 4. Juli 1980- IV C 99.77 -, BRS 36 Nr. 158 = juris Rn. 11; OVG NRW, Beschluss vom 16. Mai 2011- 2 B 386/11 -, juris Rn. 11 ff., m. w. N. 117

Dem korrespondiert, dass ein einheitlicher Genehmigungsgegenstand es verbie-tet, eine Baugenehmigung im gerichtlichen Verfahren für Teilgegenstände aufzu-heben, die in untrennbarem Zusammenhang mit anderen Genehmigungsgegen-ständen stehen. Wenn nach gedachter Teilaufhebung der bestehen bleibende Genehmigungsrest sinnvoller- oder rechtmäßigerweise nicht existieren kann, ist eine Teilaufhebung materiell-rechtlich unzulässig. 118

119

Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Februar 1984- 4 C 70.80 -, BRS 42 Nr. 176 = juris Rn. 14 (zur isolierten Aufhebung einer Auflage); OVG NRW, Urteil vom 29. Oktober 2012 - 2 A 723/11 -, juris Rn. 43, Beschluss vom 16. Mai 2011 - 2 B 386/11 -, juris Rn. 15, jeweils m. w. N.

Daraus folgt, dass das genehmigte Umbauvorhaben des Beigeladenen als ein-heitliches Gesamtvorhaben zu betrachten ist, das einer teilweisen Aufhebung nicht zugänglich ist. Weder ist das zur Genehmigung gestellte Vorhaben objektiv teilbar - die anstelle des Lichtschachts in den umgebauten Wohnungen entstan-denen Badezimmer lassen sich nicht aus der übrigen Wohnung herauslösen, sondern sind in den Genehmigungsunterlagen als deren Teil eingezeichnet -, noch entspricht eine Teilbarkeit erkennbar dem subjektiven Willen des Bauherrn, der komplette Wohnungen im umgebauten Haus T1.----straße 5 errichten wollte. 120

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 2, 162 Abs. 3 VwGO. 121

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 Nr. 10, 709 Satz 2, 711 ZPO. 122

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor. 123

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE