



Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

1 K 3218/24

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

[REDACTED]
[REDACTED]

– Klägerin –

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]
[REDACTED]

g e g e n

die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und
Stadtentwicklung,
Contrescarpe 72, 28195 Bremen,

– Beklagte –

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

beigeladen:

[REDACTED]
[REDACTED]

hat das Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Kammer - durch den Richter am Verwaltungsgericht Müller, den Richter am Verwaltungsgericht Grieff, die Richterin Bode sowie die ehrenamtliche Richterin Albers und den ehrenamtlichen Richter Ahrens aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 11. Mai 2026 für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen trägt die Klägerin.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt die Aufhebung eines Bauvorbescheides zur Bebauung eines Nachbargrundstücks mit fünf Doppelhäusern.

Die Klägerin ist Miteigentümerin des Grundstückes mit der postalischen Anschrift [REDACTED] das mit einem Wohngebäude mit einer Firsthöhe von 7,60 m bebaut ist. Auf dem benachbarten Grundstück mit der postalischen Anschrift [REDACTED] wird die Errichtung von fünf Doppelhäusern mit einer Firsthöhe von 10,50 m und angrenzenden Garagen geplant. Das Vorhabengrundstück umfasst die Flurstücke 106, 118/1, 118/2, und 119 mit einer Fläche von insgesamt 6.928,0 qm. Das Grundstück der Klägerin grenzt rückseitig über eine Länge von ca. 9,70 m an ein Teilstück des Vorhabengrundstücks (Flurstück 106) an. Das dem Grundstück der Klägerin nächstgelegene Doppelhaus des Vorhabens weist einen Abstand von etwa 15,50 m zum Grundstück der Klägerin auf. Für das Vorhabengrundstück gelten keine städtebaulichen Festsetzungen aus einem Bebauungsplan.

Auf Antrag des Beigeladenen erteilte die Beklagte diesem am 21.05.2024 einen positiven Bauvorbescheid. Dabei wurden u.a. folgende Bauvoranfragen beschieden:

Frage 1: „Ist die im Lageplan dargestellte Bebauung mit Doppelhäusern in Anzahl und Abmessung gemäß § 34 BauGB zulässig?“

„Die Bebauung ist wie im Lageplan und der schematischen Darstellung gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.“

Frage 3: „Ist die Zahl der Vollgeschosse zulässig?“

„In der näheren Umgebung sind Wohngebäude in I-II-geschossiger Bauweise vorhanden. Die Bauweise fügt gemäß dem vorgelegten schematischen Schnitt (Plan vom 27.11.2023) ein und ist planungsrechtlich zulässig.“

Der Bescheid wurde gegenüber der Klägerin nicht bekannt gegeben. Diese erfuhr laut eigener Aussage aus ihrer Nachbarschaft vom Erlass des Bauvorbescheides.

Die Klägerin erhob anwaltlich vertreten am 26.09.2024 Widerspruch gegen den Bauvorbescheid. Für die nähere Umgebung sei die eingeschossige Bauweise mit Walmdach entlang der [REDACTED] kennzeichnend. Das geplante Vorhaben füge sich aufgrund der zweigeschossigen Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Gebäude auf den Grundstücken [REDACTED] [REDACTED] seien nicht in die maßgebliche nähere Umgebung einzubeziehen und kein Maßstab für die zulässige Bebauung. Ferner sei zu berücksichtigen, dass sich die Bebauungssituation des äußersten Gebäudes auf dem Baufeld aus der Blickrichtung des Grundstückes der Klägerin als ein exponiertes Gebäude darstelle. Das Vorhaben überschreite die Firsthöhen der umliegenden Gebäude. Lediglich das nicht prägende Wohngebäude in der [REDACTED] sei höher als das Vorhaben. Die überbaute Fläche der einzelnen Parzellen des Vorhabens überschreite ebenfalls die Ausnutzung der umliegenden Grundstücke.

Mit Widerspruchsbescheid vom 18.11.2024 wies die Beklagte den Widerspruch als unbegründet zurück. Der Bauvorbescheid verletze keine nachbarschützenden Vorschriften. Die nähere Umgebung erstrecke sich ausgehend von dem gedachten Schnittpunkt der [REDACTED] mit der [REDACTED] in westlicher Richtung jeweils entlang dieser Straßenzüge bis zur westlichen Grenze [REDACTED] und weise eine dreieckförmige Gestalt auf. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Bauvorhaben in diese nähere Umgebung ein. Die fünf Doppelhäuser A-E des Vorhabens fügten sich insbesondere mit ihrer Firsthöhe von jeweils ca. 10,50 m im Vergleich zu den Gebäuden auf den Grundstücken [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in die vorhandene Bebauung ein. Das Verhältnis der bebauten Fläche zu der unbebaut verbleibenden Freifläche liege bei dem Bauvorhaben wie bei den umliegenden Grundstücken unter 20%. Damit füge sich das geplante Vorhaben auch im Hinblick auf die Grundfläche, die überbaut werden soll, in die vorhandene Bebauungsstruktur der näheren Umgebung ein. Das Vorhaben verstoße auch nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme. Im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung zeige sich, dass vorliegend das wirtschaftliche Interesse des Beigeladenen und Eigentümers an der Bebauung des Vorhabengrundstückes sowie das öffentliche Interesse an der Schaffung neuen Wohnraums das Interesse der Klägerin, das im Kern in der Erhaltung des bestehenden baulichen Zustandes der näheren Umgebung liegen dürfte, überwiege. Zu einer konkreten,

Selbst wenn sich die geplanten Doppelhäuser nicht einfügten, wäre die Klägerin hierdurch noch nicht in ihren Rechten als benachbarte Grundstückseigentümerin verletzt. § 34 Abs. 1 BauGB entfalte grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung. Erst ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme bewirke eine Verletzung von Nachbarrechten. Eine danach erforderliche unzumutbare Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben habe die Klägerin bislang nicht vorgetragen.

Der Beigeladene beantragt,
die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage bleibt in der Sache ohne Erfolg. Der dem Beigeladenen erteilte Bauvorbescheid verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

Gemäß § 75 BremLBO ist auf Antrag zu einzelnen Fragen eines Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Hinsichtlich der dort geregelten Fragen entfaltet der Bauvorbescheid Bindungswirkung. Bei der Erteilung eines Bauvorbescheides für die Errichtung eines Bauvorhabens in der Nachbarschaft kann ein Grundstückseigentümer nur verlangen, dass die zum Schutze seines Eigentums erlassenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachtet werden. Er hat keinen Anspruch darauf, dass der Bauvorbescheid mit dem objektiven Recht in Einklang steht (std. Rspr. der Bremer Verwaltungsgerichte; vgl. z.B. OVG Bremen, Beschl. v. 14.05.2012 - 1 B 65/12 -, juris; VG Bremen, Beschl. v. 18.03.2021 - 1 V 1964/20 -, juris).

Mit dem streitgegenständlichen Bauvorbescheid wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung von fünf Doppelhäusern mit angrenzenden Garagen auf dem Grundstück [REDACTED] festgestellt. Da für das Vorhabengrundstück kein Bebauungsplan vorliegt, bestimmt sich die diesbezügliche Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 1 BauGB danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Vorschriften, die dem Nachbarschutz dienen könnten, sind hierbei vorliegend nicht verletzt.

1. Dem Kriterium des Einfügens in die nähere Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB wohnt kein generell drittschützender Charakter inne, sodass sich die Klägerin hierauf grundsätzlich nicht berufen kann (vgl. VGH Bayern, Beschl. v. 20.05.2020 - 9 ZB 18.2585 -, BeckRS 2020, 14735; Söfker/Hellriegel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 160. EL August 2025, BauGB § 34 Rn. 48). Unabhängig davon können Faktoren, welche die Einfügensmerkmale aus § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB betreffen, im Rahmen des ebenfalls in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verankerten Gebots der Rücksichtnahme zu berücksichtigen sein und dort bei Verletzung des Rücksichtnahmegebots unter der (zusätzlichen) Voraussetzung der qualifizierten und individualisierten Betroffenheit Drittschutz auslösen. Der Drittschutz bemisst sich im Rahmen dieser Einfügenskriterien daher im Ergebnis nach dem Gebot der Rücksichtnahme (vgl. BVerwG, Urt. v. 25.02.1977 - 4 C 22.75 -, juris; Söfker/Hellriegel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 160. EL August 2025, BauGB § 34 Rn. 141 m.w.N.).

2. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ist nicht erkennbar.

a. Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, an (BVerwG, Urt. v. 18.11.2004 - 4 C 1.04 -, juris Rn. 22; Urt. v. 29.11.2012 - 4 C 8.11 -, juris Rn. 16; VGH Bayern, Beschl. v. 12.09.2013 - 2 CS 13.1351 -, juris Rn. 4). Zur Bestimmung dessen, was dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, ist insbesondere auch die nähere Umgebung als (städte-)baulicher Rahmen, in den das Vorhaben- und das Nachbargrundstück eingebettet sind, sowie die jeweilige besondere bauliche Situation der betroffenen Grundstücke in den Blick zu nehmen (vgl. VG München, Urt. v. 14.06.2021 - M 8 K 19.2266 -, juris Rn. 41). Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (vgl. VGH Bayern, Beschl. v. 22.6.2011 - 15 CS 11.1101 -, juris Rn. 17).

Ob sich das Vorhaben dabei tatsächlich nach Maß und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt, ist im Rahmen der Prüfung des

Rücksichtnahmegebots insofern nur von eingeschränkter Bedeutung. Das Rücksichtnahmegebot führt nicht dazu, dass jeder planungsrechtliche Verstoß gegen § 34 Abs. 1 BauGB den Erfolg eines Nachbarrechtsbehelfs begründet. Erforderlich ist vielmehr, dass sich der Verstoß gerade gegenüber dem betroffenen Nachbarn auswirkt (vgl. BVerwG, Urt. v. 27.08.1998 - 4 C 5.98 -, BauR 1999, 152 = juris Rn. 21; VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 02.06.2015 - 8 S 1914/14 -, BauR 2015, 1805 = juris Rn. 60).

b. Entgegen dem Vorbringen der Klägerin ergibt sich vorliegend eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht aus der Höhe und dem Volumen des vorbescheidlich positiv beschiedenen Bauvorhabens.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots insbesondere dann in Betracht kommt, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens aufgrund seiner Höhe bzw. seines Volumens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ würde (vgl. BVerwG, Urt. v. 13.03.1981 - 4 C 1.78 -, juris Rn. 38; Urt. v. 23.05.1986 - 4 C 34.85 -, juris Rn. 15; VGH Bayern, Beschl. v. 05.09.2016 - 15 CS 16.1536 -, juris Rn. 28). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer „erdrückenden“ bzw. „abriegelnden“ Wirkung sind die Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung (vgl. VGH Bayern, Beschl. v. 05.12.2012 - 2 CS 12.2290 -, juris Rn. 9; Beschl. v. 10.03.2018 - 15 CS 17.2523 -, juris Rn. 27). Damit ist eine „erdrückende“ oder „abriegelnde“ Wirkung nur anzunehmen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, in dem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden Gebäude“ dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird (VGH Bayern, Beschl. v. 02.10.2018 - 2 ZB 16.2168 -, juris Rn. 4).

Gemessen an diesen Maßstäben geht von dem Bauvorhaben des Beigeladenen keine „erdrückende Wirkung“ auf das Grundstück der Klägerin aus.

Eine erdrückende Wirkung der geplanten Doppelhäuser gegenüber dem Grundstück der Klägerin ergibt sich insbesondere nicht aus deren Höhe. Die Firsthöhe der geplanten Doppelhäuser beträgt 10,50 m und übersteigt das Wohnhaus der Klägerin damit um ca. 2,90 m. Der Annahme einer besonders erdrückenden Wirkung des vorbescheidlich positiv

beschiedenen Vorhabens steht bereits entgegen, dass das nächstliegende Doppelhaus C des Bauvorhabens einen Abstand von 15,50 m Luftlinie zum Grundstück der Klägerin wahrt. Ein derartiger Abstand ist erheblich und schließt unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen eine erdrückende Wirkung des Vorhabens aus. Auch eine Abriegelung des Grundstücks der Klägerin ist nicht ersichtlich, da das Flurstück ■■■ mit dem Doppelhaus C laut der unwidersprochenen Feststellungen der Beklagten lediglich auf einer Länge von ca. 9,70 m an das Klägergrundstück angrenzt.

Auch das Argument der Klägerin, ihr Grundstück sei bereits von drei Seiten durch deutlich höhere Bestandsgebäude umgeben, sodass das Bauvorhaben nunmehr die letzte freie Seite abschirme und dadurch einen Gefängnishofcharakter entstehen lasse, überzeugt nicht. Es ist hierbei zunächst erneut auf den bereits zuvor dargestellten ausreichenden Abstand des Bauvorhabens zum Grundstück der Klägerin zu verweisen. Bedeutsam ist ferner, inwieweit derjenige, der sich gegen ein Vorhaben wendet, eine rechtlich geschützte wehrfähige Position innehat (BVerwG, Beschl. v. 06.12.1996 - 4 B 215.96 -, juris m.w.N.). Ein Nachbar, der sich seine Bauwünsche erfüllt hat, hat es dabei nicht in der Hand, durch die Art und Weise seiner Bauausführung unmittelbaren Einfluss auf die Bebaubarkeit anderer Grundstücke zu nehmen. Die Baugenehmigung schafft keine Grundlage dafür, weitere Vorhaben mit dem Argument abzuwehren, für das behördlich gebilligte eigene Baukonzept sei von ausschlaggebender Bedeutung gewesen, dass der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks die Nutzungsmöglichkeiten, die das Baurecht an sich eröffnet, nicht voll ausschöpft (BVerwG, Beschl. v. 06.12.1996 - 4 B 215.96 -, juris 9). Die Klägerin, deren Wohnhaus auf einem sogenannten Hinterliegergrundstück errichtet wurde, kann von dem Beigeladenen nicht verlangen, zum Zweck der Freihaltung ihres Grundstücks und zur Sicherung einer unveränderten Grundstückssituation auf die Bebauung seines Grundstücks und die damit verbundenen Eigentumsrechte aus Art. 14 Abs. 1 GG zu verzichten. Dabei ist ferner zu berücksichtigen, dass sich das höhere Bestandsgebäude auf dem Nachbargrundstück ■■■■■ im vorderen, zur Straße hin gelegenen Bereich befindet und an das Grundstück der Klägerin im Wesentlichen lediglich mit seinem Gartenbereich angrenzt. Auch das Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite ■■■■■ grenzt nur in geringem Umfang an das Gebäude der Klägerin an, sodass weder der Eindruck eines „Eingemauertseins“ noch der von der Klägerin geltend gemachte „Gefängnishofcharakter“ nachvollziehbar erscheinen.

Auch begründet die vorgetragene Einsichtnahmemöglichkeit auf die rückwärtige Terrasse der Klägerin keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Es besteht im Rahmen des Einfügens gemäß § 34 BauGB kein genereller Anspruch darauf, dass ein Nachbargrundstück nur insoweit bebaut wird, dass die Möglichkeit eines Einblicks nicht

gegeben ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 03.01.1983 - 4 B 224.82 -, juris; VGH München, Beschl. v. 25.1.2013 - 15 ZB 13.68 -, BeckRS 2013, 46875 Rn. 6). Die Klägerin muss sich insoweit darauf verweisen lassen, dass sie gegen Einsichtnahmemöglichkeiten auf ihre rückwärtige Terrasse selbst Sichtschutzmöglichkeiten (z.B. durch Bepflanzung oder Sichtschutzwände) errichten kann, was für städtische Gebiete üblich ist (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 14.06.2016 - 7 A 1251/15 -, BeckRS 2016, 48029 Rn. 10).

Auch unter Berücksichtigung des Bauvolumens entfaltet das Bauvorhaben keine erdrückende Wirkung gegenüber dem Grundstück der Klägerin. Maßgeblich sind hierfür ebenfalls der vorhandene Abstand von 15,50 m des angrenzenden Doppelhauses C zum Grundstück der Klägerin sowie die Tatsache, dass dieses lediglich über eine Grenze zum Vorhabengrundstück von 9,70 m verfügt. Darüber hinaus wird der optische Eindruck des Vorhabens auch durch die Aufteilung auf fünf Doppelhäuser erheblich abgeschwächt. Das Bauvorhaben stellt sich im Gegensatz zu einem größeren Mehrfamilienhaus nicht als ein zusammenhängendes großes Gebäude dar, sondern das Bauvolumen verteilt sich auf insgesamt fünf in unterschiedliche Richtungen angeordnete Baukörper.

3. Schließlich ist eine Verletzung sonstiger nachbarschützender Vorschriften weder vorgetragen noch ersichtlich.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11, §§ 711, 709 Satz 2 ZPO. Es war angezeigt, der Klägerin auch die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen aufzuerlegen, denn dieser hat einen eigenen Antrag gestellt und sich somit dem Kostenrisiko ausgesetzt (§ 154 Abs. 3 VwGO).

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann die Zulassung der Berufung beantragt werden.

Der Antrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils beim

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

einzu legen. In dem Antrag ist das angefochtene Urteil zu bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen, einzureichen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch einen Rechtsanwalt oder eine sonst nach § 67 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 Sätze 4 und 7 VwGO zur Vertretung berechnigte Person oder Organisation vertreten lassen. Dies gilt auch für den Antrag, durch den ein Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird.

Müller

Grieff

Bode