



Verwaltungsgericht Hamburg

Urteil

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsrechtssache

...,

Prozessbevollmächtigte:

...,

g e g e n

die Freie und Hansestadt Hamburg,
vertreten durch das Bezirksamt ...,

...,

- Klägerin -

- Beklagte -

beigeladen:

...,

Prozessbevollmächtigte:

...,

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 12, aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 6. März 2024 durch

...

für Recht erkannt:

Der Baugenehmigungsbescheid vom 8. Juni 2018 und der hierzu erteilte Änderungsbescheid Nr. 4 vom 19. Mai 2020 sowie die hierzu ergangenen Widerspruchsbescheide vom 26. November 2018 und 23. Februar 2023 werden aufgehoben.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Beklagte und die Beigeladene je zur Hälfte.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Berufung wird zugelassen.

Die Zuziehung eines Bevollmächtigten für die beiden Vorverfahren durch die Klägerin wird für notwendig erklärt.

Rechtsmittelbelehrung:

...

Tatbestand

Die Klägerin wendet sich gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Neu- bzw. Umbau eines Mehrfamilienhauses einschließlich eines sog. „Boardinghouse“.

Die Beigeladene ist Eigentümerin des Grundstücks ... (Flurstück ..., im Folgenden: Vorhabengrundstück), die Klägerin ist Eigentümerin des hieran in südwestlicher Richtung angrenzenden Grundstücks ... (Flurstück ...). Beide Grundstücke liegen im Plangebiet des Bebauungsplans ..., der insoweit ein allgemeines Wohngebiet mit viergeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise (WA IV g) festsetzt. Das Grundstück der Klägerin ist zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen grenzständig bebaut, wobei das Souterrain des Gebäudes mit Ausnahme des Bereichs der Hauseingangstür in Richtung der Straße vorspringt und insoweit mit Dachterrassen versehen ist. Das Vorhabengrundstück war ursprünglich mit einem ähnlichen Gebäude bebaut, das zum Grundstück der Klägerin jedoch einen Abstand von etwa drei Metern hielt.

Mit Bescheid vom 13. März 2017 erteilte die Beklagte der Beigeladenen auf ihren Antrag eine Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren für eine Schließung der dargestellten etwa drei Meter breiten Baulücke auf dem Vorhabengrundstück sowie einen Ausbau des Dachgeschosses, verbunden u.a. mit einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die geplante „Kurzzeitvermietung“ der Wohneinheiten im Hochparterre sowie 1. und 2. Obergeschoss der Baulückenschließung. Mit Beschluss vom 15. Mai 2018 (Az. 6 K 1169/18) ordnete das Verwaltungsgericht Hamburg die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Klägerin gegen diese Baugenehmigung an, da die dargestellte Ausnahme den Gebietserhaltungsanspruch der Klägerin verletze. Zugleich führte das Gericht aus, dass die Baugenehmigung im Übrigen keine subjektiven Rechte der Klägerin verletze. Die Klägerin könne sich zunächst nicht auf eine Unterschreitung des bauordnungsrechtlichen Mindestabstands durch die straßenseitige Fassade der Baulückenschließung berufen. Zwar liege deren Abstandsfläche aufgrund der schrägen

Grundstücksgrenze zum Teil auf dem Grundstück der Klägerin. Die Klägerin könne sich hierauf jedoch nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht berufen, da auch ihr Gebäude – mit seiner rückwärtigen Front – die Mindestabstandsfläche zum Vorhabengrundstück in mindestens gleichwertiger Weise unterschreite. Sodann vermittelten die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung keinen Drittschutz. Schließlich verletze das Vorhaben auch nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Eine Rücksichtslosigkeit ergebe sich zunächst nicht in Bezug auf die erteilte Befreiung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, da der Höhenunterschied zum Gebäude der Klägerin von nur einem Meter nicht erheblich sei. Ebenso wenig sei ersichtlich, dass das Vorhaben unzumutbar viele Fahrzeugbewegungen auslösen werde.

Die Beigeladene änderte daraufhin ihren Bauantrag dahingehend, dass die drei in Rede stehenden Wohneinheiten als „Boardinghouse“ möbliert für kurz- und mittelfristige Aufenthalte von einer Woche bis zu zwölf Monaten vermietet werden sollten; gegen gesonderte Beauftragung werde zusätzlich angeboten, wöchentlich die Räumlichkeiten zu reinigen sowie Bett- und Badwäsche auszutauschen. Es würden keine Werbetafeln angebracht. Daraufhin hob die Beklagte mit Bescheid vom 8. Juni 2018 die zuvor erteilte Baugenehmigung auf und erteilte eine neue Baugenehmigung für das Vorhaben. Mit dieser wurden mehrere Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB, Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB und Abweichungen nach § 69 HBauO zugelassen, darunter die folgenden:

- Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um zwei auf sechs Vollgeschosse
- Befreiung für die Überschreitung der vorderen Baugrenze um ca. 1,20 m durch die geplanten Balkone
- Ausnahme für die Zulassung „eines nicht störenden Gewerbebetriebes (Boardinghouse) abweichend von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet, hier: im Hochparterre, sowie im 1. und 2. OG (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)“
- Abweichung für die Unterschreitung der Abstandsflächentiefe von 3 m um bis zu 3 m auf einer Breite von bis zu 0,50 m zum Grundstück der Klägerin

Gegen diesen Bescheid erhob die Klägerin mit Schreiben vom 18. Juni 2018 Widerspruch.

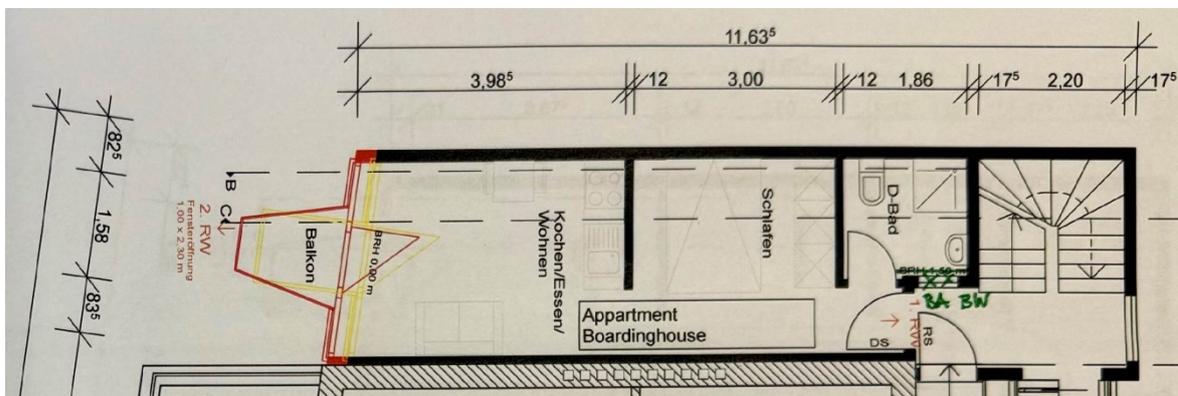
Am 21. Juni 2018 stellte sie beim Verwaltungsgericht Hamburg einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs (Az. 6 E 3296/18). Diesen lehnte das Gericht mit Beschluss vom 11. September 2018 ab, was es wie folgt begründete: Die Ausnahme für die Nutzung als „Boardinghouse“ dürfe die Klägerin nicht in ihrem

Gebietserhaltungsanspruch verletzen. Es handele sich hierbei insbesondere nicht um Ferienwohnungen, sondern ausweislich des von der Beigeladenen mit Schreiben vom 4. Juni 2018 präzisierten Nutzungskonzeptes um eine Vermietung an Personen, die sich vor allem aus beruflichen Gründen für einen längeren Zeitraum an einem Ort aufhielten und eine selbstbestimmtere Haushaltsführung anstrebten als sonst im Rahmen des Beherbergungsgewerbes üblich. Ein Aufenthalt zu Ferienzwecken oder ein „Wohnen während der Ferienzeit“ seien hiervon nicht erfasst. Auch dadurch, dass die Beklagte diese Nutzung als „nicht störenden Gewerbebetrieb“, jedoch unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – anstelle des insoweit einschlägigen § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – zugelassen habe, sei die Klägerin nicht in ihren Rechten verletzt. Der Entscheidung über die Ausnahme seien in beiden Fällen im Wesentlichen dieselben Ermessenserwägungen zugrunde zu legen; vorliegend seien keine Ermessensfehler ersichtlich. Im Übrigen spreche viel dafür, dass die geplante Nutzung sogar als Wohnnutzung einzuordnen sei. Insbesondere erreichten die zusätzlich angebotenen wöchentlichen Wäschedienste weder vom Umfang noch von der Frequenz her ein Niveau, das zur Einordnung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes führte. Hinsichtlich der darüber hinaus gerügten Verletzungen drittschützender Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, des Rücksichtnahmegebots sowie bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenvorschriften verwies das Gericht auf den vorangegangenen Beschluss vom 15. Mai 2018, da das Vorhaben insoweit im Wesentlichen unverändert geblieben sei. Die Beschwerde der Klägerin gegen den Beschluss vom 11. September 2018 wies das Hamburgische Obergericht mit Beschluss vom 29. Oktober 2018 zurück (Az. 2 Bs 177/18), was es u.a. wie folgt begründete: Die Benennung von § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Rechtsgrundlage der erteilten Ausnahme führe nicht zu einer Unbestimmtheit der Baugenehmigung, da es sich hierbei um einen offenkundigen Zitationsfehler handele. Die darüber hinaus geltend gemachte Verletzung des Rücksichtnahmegebots durch den ständigen Wechsel der Gäste sei schon deswegen nicht ersichtlich, weil die Klägerin bereits nicht dargelegt habe, welche tatsächlichen Beeinträchtigungen sie insoweit befürchte.

Mit Widerspruchsbescheid vom 26. November 2018 wies die Beklagte den Widerspruch der Klägerin gegen den Bescheid vom 8. Juni 2018 zurück. Zur Begründung nahm sie im Wesentlichen Bezug auf den Beschluss des Verwaltungsgerichts Hamburg vom 11. September 2018 und führte ergänzend wie folgt aus: Das Vorhaben sei gegenüber der Klägerin auch nicht als rücksichtslos zu bewerten. Rein äußerlich ergebe sich bereits keinerlei Unterschied zu einer normalen Wohnnutzung. Die Räumlichkeiten seien auch nicht so großzügig oder einladend geschnitten, dass ein dauerhaftes Verweilen

anzunehmen sei. Unzumutbare Ruhestörungen seien bei der geplanten Nutzung noch weniger anzunehmen als bei einer gewöhnlichen Wohnnutzung. Zudem bestehe keinerlei Sichtbeziehung der Apartments zum Grundstück der Klägerin. Allein die zur Straße ausgerichteten Balkone ließen einen Außenkontakt zu; aufgrund der Größe von nur 1,5 m² sei dort jedoch kein längerer Aufenthalt zu erwarten.

Die Beklagte erteilte der Beigeladenen in der Folge zwei Änderungsbescheide zum ursprünglichen Genehmigungsbescheid vom 8. Juni 2018, nämlich den Änderungsbescheid Nr. 3 vom 2. April 2019 sowie den Änderungsbescheid Nr. 4 vom 19. Mai 2020. Letzterer betraf eine Verschiebung der Außenwandebene, eine geänderte Ausführung der Balkone der Baulückenschließung, das Herstellen von Dachflächenfenstern sowie die Errichtung eines Tores im Durchgang zum Hof. Bestandteil der Änderung der Baugenehmigung waren geänderte Grundrisse für sämtliche Geschosse (Bauvorlagen 145-150) und eine neue Straßenansicht (Bauvorlage 151). Die Balkone sind in den Bauvorlagen dabei wie folgt dargestellt (Ausschnitt des Grundrisses des Hochparterres, Bauvorlage 146; die weiteren Balkone im 1. bis 3. Obergeschoss sind in den jeweiligen Grundrissen entsprechend dargestellt):

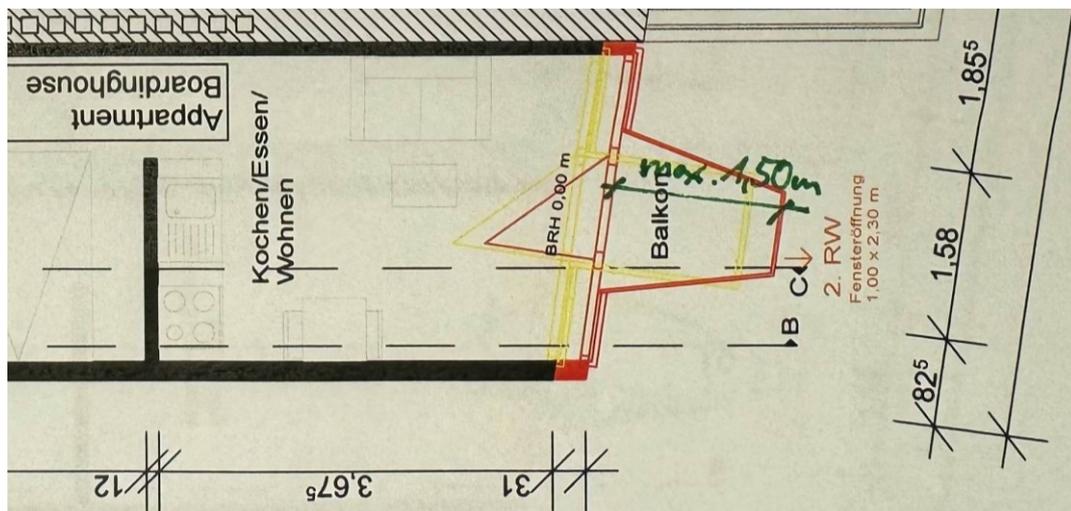


Mit dem Änderungsbescheid wurde zudem eine Abweichung nach § 69 HBauO für das Unterschreiten der Mindestabstandsflächen von 2,50 m zum Grundstück der Beigeladenen um bis zu 1,70 m durch den Balkon im Hochparterre zugelassen. Der Bescheid enthielt zudem unter den Überschriften „Auflagen“ und „Abstandsflächen“ und der Nummer 3 folgenden Passus:

„Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben die straßenseitigen Balkone (1.-3. Obergeschoss) außer Betracht, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten (§ 6 Abs. 6 HBauO).“

Die Tiefe der geplanten Balkone (1. bis 3. Obergeschoss) darf nicht mehr als 1,50 m betragen.“

Die Grundrisse des 1. und 2. (Bauvorlage 147) sowie 3. Obergeschosses (Bauvorlage 148) waren dementsprechend mit der folgenden Grüneintragung versehen worden (Ausschnitt der Bauvorlage 147; Bauvorlage 148 enthält eine entsprechende Eintragung):



Mit Schreiben vom 19. Juni 2020 erhob die Klägerin auch gegen den Änderungsbescheid Nr. 4 Widerspruch, den sie wie folgt begründete: Die Balkone hielten den erforderlichen Mindestabstand von 2,50 m nicht ein. Sie seien nicht nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO privilegiert, da sie mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nähmen; insoweit komme es allein auf die 3,24 m breite Außenwand der Baulückenschließung an, da der neu geschaffene Baukörper selbstständig benutzbar sei und somit ein eigenes Gebäude darstelle. Zudem sei der Änderungsbescheid hinsichtlich des Maßes der Tiefe der Balkone unbestimmt. Soweit in den Bauvorlagen insoweit Grüneintragungen vorgenommen worden seien, reichten diese nicht aus, da die zeichnerisch dargestellte Tiefe die mit bis zu 1,58 m vermaßte Breite überschreite. Zudem sei das Rücksichtnahmegebot verletzt. Dies ergebe sich zunächst aus einem Verstoß gegen § 28 HBauO, wonach Gebäudeabschlusswände, die in einem geringeren Abstand als 2,50 m von der Grundstücksgrenze errichtet würden, als Brandwände zu errichten seien; diese Voraussetzung erfüllten die Balkone jedoch nicht. Zudem würden durch die Balkone unzumutbare Einsichtsmöglichkeiten geschaffen. Namentlich könne von oben durch die großzügigen Fenster ihres Gebäudes Einsicht in die dortigen Wohnräume genommen werden; eine Mieterin habe bereits ihre Möbel umstellen müssen, da ihr Bett von den Balkonen habe eingesehen werden können.

Mit Widerspruchsbescheid vom 23. Februar 2023 wies die Beklagten den Widerspruch der Klägerin gegen den Änderungsbescheid Nr. 4 zurück, was sie wie folgt begründete: Der Änderungsbescheid verletze zunächst keine nachbarschützenden bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften. Dies gelte zunächst in Bezug auf den Balkon im Hochparterre. Zwar sei dieser aufgrund der bereits vorhandenen Vorbauten nicht nach § 6 Abs. 6 HBauO privilegiert. Die Verweigerung der Zustimmung durch die Klägerin verstoße insoweit jedoch gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, da das Gebäude auf ihrem eigenen Grundstück im Bereich dieses Balkons eine großzügige Terrasse auf dem eingeschossigen Vorbau aufweise, die um ein Vielfaches größer als der Balkon und zudem direkt an der Grundstücksgrenze errichtet worden sei. Die Balkone im 1. bis 3. Obergeschoss seien hingegen bereits nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO privilegiert und müssten daher keine Abstandsflächen einhalten. Zunächst nähmen sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand in Anspruch. Entgegen der Ansicht der Klägerin sei insoweit auf die Gesamtbreite der Fassade auf dem Vorhabengrundstück abzustellen. Der Gesetzeswortlaut nehme keinen Bezug auf einzelne Gebäude, sondern stelle lediglich auf die jeweilige vorhandene Außenwand, also die Breite der vorhandenen Fassade ab. Von der Breite dieser Außenwand, die 19,39 m betrage, nähmen die in Rede stehenden 1,58 m breiten Balkone sowie die zwei pro Geschoss bereits vorhandenen, jeweils 2,20 m breiten Balkone insgesamt weniger als ein Drittel ein. Die Balkone träten auch nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand. Die Grüneintragungen stellten insoweit eine verbindliche Regelung dar. Wenngleich unklar bleiben möge, wie tief die Balkone letztlich errichtet würden, sei bezüglich der nachbarlichen Rechte der Klägerin allein entscheidend, dass eine Tiefe von 1,50 m nicht überschritten werden dürfe. Die Balkone seien auch mindestens 2,50 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt. Insoweit komme es mit Blick auf die Schutzziele des Abstandsflächenrechts nicht auf die Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sondern auf das jenseits dieser gelegene Grundstück an, dessen Grenze hier ca. 28 m von den Balkonen entfernt liege. Der Änderungsbescheid verstoße schließlich auch nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Balkone müssten die Anforderungen des § 28 HBauO in Bezug auf Brandwände nicht erfüllen. Auch sonst sei das streitgegenständliche Vorhaben gegenüber der Klägerin nicht rücksichtslos. Einerseits seien die bauordnungsrechtlichen Abstände, soweit diese hier überhaupt einzuhalten seien, eingehalten. Zudem bestehe von den Balkonen aus keine Sichtbeziehung zum Grundstück der Klägerin, die über das normal übliche Maß hinausgehe. Auch auf den von der Klägerin eingereichten Fotos sei nicht erkennbar, dass ein besonders guter Einblick von oben herab in die Fenster ermöglicht würde. Diese zeigten vielmehr die normale Situation, wenn am Nachbargebäude in geschlossener Bauweise zulässigerweise Balkone nahe der

Grundstücksgrenze errichtet würden. Zudem lasse die Größe der Balkone von nur 1,5 m² schon keinen längeren Aufenthalt von mehreren Personen erwarten.

Das streitgegenständliche Vorhaben wurde zwischenzeitlich – soweit ersichtlich, gemäß den drei Genehmigungsbescheiden – umgesetzt.

Gegen den Baugenehmigungsbescheid vom 8. Juni 2018 und den Widerspruchsbescheid vom 26. November 2018 hat die Klägerin bereits am 19. Dezember 2018 Klage erhoben (Az. 12 K 6406/18). Am 16. März 2023 hat die Klägerin sodann auch gegen den Änderungsbescheid Nr. 4 vom 19. Mai 2020 und den Widerspruchsbescheid vom 23. Februar 2023 Klage erhoben. Im Termin zur mündlichen Verhandlung am 6. März 2024 hat die Kammer die Verfahren durch Beschluss zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

Zur Begründung ihrer Klage beruft sich die Klägerin zunächst auf eine Verletzung nachbarschützender bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften durch die Balkone. Insoweit wiederholt sie ihr Vorbringen aus den beiden Widerspruchsverfahren und führt ergänzend aus, die Balkone seien auch nicht nach § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO privilegiert. Diese Vorschrift erfasse nach ihrem Wortlaut und ihrer Zielrichtung allein grenzständig errichtete Außenwände eines Gebäudes, nicht jedoch Balkonkonstruktionen. Zudem sei die Balkonanlage schon nicht grenzständig errichtet. Sodann verletze das Vorhaben das Gebot der Rücksichtnahme. Die erteilten Befreiungen für die Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe um zwei auf sechs Vollgeschosse sowie die Überschreitung der vorderen Baugrenze um 1,20 m hätten zur Folge, dass eine vergleichsweise hohe Zahl an Wohneinheiten in dem Objekt untergebracht werden könnten. Hiermit sei ein erhöhter Stellplatzbedarf verbunden. In Bezug auf eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots durch die Balkone wiederholt die Klägerin ihr Vorbringen aus dem Widerspruchsverfahren. Schließlich hätte die Beklagte das dem Änderungsbescheid Nr. 4 zugrundeliegende geänderte Vorhaben nicht im Wege eines bloßen Änderungsbescheides genehmigen dürfen, da es gegenüber dem zuvor genehmigten Vorhaben wesensverschieden sei. Da in allen Geschossen Grundrissveränderungen vorgenommen worden seien und auch die Planung der Balkone insbesondere mit Blick auf die Abstandsflächenvorschriften neu habe beurteilt werden müssen, habe das geänderte Vorhaben die Frage der Genehmigungsfähigkeit neu aufgeworfen.

Die Klägerin beantragt,

den Baugenehmigungsbescheid vom 8. Juni 2018 und den hierzu erteilten Änderungsbescheid Nr. 4 vom 19. Mai 2020 sowie die hierzu ergangenen Widerspruchsbescheide vom 26. November 2018 und 23. Februar 2023 aufzuheben, die Zuziehung eines Bevollmächtigten für die Vorverfahren für notwendig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung nimmt sie Bezug auf die Begründung der beiden Widerspruchsbescheide.

Die Beigeladene beantragt ebenfalls,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung nimmt sie ebenfalls Bezug auf die Begründung der beiden Widerspruchsbescheide und führt ergänzend aus: Die Voraussetzung des § 6 Abs. 6 Nr. 2 lit. a HBauO, wonach die Balkone insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen dürften, sei im Hinblick auf die Balkone im 1. bis 3. Obergeschoss erfüllt. Insoweit sei auf die Gesamtaußenwand auf dem Vorhabengrundstück abzustellen, da es sich um ein einheitliches Gebäude handle. So gebe es nur einen Gesamthausanschluss für Alt- und Neubau, der im Altbau gelegen sei. Auch brandschutztechnisch würden der Alt- und Neubau als ein Gebäude behandelt. So gebe es zwischen diesen keine Brandwände. Vielmehr erstreckte sich die von der Straße aus gesehen linke Wohnung im Dachgeschoss sogar über den Alt- und den Neubau. Zudem stelle das neu errichtete hintere Treppenhaus am Altbau auch für diese Wohnung den zweiten Rettungsweg dar. Im Hinblick auf die streitgegenständlichen Balkone sei zudem darauf hinzuweisen, dass diese eine maßgebliche Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens gewesen seien. Da der Abstand der Gebäudefront zur Straße mehr als 9 m betrage, habe die Feuerwehr die Errichtung von Balkonen als mit Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr anleiterbare Stellen verlangt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Sachakten der Beklagten, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren, sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

Die als Anfechtungsklage gemäß § 42 Abs. 1 Var. 1 VwGO statthafte und auch im Übrigen zulässige Klage hat in der Sache Erfolg. Die angefochtene Baugenehmigung verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Ein Grundstückseigentümer kann sich gegen ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück nur dann mit Erfolg zur Wehr setzen, wenn die Genehmigung dieses Vorhabens ihn in seinen eigenen Rechten verletzt, also gegen solche baurechtlichen Bestimmungen verstößt, die nach dem erkennbaren Willen des Normgebers ein subjektiv-öffentliches Abwehrrecht für ihn als Nachbarn begründen (vgl. BVerwG, Urt. v. 19.9.1986, 4 C 8/84, juris, Rn. 11; OVG Hamburg, Beschl. v. 7.5.1990, Bs II 65/90, juris, Rn. 6). Eine umfassende Kontrolle der Rechtmäßigkeit der angefochtenen Baugenehmigung kann er hingegen nicht erreichen. Daher kommt es nicht darauf an, ob die Baugenehmigung objektiv rechtmäßig bzw. das Bauvorhaben objektiv genehmigungsfähig war oder ist. Entscheidungserheblich ist vielmehr, ob die Baugenehmigung solche öffentlich-rechtlichen Vorschriften verletzt, die gerade den Schutz des betroffenen Nachbarn bezwecken.

Dies ist hier der Fall. Die angefochtene Baugenehmigung verletzt die Klägerin insoweit in ihren Rechten, als durch sie die Errichtung der Balkone im 1. bis 3. Obergeschoss genehmigt wurde (hierzu unter 1.). Die Baugenehmigung ist bereits aus diesem Grunde insgesamt aufzuheben, da das streitgegenständliche Vorhaben insoweit nicht teilbar ist (hierzu unter 2.). Ob die Baugenehmigung die Rechte der Klägerin auch unter weiteren Gesichtspunkten verletzt, bedarf daher keiner Entscheidung (hierzu unter 3.).

1. Die angefochtene Baugenehmigung verletzt die Klägerin insoweit in ihren Rechten, als durch sie die Errichtung der Balkone im 1. bis 3. Obergeschoss genehmigt wurde. Die Balkone unterschreiten die erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen zum Grundstück der Klägerin (hierzu unter a.). Hierdurch ist die Klägerin auch unter den Umständen des vorliegenden Einzelfalls in ihren Rechten verletzt (hierzu unter b.).

a) Die durch die angefochtene Baugenehmigung genehmigten Balkone im 1. bis 3. Obergeschoss der Baulückenschließung auf dem Vorhabengrundstück unterschreiten die gemäß § 6 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 und Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 71 Abs. 2 Nr. 1 Halbs. 1 HBauO erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen zum Grundstück der Klägerin von 2,50 m. Auch Balkone müssen nach § 6 Abs. 1 HBauO grundsätzlich Abstandsflächen einhalten (hierzu unter aa.). Die drei in Rede stehenden Balkone sind nicht nach § 6 Abs. 1 Satz 3

HBauO von der Abstandsflächenpflicht ausgenommen (hierzu unter bb.). Sie bleiben auch nicht nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht (hierzu unter cc.).

aa) Balkone müssen nach § 6 Abs. 1 HBauO grundsätzlich Abstandsflächen einhalten.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 HBauO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Flächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (Abstandsflächen). Nach § 6 Abs. 1 Satz 2 gilt dies entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen.

Nach Auffassung der Kammer ergibt sich eine grundsätzliche Abstandsflächenpflicht von Balkonen aus einer entsprechenden Anwendung des § 6 Abs. 1 Satz 1 HBauO.

Eine Anwendbarkeit von § 6 Abs. 1 Satz 2 HBauO auf Balkone scheidet bereits deshalb aus, weil diese Bestandteile des Gebäudes sind, an das sie angebaut sind (vgl. OVG Koblenz, Urte. v. 24.6.2010, 1 A 11265/09, juris, Rn. 22), und somit keine „andere Anlage“ i.S.d. Vorschrift darstellen können (gleichwohl eine Anwendbarkeit von § 6 Abs. 1 Satz 2 HBauO annehmend, ohne diesen Gesichtspunkt zu problematisieren: VG Hamburg, Urte. v. 28.11.2022, 6 K 4686/19, n.v., UA S. 8 f.; Urte. v. 10.5.2017, 9 K 1813/16, n.v., UA S. 17).

Auch § 6 Abs. 1 Satz 1 HBauO ist auf Balkone nicht unmittelbar anwendbar, da diese keine Außenwände haben. Außenwände sind Bauteile, die die Räume eines Gebäudes gegenüber dem Freien nach außen abschließen (vgl. Niere, in: Alexejew, HBauO, 26. Lfg. August 2010, § 6 Rn. 3; Kraus, in: Busse/Kraus, BayBO, 152. EL Oktober 2023, Art. 6 Rn. 19). Dies trifft auf die äußeren Begrenzungen eines Balkons, der definitionsgemäß gegenüber dem Freien nicht räumlich abgeschlossen ist, nicht zu.

§ 6 Abs. 1 Satz 1 HBauO ist auf Balkone jedoch entsprechend anwendbar. Für eine grundsätzliche Abstandsflächenpflicht von Balkonen spricht nicht nur die Existenz der Privilegierungsvorschrift des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO, die eine Abstandsflächenpflicht ersichtlich voraussetzt, sondern sprechen insbesondere auch die Schutzziele des Abstandsflächenrechts. Dieses dient nicht nur der Besonnung, Belichtung und Belüftung der Grundstücke sowie der Räume der dort vorhandenen Gebäude, sondern auch dem Brandschutz und der Wahrung eines gewissen „Sozialabstands“, also von Freiräumen zugunsten der Bewohner und sonstigen Benutzer der Gebäude im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des nachbarlichen Wohnfriedens einschließlich eines gewissen Schutzes vor Einsichtnahme und Immissionen aller Art (vgl. die Gesetzesbegründung, Bü-Drs. 18/2549, S. 42 [„Die nunmehr geltenden Abstandsflächen

stellen den bauordnungsrechtlich vertretbaren Mindeststandard dar, mit dem die durch das Bauordnungsrecht zu sichernden Ziele (Zugang von Licht, Luft und Sonne; Brandschutz; ‚Sozialabstand‘) gesichert werden“]; eingehend auch VG Hamburg, Urt. v. 18.5.2018, 7 K 1072/16, n.v., UA S. 12 f.; zusammenfassend Niere, in: Alexejew, HBauO, 26. Lfg. August 2010, § 6 Rn. 3 m.w.N.). Vor diesem Hintergrund sind Balkone richtigerweise dem Abstandsflächenrecht zu unterwerfen. Dafür sprechen zunächst die durch sie in aller Regel geschaffenen (zusätzlichen) Einsichtnahmemöglichkeiten sowie ihre teils erhebliche Relevanz für den Sozialabstand im Übrigen, insbesondere im Hinblick auf Emissionen. Balkone mit massiven Brüstungen können zudem auch Besonnung und Belichtung erheblich beeinträchtigen. Im Rahmen der demnach vorzunehmenden entsprechenden Anwendung des § 6 Abs. 1 Satz 1 HBauO sind ausgehend von den seitlichen Begrenzungen des jeweiligen Balkons „fiktive Außenwände“ zu bilden (VGH München, Beschl. v. 29.11.2006, 1 CS 06.2717, juris, Rn. 27: „Hat ein vortretender Bauteil bzw. Vorbau, der nicht außer Betracht bleiben darf, selbst keine „realen“ Außenwände, dann sind der Abstandsflächenberechnung – in der Flucht der Außenkanten des Bauteils/Vorbaus – anzuordnende „fiktive“ (vordere und seitliche) Wände zugrunde zu legen, so wie bei einem auf einer Seite offenen Gebäude eine „fiktive“ Wand mit den Maßen, die eine „reale“ Wand an dieser Stelle hätte, zugrunde gelegt wird (...).“; so im Ergebnis auch VGH Mannheim, Beschl. v. 4.2.2019, 3 S 2963/18, juris, Rn. 14 f.; OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 24.11.2016, OVG 10 S 5.16, juris, Rn. 8).

bb) Die drei in Rede stehenden Balkone sind auch nicht nach § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO von der Abstandsflächenpflicht ausgenommen.

Nach dieser Vorschrift ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Ob diese Vorschrift auch auf Balkone, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, anwendbar ist (vgl. hierzu VG Hamburg, Urt. v. 6.3.2024, 12 K 2215/19, juris), bedarf im vorliegenden Fall keiner Entscheidung, da die fraglichen Balkone einen Grenzabstand von mehr als 70 cm aufweisen und daher selbst bei der weitesten denkbaren Begriffsauslegung nicht mehr als grenzständig angesehen werden können (eingehend zu Balkonen VG Hamburg, Urt. v. 10.5.2017, 9 K 1813/16, n.v., UA S. 18 m.w.N.; vgl. auch Niere, in: Alexejew, HBauO, 26. Lfg. August 2010, § 6 Rn. 29, § 7 Rn. 21, sowie die st. Rspr. des

OVG Hamburg zu Dachterrassen, Beschl. v. 9.5.2023, 2 Bs 41/23, juris, Rn. 31; Beschl. v. 16.4.2018, 2 Bs 32/18, n.v. S. 8; Beschl. v. 19.5.2015, 2 Bs 255/14, juris, Rn. 22).

cc) Die drei in Rede stehenden Balkone bleiben schließlich auch nicht nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht.

Nach dieser Vorschrift bleiben Vorbauten einschließlich Balkone bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen (lit. a), nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten (lit. b) und mindestens 2,50 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben (lit. c).

Zwar wären die drei tatbestandlichen Voraussetzungen dieser Vorschrift in Bezug auf die fraglichen Balkone erfüllt (hierzu unter [1]). Nach Auffassung der Kammer ist die Vorschrift jedoch bereits dem Grunde nach nicht auf die Abstände von Vorbauten zu seitlich von diesen gelegenen Nachbargrenzen anwendbar (hierzu unter [2]).

(1) Die drei tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 6 Nr. 2 lit. a bis c HBauO wären in Bezug auf die drei in Rede stehenden Balkone erfüllt. Entgegen der Auffassung der Klägerin nehmen die Balkone insbesondere nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch. Dabei kommt es hier nicht darauf an, ob bei der Bestimmung der „jeweiligen Außenwand“ im Sinne der Vorschrift auf eine natürliche Betrachtung der betreffenden Außenwand auf dem fraglichen Grundstück oder vielmehr – wie die Klägerin meint – auf das jeweilige Gebäude im bauordnungsrechtlichen Sinne abzustellen ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Bauwerk – von dessen 19,39 m breiter Außenwand die streitgegenständlichen, 1,58 m breiten Balkone und die bereits vorhandenen, 2,20 m breiten Balkone gemeinsam weniger als ein Drittel einnehmen – nämlich um ein Gebäude im bauordnungsrechtlichen Sinne. Gemäß § 2 Abs. 2 HBauO sind Gebäude im bauordnungsrechtlichen Sinne selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Nach Maßgabe dieser Vorschrift stellen die sog. Baulückenschließung, an der die streitgegenständlichen Balkone angebaut sind, und das „Bestandsgebäude“ auf dem Vorhabengrundstück ein Gebäude dar. Die von der Straße aus gesehen linke Wohnung im Dachgeschoss erstreckt sich nämlich über beide Teile des Bauwerks (vgl. den entsprechenden Grundriss, Bl. 119 d. A.). Eine Teilbarkeit des Bauwerks in zwei Gebäude würde daher eine horizontale Teilung innerhalb der Baulückenschließung zwischen dem 3. Obergeschoss und dem Dachgeschoss

voraussetzen. Eine Aufspaltung eines Baukörpers in zwei (teilweise) übereinanderliegende Gebäude im bauordnungsrechtlichen Sinne ist jedoch nicht möglich. Zwar hat das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht eine solche Teilbarkeit in Bezug auf den bauplanungsrechtlichen Gebäudebegriff grundsätzlich bejaht; es hat dabei jedoch zugleich ausgeführt, dass aufgrund der unterschiedlichen Ziele der gesetzlichen Regelungen zwischen dem bauordnungsrechtlichen und dem bauplanungsrechtlichen Begriff keine vollständige Übereinstimmung bestehen muss (OVG Hamburg, Beschl. v. 30.7.2015, 2 Bs 141/15, juris, Rn. 4 ff.). Im Hinblick auf die Frage der horizontalen Teilbarkeit ist eine abweichende Bestimmung des bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriffs geboten. Denn in bauordnungsrechtlicher Hinsicht kann es „unter einem Dach“ keine verschiedenen eigenständigen Gebäude geben (so auch OVG Lüneburg, Beschl. v. 10.6.2022, 1 ME 46/22, juris, Rn. 9; OVG Bremen, Urt. v. 10.11.2015, 1 LB 143/14, juris, Rn. 29 ff.). Baulichen Anlagen, die nicht über ein eigenes Dach verfügen, fehlt es sowohl an der nach § 2 Abs. 2 HBauO ausdrücklich erforderlichen „Überdeckung“ als auch an nach dieser Vorschrift ebenfalls erforderlichen funktionellen Selbstständigkeit. Auch die Regelung des § 28 HBauO spricht dafür, dass Gebäude i.S.d. Hamburgischen Bauordnung nach dem Willen des Gesetzgebers stets (ausschließlich) nebeneinanderliegen können. So besagt § 28 Abs. 1 HBauO, dass Brandwände als Raum abschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) (...) ausreichend lange die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern müssen. § 28 Abs. 4 HBauO differenziert sodann klar zwischen – zu den Seiten abschließenden – Wänden und – nach oben abschließenden – Decken.

(2) Nach Auffassung der Kammer ist die Privilegierungsvorschrift des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO jedoch bereits dem Grunde nach nicht auf seitliche Abstandsflächen von Vorbauten anwendbar.

Gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO bleiben – wie bereits ausgeführt – Vorbauten einschließlich Balkone bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen (lit. a), nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten (lit. b) und mindestens 2,50 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben (lit. c).

Eine Anwendbarkeit der Vorschrift auch auf seitliche Abstandsflächen von Vorbauten ist zwar ihrem unmittelbaren Wortlaut nach – soweit es darin heißt, dass Vorbauten unter den kumulativen tatbestandlichen Voraussetzungen der Buchstaben a bis c bei der Bemessung „der Abstandsflächen“ außer Betracht bleiben sollen – nicht ausgeschlossen (eine

Anwendbarkeit daher – ohne diese zu problematisieren – bejahend: OVG Hamburg, Beschl. v. 16.7.2013, 2 Bs 189/13, n.v., BA S. 2; VG Hamburg, Urt. v. 28.11.2022, 6 K 4686/19, n.v., UA S. 10; Urt. v. 22.3.2021, 7 K 6505/15, n.v., UA S. 12; Niere, in: Alexejew, HBauO, 26. Lfg. August 2010, § 6 Rn. 102; zu den Parallelvorschriften in den Bauordnungen anderer Länder: OVG Münster, Beschl. v. 30.9.1996, 10 B 2178/96, juris, Rn. 6-8; VGH Kassel, Beschl. v. 28.5.2020, 3 B 2446/19, juris, Rn. 8; Kraus, in: Busse/Kraus, BayBO, Stand: 150. EL Februar 2023, Art. 6 Rn. 409). Die Auslegung der Vorschrift ergibt jedoch mit hinreichender Deutlichkeit, dass diese sich ausschließlich – von der Außenwand aus betrachtet, an die der Vorbau angebaut ist – auf die vor dem Vorbau liegenden Abstandsflächen bezieht (so im Ergebnis auch VG Hamburg, Urt. v. 8.6.2023, 11 K 157/19, n.v., UA S. 13; dies bestätigend, jedoch ohne den hiermit verbundenen Widerspruch zum oben zitierten Beschluss vom 16. Juli 2013 zu problematisieren: OVG Hamburg, Beschl. v. 13.9.2023, 2 Bf 148/23.Z, n.v., BA S. 22; die Anwendbarkeit problematisierend, aber i.E. offenlassend: VG Hamburg, Urt. v. 18.5.2018, 7 K 1072/16, n.v., UA S. 13; Beschl. v. 19.7.2016, 7 E 1073/16, n.v., BA S. 8; die Anwendbarkeit der jeweiligen Parallelvorschrift in den Bauordnungen anderer Länder verneinend: OVG Magdeburg, Beschl. v. 24.2.2016, 2 M 159/15, juris, Rn. 12 f.; OVG Lüneburg, Beschl. v. 22.1.2014, 1 ME 220/13, juris, Rn. 18, 27).

Der gegenwärtige Privilegierungstatbestand des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO hat seinen Ursprung in § 6 Abs. 8 Satz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (HmbGVBl. S. 249). Darin heißt es: „Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen und Balkone, dürfen in die Abstandsflächen hineinragen.“ Aus der Formulierung „hineinragen“ ergibt sich nach Auffassung der Kammer, dass diese Privilegierung sich ausschließlich – von der Außenwand aus betrachtet, an die der Vorbau angebaut ist – auf die vor dem Vorbau liegenden Abstandsflächen bezog.

Die Neufassung der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183) enthielt sodann in § 6 Abs. 5 Satz 4 und 5 folgenden Privilegierungstatbestand:

„Vor Außenwände vortretende untergeordnete Gebäudeteile, die keine Außenwände haben, wie Freitreppen, Balkone, Terrassen und Überdachungen, sind innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Außenwände von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten und Erker, bleiben bei der Festlegung der Abstandsflächentiefe außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vortreten.“

Auch aus dem Wortlaut dieser Vorschrift geht nach Auffassung der Kammer mit hinreichender Deutlichkeit hervor, dass sie dieselbe Zielrichtung verfolgte wie § 6 Abs. 8

Satz 1 HBauO 1969. Bezugspunkt von Abstandsflächen waren damals wie heute Außenwände, vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 HBauO 1986: „Vor Außenwänden von Gebäuden sind Flächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten (Abstandsflächen).“ Indem die Privilegierung nach Satz 4 auf das „Vortreten“ eines Gebäudeteils „vor eine Außenwand“ abstellt und anordnet, dass dieser „innerhalb der Abstandsflächen“ zulässig seien, wird deutlich, dass der Gesetzgeber hier weiterhin die Fallgestaltung regeln wollte, dass vor eine Außenwand, von der die durch sie ausgelösten Abstandsflächen für sich genommen gewahrt sind, vortretende Gebäudeteile grundsätzlich auch dann zulässig sein sollen, wenn die genannten Abstandsflächen (erst) durch sie unterschritten werden. Noch deutlicher geht dies aus Satz 5 hervor, der dieselbe Konstellation – allerdings für „echte“ Vorbauten mit „echten“ Außenwänden – regelt und unmittelbar darauf abstellt, dass die Außenwand des Vorbaus, die außer Betracht bleiben soll, vor die Außenwand des Gebäudes vortritt (so zur damals geltenden baden-württembergischen Parallelregelung ausdrücklich VGH Mannheim, Urt. v. 3.4.1992, 8 S 286/92, juris, Rn. 22: „Die in § 6 Abs. 4 S. 6 LBO vorgesehene Privilegierung bezieht sich ersichtlich nur auf diejenige Nachbargrenze, zu der auch die hinter dem untergeordneten Bauteil verlaufende Gebäudeaußenwand einen Abstand einzuhalten hat (...“; vgl. zur damaligen bayerischen Regelung VGH München, Beschl. v. 27.6.2000, 20 ZB 00.1329, juris, Rn. 2: „Diese Vorschrift betrifft unmittelbar nur die Einhaltung der Abstandsfläche vor der Wand, vor die die betreffenden Bauteile vortreten. Das von den Klägern aufgezeigte Problem des vorliegenden Falles besteht darin, dass das Verwaltungsgericht die Vorschrift nicht in dieser (hier problemlosen) Richtung angewendet hat, sondern gewissermaßen "zur Seite hin", d.h. zum seitlichen Nachbargrundstück der Beigeladenen.“).

Die gegenwärtige, streitgegenständliche Regelung des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO in der Fassung der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, berichtigt S. 563) beruht auf dem weitestgehend identischen § 6 Abs. 6 Nr. 2 der Musterbauordnung in der Fassung von November 2002 (abrufbar auf der Internetseite der Bauministerkonferenz unter <https://is-argebau.de/verzeichnis.aspx?id=23576&o=7590986099107463023576>). In der Begründung hierzu heißt es (S. 21, ebenfalls aufrufbar über die vorgenannte Internetseite):

„Absatz 6 regelt – wie Absatz 7 a. F. – die Zulässigkeit untergeordneter Bauteile und Vorbauten in den Abstandsflächen. (...) In Nummer 2 Buchst. a wird – um die rechtssichere Anwendbarkeit der Regelung zu unterstützen – die abstandsflächenrechtlich neutrale zulässige Breite der an einer Außenwand vorgesehenen Vorbauten auf insgesamt ein Drittel der Außenwandbreite festgelegt.“

Auch hier legt insbesondere die Formulierung „Vorbauten in den Abstandsflächen“ nahe, dass die Privilegierung (nur) den Abstand zu derjenigen Grundstücksgrenze betreffen soll, zu der auch die Außenwand, an die der betreffende Vorbau angebaut ist, Abstandsflächen einzuhalten hat. Denn hinsichtlich seitlicher Abstandsflächen befindet sich ein Vorbau ersichtlich nicht „in“ Abstandsflächen, sondern löst diese selbst erstmalig aus.

Ein anderes Verständnis gebietet auch nicht die folgende Passage der Begründung, in der es heißt:

„Buchstabe b entspricht der bisherigen Rechtslage. In Buchstabe c wird auf die dem jeweiligen Vorbau gegenüberliegenden Nachbargrenzen abgestellt, da die seitlichen Nachbargrenzen sowie die Grundstücksgrenze zur Straße hin mit Blick auf die abstandsflächenrechtlichen Schutzziele insoweit vernachlässigbar sind.“

Die darin enthaltene Aussage zu seitlichen Nachbargrenzen, die etwa in die Begründungen zur entsprechenden Neufassung von § 6 Abs. 6 der Bayerischen Bauordnung (LT-Drs. 15/7161, S. 43 f.) und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (LT-Drs. 4/2252, S. 212 f.) übernommen wurde, sagt letztlich nichts darüber aus, ob auch die Privilegierung als solche auf seitliche Grenzabstände von Vorbauten anwendbar sein soll. Sie bezieht sich ersichtlich darauf, ob es notwendig ist, als Voraussetzung der Privilegierung auch seitliche Abstände des Vorbaus zu verlangen. Die Aussage, dass „die seitlichen Nachbargrenzen mit Blick auf die abstandsflächenrechtlichen Schutzziele (...) vernachlässigbar“ seien, legt zudem nahe, dass der jeweilige Gesetzgeber jedenfalls die im vorliegenden Fall streitgegenständliche Konstellation der geschlossenen Bauweise nicht vor Augen hatte. Denn ohne Weiteres „vernachlässigbar“ ist der seitliche Grenzabstand namentlich eines Balkons – unabhängig davon, welche Bedeutung für den Nachbarschutz man ihm letztlich beimisst (dazu noch eingehend unten) – jedenfalls nicht.

Dass der Gesetzgeber mit der gegenwärtigen, streitgegenständlichen Regelung des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO 2005 unmittelbar an die soeben dargestellte Regelung der Musterbauordnung anknüpfen wollte, ergibt sich aus der Gesetzesbegründung, in der es heißt (Bü-Drs. 18/2549, S. 42 f.): „Die Vorschrift ist nach Wortlaut und Inhalt weitestgehend identisch mit § 6 MBO.“ Zu § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO heißt es sodann (ebd.): „Absatz 6 übernimmt in Nummern 1 und 2, wenn auch weniger differenziert, Regelungen aus Absatz 5 Satz 5 und (teilweise) Absatz 11 a. F. zu solchen untergeordneten Bauteilen, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.“ Vor dem Hintergrund dieser Aussagen liegt es fern, dass der Gesetzgeber mit § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO 2005 erstmalig eine – jedenfalls in dem ausdrücklich in Bezug genommenen § 6 Abs. 5 Satz 5 der

Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986, wie oben dargelegt, nicht enthaltene – Privilegierung von Vorbauten auch hinsichtlich ihrer seitlichen Abstandsflächen schaffen wollte.

Schließlich stehen sowohl der konkrete Inhalt des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO als auch der Sinn und Zweck der Vorschrift bzw. des Abstandsflächenrechts der Hamburgischen Bauordnung insgesamt diesem durch die Entstehungsgeschichte nahegelegten Verständnis nicht nur nicht entgegen, sondern bestätigen es vielmehr.

Dies gilt zunächst, soweit die Vorschrift ihrem Wortlaut nach „Vorbauten“ betrifft, die vor eine Außenwand „vortreten“. Denn gegenüber seinen seitlichen Nachbargrenzen tritt ein Vorbau nicht vor (vgl. hierzu auch VGH Mannheim, Urt. v. 3.4.1992, 8 S 286/92, juris, Rn. 22; VGH München, Beschl. v. 27.6.2000, 20 ZB 00.1329, juris, Rn. 2).

Dafür, dass die Privilegierung des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO auf seitliche Abstandsflächen von Vorbauten keine Anwendung finden kann, sprechen zudem ganz wesentlich die einzelnen tatbestandlichen Voraussetzungen der Privilegierung: Namentlich die Voraussetzungen der lit. a und c stehen ersichtlich in keinem sinnvollen Zusammenhang mit der etwaigen Beeinträchtigung eines seitlichen Nachbargrundstücks durch einen Vorbau, so dass es ausgesprochen fragwürdig erschiene, das Eingreifen oder Nichteingreifen einer Privilegierung in Bezug auf dieses Nachbargrundstück ausgerechnet hiervon abhängig machen zu wollen. Dies gilt zunächst hinsichtlich der Breite des Vorbaus (lit. a) – also aus Sicht der seitlichen Nachbarn seine Tiefe. Diese spielt für eine etwaige Beeinträchtigung der seitlichen Nachbarn – eben anders als für die gegenüberliegenden Nachbarn – keine maßgebliche Rolle (so ausdrücklich auch VG Hamburg, Urt. v. 8.6.2023, 11 K 157/19, n.v., S. 13: „Für eine Anwendung auf anders ausgerichtete Vorbauten, d.h. solche an nicht dem mit dem Abstandsflächengebot geschützten Nachbargrundstück gegenüberliegenden Hausseiten, wäre es zudem offenkundig sinnwidrig auf die Breite des Vorbaus (lit. a) abzustellen, da dieses Maß ungeeignet ist, den Nachbarn zu betreffen.“; OVG Magdeburg, Beschl. v. 24.2.2016, 2 M 159/15, juris, Rn. 13). Auch der Abstand zu der dem Vorbau gegenüberliegenden Nachbargrenze (lit. c) ist für eine Beeinträchtigung des seitlichen Nachbargrundstücks ersichtlich irrelevant. Angesichts der fehlenden Sinnhaftigkeit der Kriterien der lit. a und c lässt sich eine Anwendbarkeit der Vorschrift auch nicht damit begründen, dass die weitere Privilegierungsvoraussetzung des lit. b (maximale Tiefe des Vorbaus von 1,50 m) in Bezug auf die seitlichen Nachbargrundstücke durchaus sinnvoll erschiene. Dem Gesetzgeber kann nicht unterstellt werden, dass er für zwei Anwendungsfälle (gegenüberliegende und seitliche Nachbargrenzen) drei gemeinsame –

für beide Fälle kumulativ verbindliche – Kriterien habe schaffen wollen, von denen für den einen Fall zwei keinen Sinn ergeben. Für eine solche Annahme lässt sich auch nicht anführen, dass die Voraussetzung des lit. b – also die maximale Tiefe des Vorbaus von 1,50 m – in Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung des gegenüberliegenden Nachbargrundstücks irrelevant wäre. Denn namentlich bei Balkonen ist ihre Tiefe ganz wesentlich für die objektiv zu erwartende Nutzung. Dies gilt sowohl für die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig auf dem Balkon aufhalten, als auch für die Verweildauer und die Intensität der Nutzung, etwa für Feierlichkeiten.

Dieses Ergebnis steht schließlich auch im Einklang mit den Schutzziele des Abstandsflächenrechts. Wie bereits oben unter aa. eingehend dargelegt, dient dieses nicht nur der Besonnung, Belichtung und Belüftung der Grundstücke sowie der Räume der dort vorhandenen Gebäude, sondern auch dem Brandschutz und der Wahrung eines gewissen „Sozialabstands“, also von Freiräumen zugunsten der Bewohner und sonstigen Benutzer der Gebäude im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des nachbarlichen Wohnfriedens einschließlich eines gewissen Schutzes vor Einsichtnahme und Immissionen aller Art. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Balkone, die an in geschlossener Bauweise errichtete Gebäude angebaut werden und den Mindestabstand von 2,50 m zum Nachbargrundstück – und somit auch zum Nachbargebäude – unterschreiten, nicht „vernachlässigbar“, sondern vielmehr – insbesondere im Hinblick auf den Sozialabstand – selbst bei einer Tiefe von maximal 1,50 m besonders konfliktrichtig.

Die Argumente für eine Anwendbarkeit der Vorschrift auch auf seitliche Abstandsflächen von Vorbauten, die von den Beteiligten vorgebracht bzw. darüber hinaus von der Kammer erwogen worden sind, überzeugen demgegenüber im Ergebnis nicht.

Dies gilt zunächst für das Argument, dass die Vorschrift in lit. c einen Mindestabstand eben nur zur gegenüberliegenden Nachbargrenze, nicht aber zu den seitlichen Nachbargrenzen vorsehe. Dies trifft zwar zu. Allerdings regelt lit. c gerade nicht den Gegenstand und die Zielrichtung der Privilegierung, sondern stellt lediglich – ihre grundsätzliche Anwendbarkeit vorausgesetzt – eine tatbestandliche Voraussetzung für die Privilegierung dar. Im Gegenteil spricht diese Privilegierungsvoraussetzung – wie soeben dargelegt – gegen die Anwendbarkeit der Privilegierung auf die seitlichen Abstandsflächen eines Vorbaus.

Im Ergebnis nicht durchschlagend ist auch der Umstand, dass die uneingeschränkte (d.h. auch nicht auf die nachbarschützende Mindesttiefe von 2,50 m beschränkte) Anwendung der Abstandsflächenvorschriften dazu führt, dass Balkone an der fraglichen Außenwand bei geschlossener Bauweise ggf. „pyramidenförmig“ anzuordnen sind. Ein solches

Ergebnis ist schlicht die Folge der auch sonst im Abstandsflächen greifenden Wertung, dass mit zunehmender Höhe ein größerer Abstand zu wahren ist. Im Übrigen ergibt sich dieses Ergebnis auch bei unterstellter Anwendbarkeit der Privilegierung für all jene Balkone, die die Privilegierungsvoraussetzungen nicht einhalten.

Auch das von der Beigeladenen im Termin zur mündlichen Verhandlung vorgebrachte Argument, die Privilegierung könne bereits deswegen nicht auf den Abstand zur gegenüberliegenden Nachbargrenze beschränkt werden, da in § 6 Abs. 6 HBauO von „Abstandsflächen“ (in der Mehrzahl) die Rede sei, greift nicht durch. So erscheint die Verwendung von Einzahl und Mehrzahl des Begriffs in § 6 der Hamburgischen Bauordnung schon insgesamt wenig systematisch (vgl. etwa die Verwendung der Einzahl in § 6 Abs. 8 HBauO, der ersichtlich eine Mehrzahl von Abstandsflächen betrifft). Hinzu kommt, dass die verschiedenen Privilegierungstatbestände des § 6 Abs. 6 HBauO nicht nur die möglicherweise durch § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO privilegierte Abstandsfläche, sondern auch weitere Abstandsflächen desselben Gebäudes betreffen können.

Schließlich überzeugt auch das weitere Argument der Beigeladenen nicht, wonach auch § 6 Abs. 6 Nr. 1 und 3 HBauO nicht auf gegenüberliegende Abstandsflächen beschränkt seien. Soweit diese Annahme überhaupt zutreffen sollte, vermag sie angesichts – einerseits – des Ergebnisses der Auslegung des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO im Übrigen und – andererseits – der erheblich verschiedenen Gegenstände des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO und den beiden anderen, gegenüber den betroffenen Nachbargrundstücken wesentlich weniger eingriffsintensiven Privilegierungstatbeständen die von der Beigeladenen vertretene Auslegung des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO nicht zu rechtfertigen.

b) Die Klägerin ist durch die Unterschreitung der demnach erforderlichen Mindestdtiefe der Abstandsflächen von 2,50 m durch die in Rede stehenden Balkone auch unter den Umständen des vorliegenden Einzelfalls in ihren Rechten verletzt. Sie hat der Unterschreitung nicht – wie gemäß § 71 Abs. 2 Nr. 1 Halbs. 1 HBauO erforderlich – zugestimmt. Auch ist ihr in Bezug auf die in Rede stehenden Balkone im 1. bis 3. Obergeschoss die Berufung auf die Unterschreitung der Abstandsflächen nicht unter dem Gesichtspunkt unzulässiger Rechtsausübung verwehrt, da an ihrem angrenzenden Gebäude im 1. bis 3. Obergeschoss (anders als im Hochparterre, s.u. unter 3. a.) keine entsprechenden, die Abstandsflächen unterschreitenden Vorbauten vorhanden sind.

2. Die Baugenehmigung ist aufgrund der unter 1. dargestellten Verletzung der Rechte der Klägerin insgesamt aufzuheben, da das streitgegenständliche Vorhaben nicht in der

Weise teilbar ist, dass es in seiner im Übrigen genehmigten Gestalt, d.h. auch ohne die hier in Rede stehenden Balkone, bestehen bleiben könnte.

Von einer Teilbarkeit einer Baugenehmigung ist auszugehen, wenn der abzutrennende Teil des Vorhabens räumlich-gegenständlich klar abgrenzbar ist und ohne diesen Teil ein sinnvoll nutzbares Vorhaben zurückbleibt, das keine größeren Umplanungen notwendig macht (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 14.7.2008, 2 Bf 277/03, juris, Rn. 35). So kann eine Baugenehmigung dann nicht teilweise aufgehoben werden, wenn die Teile, auf die sich die Aufhebung bezieht, nicht hinweggedacht werden können, ohne dass die übrigen Teile des Bauvorhabens diesem Zustand angepasst werden müssen (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 11.3.2008, 4 Bf 106/05, juris Rn. 32).

Nach diesem Maßstab ist das streitgegenständliche Vorhaben nicht teilbar. Die in Rede stehenden, die Rechte der Klägerin verletzenden Balkone können nicht hinweggedacht werden, ohne dass das verbleibende Vorhaben angepasst werden müsste. Bei Entfernung der Balkone würden die auf diese hinausführenden Türen aus dem 1. bis 3. Obergeschoss ins Leere führen. In dieser Gestalt wären das verbleibende Vorhaben und die ihm zugrundeliegende Baugenehmigung offensichtlich rechtswidrig. Sollte das Vorhaben danach nicht bereits gegen § 36 Abs. 1 Nr. 1 HBauO – wonach Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 1 m tiefer liegende Flächen angrenzen, zu umwehren oder mit Brüstungen zu versehen sind – verstoßen, wäre es jedenfalls mit § 3 Satz 1 HBauO – wonach Anlagen so zu errichten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden – unvereinbar.

3. Ob die Baugenehmigung die Rechte der Klägerin auch unter weiteren Gesichtspunkten verletzt, bedarf vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen keiner Entscheidung.

Dies gilt zunächst hinsichtlich der Frage, ob die Klägerin auch dadurch in ihren Rechten verletzt ist, dass der Balkon im Hochparterre die erforderlichen Abstandsflächen ebenso wenig einhält wie die Balkone im 1. bis 3. Obergeschoss. Insoweit dürfte die Berufung der Klägerin auf die Unterschreitung der Abstandsflächen jedoch eine unzulässige Rechtsausübung darstellen, da jedenfalls die auf ihrem grenzständigen Vorbau vorhandene, ebenfalls im Hochparterre gelegene Dachterrasse die insoweit erforderlichen Abstandsflächen zum Vorhabengrundstück unterschreitet (vgl. allgemein zum Ausschluss einer Nachbarrechtsverletzung aus diesem Grunde bereits den Beschluss des Gerichts im

ersten Eilverfahren betreffend das streitgegenständliche Vorhaben, VG Hamburg, Beschl. v. 15.5.2018, 6 E 1169/18, n.v., BA S. 15).

Offenbleiben kann auch, ob die streitgegenständlichen Balkone eine sich aus § 28 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 HBauO ergebende brandschutzrechtliche Abstandspflicht verletzen. Ein solcher Verstoß, auf den die Klägerin sich mangels drittschützender Wirkung der brandschutzrechtlichen Regelungen der Hamburgischen Bauordnung ohnehin nicht berufen können dürfte (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 24.1.2023, 2 Bf 194/22.Z, n.v., BA S. 6 ff.), dürfte jedoch bereits deswegen zu verneinen sein, weil die Vorschrift nur auf Gebäudeabschlusswände und somit nicht auf Balkone anwendbar sein dürfte (hierzu eingehend OVG Hamburg, Beschl. v. 13.9.2023, 2 Bs 148/23.Z, n.v., BA S. 21 f.).

Offenbleiben kann schließlich, ob das streitgegenständliche Vorhaben – wie die Klägerin vorgebracht hat – das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verletzt, indem es die Nutzung des klägerischen Grundstücks durch einen erhöhten Stellplatzbedarf und eine hohe Anzahl an Fahrzeugbewegungen unzumutbar beeinträchtigt. Für derartige Beeinträchtigungen ist jedoch nichts weiter vorgetragen und auch sonst nichts ersichtlich.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1 und 3, 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1 und 2 ZPO.

Die Berufung war gemäß §§ 124a Abs. 1 Satz 1, 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO zuzulassen, da das Urteil von einer Entscheidung des Hamburgischen Obergerverwaltungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht. In seinem Beschluss vom 16. Juli 2013 zum Az. 2 Bs 189/13 hat das Obergerverwaltungsgericht die Einschätzung der Kammer 7 des erkennenden Verwaltungsgerichts ausdrücklich bestätigt, dass für Balkone, die § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO entsprechen, bei festgesetzter geschlossener Bauweise abstandsrechtlich kein seitlicher Mindestabstand zum Nachbargrundstück zu fordern sei (OVG Hamburg, Beschl. v. 16.7.2013, 2 Bs 189/13, n.v., BA S. 2). Hiervon weicht die Kammer mit ihrer entscheidungstragenden Erwägung, dass § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO in eben dieser Konstellation keine Anwendung findet (s.o. unter I. 1. a. cc. [2]), ab.

Schließlich war die Zuziehung eines Bevollmächtigten für die beiden Vorverfahren durch die Klägerin auf ihren Antrag gemäß § 162 Abs. 2 Satz 2 VwGO für notwendig zu erklären. Die Notwendigkeit bemisst sich danach, ob sich ein vernünftiger Bürger mit gleichem Bildungs- und Erfahrungsstand bei der gegebenen Sachlage mit Blick auf die

Schwierigkeit und Bedeutung der Sache eines Rechtsanwalts bedient hätte (BVerwG, Beschl. v. 27.2.2019, 2 A 1.18, juris, Rn. 5). Dies war hier mit Blick auf die streitgegenständlichen Fragen baurechtlicher Nachbarrechtsverletzungen und insbesondere der Frage der Erforderlichkeit seitlicher Abstandsflächen von Balkonen der Fall.