



## Verwaltungsgericht Hamburg

### Urteil

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsrechtssache

XXX

- Klägerin -

g e g e n

XXX

- Beklagte -

beigeladen:

XXX,

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

XXX

#### **für Recht erkannt:**

Der Baugenehmigungsbescheid vom 20. November 2014 in Gestalt der Änderungs- und Ergänzungsbescheide sowie des Widerspruchbescheides vom 8. April 2019 wird aufgehoben.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens, mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

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

Die Zuziehung eines Bevollmächtigten für das Vorverfahren wird für notwendig erklärt.

Die Berufung wird zugelassen.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung an das Hamburgische Oberverwaltungsgericht zu. Sie ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils bei dem Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, einzulegen. Die Berufung muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Berufung ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht zugleich mit der Einlegung der Berufung erfolgt, bei dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, einzureichen. Die Begründungsfrist kann auf einen vor ihrem Ablauf gestellten Antrag von dem Vorsitzenden des Senats verlängert werden. Die Begründung muss einen bestimmten Antrag enthalten sowie die im Einzelnen anzuführenden Gründe der Anfechtung (Berufungsgründe).

Vor dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer der in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Ferner sind die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen als Bevollmächtigte zugelassen. Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten auf § 67 Abs. 2 Satz 3, Abs. 4 und Abs. 5 VwGO verwiesen.

Auf die Möglichkeit der Sprungrevision nach § 134 VwGO wird hingewiesen.

### Tatbestand

Die Klägerin wendet sich gegen eine Baugenehmigung zur Errichtung eines fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses nebst Balkonen auf den Grundstücken XXX (Flurstücke XXX, im Folgenden: Vorhabengrundstücke).

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks XXX (Flurstück XXX), welches zu beiden Seiten grenzständig mit einem viergeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut ist. Das Grundstück der Klägerin grenzt in südlicher Richtung an das Grundstück XXX an, das seinerseits südlich an das Grundstück XXX angrenzt. Die beiden Vorhabengrundstücke sind mittlerweile – ebenfalls zu beiden Seiten grenzständig – mit dem hier streitgegenständlichen Wohn- und Geschäftshaus bebaut und standen ursprünglich im Eigentum der XXX AG.

Die Vorhabengrundstücke und das Grundstück der Klägerin sind Teil eines Baublocks, der im Norden durch den XXX Weg, im Osten durch die XXXstraße, im Süden durch die XXXstraße und im Westen durch die XXXstraße begrenzt wird. Der Baublock liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans XXX, der für diesen Bereich die Festsetzungen „für besondere Zwecke vorbehalten“ und „eingeschossige Läden“ vorsieht. Tatsächlich weist der Baublock fast ausschließlich eine mehrgeschossige (Blockrand-)Bebauung in geschlossener Bauweise auf. In den oberen Geschossen befindet sich vor allem Wohnnutzung, im Erdgeschoss findet überwiegend eine gewerbliche Nutzung statt. Die Bebauung stellt sich wie folgt dar:

Mit Bescheid vom 20. November 2014 erteilte die Beklagte der XXX AG als (vormaliger) Bauherrin auf ihren Antrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO eine Baugenehmigung für den Neubau des hier streitgegenständlichen Wohn- und Geschäftshauses mit 32 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf den Vorhabengrundstücken. Das Vorhaben weist sechs oberirdische Geschosse auf, wobei das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss ist. Nach der dem Bescheid beigefügten Bauvorlage 4/3 (Grundriss Regelgeschoss) – mittlerweile ersetzt durch die insoweit identische Bauvorlage 4/21 – liegen in dem auf dem zur XXXstraße hin gerichteten vorderen Bereich die Gebäudeabschlusswände sowohl des Vorhabengebäudes als auch des Gebäudes der Klägerin in einer Tiefe von 10,80 m unmittelbar auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Im anschließenden nach Westen ausgerichteten Bereich wird (nur) das Vorhabengebäude um weitere 5,70 m auf der Grundstücksgrenze fortgeführt:

(Ausschnitt der Bauvorlage 4/21)

An der rückwärtigen Gebäudewand des Gebäudeteils, welches an das klägerische Gebäude angrenzt, wurde zudem der Anbau von vier Balkonen mit einer Tiefe von je 1,40 m sowie einer Breite von 6,40 m genehmigt, die je Stockwerk im seitlichen Abstand zur Grenze des klägerischen Grundstücks von 0,20 m errichtet werden sollen:

(Ausschnitt der Bauvorlage 4/14)

Die Baugenehmigung wurde der Klägerin nicht bekanntgegeben.

Am 21. April 2015 fand eine Besprechung über das Bauvorhaben zwischen den Projektträgern und Herrn XXX, dem damaligen Eigentümer des klägerischen Grundstücks, statt. An dieser Besprechung nahm ausweislich des Protokolls zu dieser Besprechung auch einer seiner Söhne teil, der zugleich Gesellschafter der Klägerin ist.

Am 1. Juli 2015 unterzeichnete Herr XXX eine als „Nachbarschaftszustimmung“ bezeichnete schriftliche Vereinbarung, wonach sein Grundstück im Zusammenhang mit den anstehenden Baumaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück betreten werden darf. Darin wurden auch Regelungen zum Baugrubenkonzept und zur Beweissicherung vereinbart.

Im ersten Quartal 2016 veräußerte die XXX AG die mit dem Bauvorhaben bebauten Grundstücke an die XXX GmbH. Mittlerweile ist die WEG XXX Eigentümerin der Grundstücke.

Am 20. Juli 2016 erging der Ergänzungsbescheid Nr. 1 zum Genehmigungsbescheid über die Prüfung der Standsicherheitsnachweise (Baugrubenverbau).

Des Weiteren wurde am 18. November 2016 der Änderungsbescheid Nr. 2 zum Genehmigungsbescheid (Grundrissänderungen in allen Geschossen, Änderung Dachterrassen und Dachbegrünung) erlassen.

Nachdem im Frühjahr 2017 mit der Errichtung des Gebäudes begonnen worden war, erhob die Klägerin, die zwischenzeitlich das Eigentum am Grundstück XXX erworben hatte, am 30. März 2017 Widerspruch gegen die Baugenehmigung. Zur Begründung trug sie vor, dass die Baugenehmigung rechtswidrig sei und sie in ihren Rechten verletze. Das Bauvorhaben nehme nicht die erforderliche Rücksicht auf ihr Gebäude und verstoße damit gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Das Bauvorhaben werde nach Fertigstellung ihr Gebäude dominieren und dessen Charakter rauben. Außerdem würden in allen Geschossen ihres Gebäudes Räume, die entweder zum Kochen oder zum Wohnen genutzt würden, ihrer Belichtung beraubt. Für die Bewohner seien erhebliche Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten. Der schmale Zwischenraum zwischen den

südlichen Fenstern ihres Gebäudes und dem Bauvorhaben führe zudem zu dem bedrückenden Gefühl des Eingemauertseins, wodurch eine „Gefängnisatmosphäre“ entstünde.

Zwischen April 2017 und Januar 2018 ergingen zwei weitere Änderungsbescheide sowie ein weiterer Ergänzungsbescheid zum ursprünglichen Genehmigungsbescheid (Änderungsbescheid Nr. 3 vom 3. April 2017 [geänderter Kellergeschossgrundriss und geänderte Dachaufsicht Solaranlage], Änderungsbescheid Nr. 4 vom 25. Januar 2018 [Änderung der Grundrisse des Unter- und Erdgeschosses sowie des Freiflächenplanes], Ergänzungsbescheid Nr. 5 vom 22. Januar 2018 [Prüfung der Standsicherheitsnachweise]).

Mit Widerspruchsbescheid vom 8. April 2019 wies die Beklagte den Widerspruch der Klägerin zurück. Der Widerspruch sei zwar rechtzeitig erhoben worden. Da die Baugenehmigung der Klägerin nicht bekanntgegeben worden sei, gelte die Jahresfrist ab Kenntnisnahme nach § 58 Abs. 2 VwGO. Das von Herrn XXX am 1. Juli 2015 unterzeichnete Schreiben habe nicht die konkrete Ausgestaltung des Bauvorhabens zum Gegenstand gehabt, sodass darin weder ausdrücklich noch konkludent auf etwaige nachbarschützende Rechte verzichtet worden sei. Mangels zuverlässiger Kenntnis von der konkreten Ausgestaltung des Bauvorhabens liege auch keine Verfristung vor. Die Widerspruchsfrist habe frühestens mit der Mitteilung des Baubeginns im September 2016 zu laufen begonnen, sodass der Widerspruch rechtzeitig erhoben worden sei. Der Widerspruch sei jedoch unbegründet, da der Baugenehmigungsbescheid rechtmäßig sei und weder nachbarschützende Bestimmungen des Bauordnungsrechts noch des Bauplanungsrechts verletze. Die Klägerin könne nicht verlangen, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben nicht bis zu einer Länge von 16,50 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werde. Bei dem Baublock, in dem die Grundstücke lägen, handele es sich um einen baulich intensiv genutzten Bereich in geschlossener Bauweise. Aus der vorhandenen Bebauung lasse sich keine Tiefenbeschränkung im Hinblick auf die geschlossene Bauweise ableiten. Damit verletze die genehmigte Grenzbebauung keine Abstandsflächen. Auch im Hinblick auf die 0,20 m von der Grundstücksgrenze entfernten Balkone liege keine Verletzung der Abstandsflächenregelungen vor. Es handele sich hier um privilegierte Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO, da sie einen Abstand von 2,50 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze einhielten, weniger als 1,50 m vor die Außenwand träten und lediglich eine Breite von 1,40 m zum Grundstück der Klägerin in Anspruch nähmen. Auch im Hinblick auf den Brandschutz sei der erforderliche Abstand gewahrt. Im Rahmen des § 28 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 HBauO sei für den Brandschutz auf das nächstgelegene Nachbargebäude abzustellen, da sich unmittelbar an die Balkone die Grundstücksgrenze ohne unmittelbar angrenzende Bebauung an-

schließe. Vorliegend sei der zu den Balkonen nächstgelegene Gebäudeteil auf dem Grundstück der Klägerin etwa 5 m entfernt, so dass der Mindestabstand von 1,50 m deutlich überschritten werde und somit einem wirksamen Brandschutz nicht entgegenstehe. Auch aus der brandschutztechnischen Stellungnahme vom 17. August 2015 folge, dass von dem genehmigten Vorhaben keine Brandgefahr ausgehe. Die Klägerin sei zudem nicht in ihrem Recht auf Gebietserhaltung verletzt, da die auf dem Vorhabengrundstück genehmigte Nutzung der vorherrschenden Nutzung im Baugebiet entspreche. Die Klägerin sei auch nicht in ihrem aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO folgenden Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung des Baugebietes verletzt. Da die im Baustufenplan XXX festgesetzte Gebietsart „Läden“ nur noch im Erdgeschoss vorhanden sei, nicht aber in den darüber liegenden Geschossen, sei die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung obsolet. Vielmehr sei dort eine viergeschossige Bebauung vorhanden, wobei es sich in den oberen Geschossen in der Regel um Wohnbebauung handele. Das streitgegenständliche Bauvorhaben entspreche dieser bestehenden Eigenart des Baugebietes. Auch sei das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt. Eine erdrückende Wirkung, die zu einer Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme führen könne, sei vorliegend nicht gegeben. Eine solche komme vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht. Das streitgegenständliche Vorhaben sei schon nach seinem Maß nicht in der Lage, das ebenso hohe Gebäude der Klägerin zu dominieren. Durch die schräg verlaufende Außenwand des streitgegenständlichen Vorhabens und die am Ende des Gebäudes befestigten Balkone werde eine Einsichtnahme in die Wohnungen der Klägerin nicht erleichtert. Auch im hinteren Grundstücksteil lägen noch ausreichend Freiflächen vor, so dass nicht von einem „Eingemauertsein“ gesprochen werden könne. Zwar werde aufgrund der Lage des Bauvorhabens ein Teil des Innenhofes der Klägerin verschattet, diese Verschattung erstrecke sich jedoch nur auf die innenliegenden Wohneinheiten. Es sei weiterhin eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume gegeben. Auch der hintere Teil des Grundstücks sei durch das streitgegenständliche Vorhaben nicht vom Lichteinfall abgeschnitten. Der Wohnfrieden sowie die Nutzbarkeit des Grundstücks der Klägerin seien daher allenfalls geringfügig beeinträchtigt.

Die Klägerin hat am 8. Mai 2019 Klage erhoben. Die streitgegenständliche Baugenehmigung sei rechtswidrig und verletze sie in ihren Rechten, soweit der Beigeladenen gestattet worden sei, an dem Gebäude vier Balkone mit einem seitlichen Abstand von 0,20 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze anzubauen und das Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze 5,70 m tiefer als ihr Wohnhaus zu errichten. Die Baugenehmigung verstoße gegen die nachbarschützende Vorschrift des § 71 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 6 Abs. 5

HBauO, nach welchen vor den Außenwänden von Gebäuden Flächen von oberirdischen Gebäuden mit einer Mindestdiefe von 2,50 m freizuhalten seien. Die streitgegenständlichen Balkone hielten lediglich einen seitlichen Abstand von 0,20 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze ein. Sie, die Klägerin, hätte einer solchen Unterschreitung nicht zugestimmt. Eine Ausnahme von dem Gebot der Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO greife nicht ein, da „Balkonaußenwände“ keine „Außenwände“ seien. Dies ergebe sich bereits aus dem Wortlaut der Vorschrift, da eine „Außenwand“ nach allgemeiner Verkehrsanschauung aus festen, undurchsichtigen Baustoffen bestehe und keine Fenster, Öffnungen oder Löcher habe. Für dieses Verständnis spreche auch der Vergleich mit § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO, der zwischen „Balkonen“, „Vorbauten“ und der „Außenwand“ unterscheide sowie mit § 26 Abs. 1 HBauO, der zwischen „Außenwänden“ und „Außenwandteilen“ unterscheide. Schließlich spreche auch der Sinn und Zweck der Vorschrift dafür, dass mit „Außenwand“ keine Balkone gemeint seien. Abstandsflächen sollten im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Freiräume zugunsten der Bewohner der Gebäude schaffen. Dazu gehöre auch der Schutz vor unangemessener optischer Beengung. Eine solche sei vor allem dann anzunehmen, wenn ein Balkon keine Abstandsflächen einhalte, weil von diesem aus Nachbargrundstücke ungehindert eingesehen werden könnten. Auch sei keine Privilegierung nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO einschlägig, da es an den Voraussetzungen der § 6 Abs. 6 Nr. 2 lit. a bis c HBauO fehle. Danach dürften die Balkone an der jeweiligen Außenwand insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite dieser Außenwand in Anspruch nehmen, was hier überschritten sei. Ferner verstoße die Baugenehmigung gegen Brandschutzbestimmungen, da das streitgegenständliche Vorhaben den notwendigen Abstand nach § 28 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 HBauO nicht einhalte. Danach seien Brandwände nur dann nicht erforderlich, wenn u.a. Balkone einen Abstand von mindestens einem Meter zum Nachbargebäude oder der Grundstücksgrenze einhielten. Die streitgegenständlichen Balkone hielten diesen Abstand zwar zum Gebäude der Klägerin, nicht jedoch zur Grundstücksgrenze ein. Darüber hinaus widerspreche die Baugenehmigung auch den Bestimmungen des § 7 Abs. 2 Satz 2 HBauO, wonach von einem neuen Bauvorhaben verlangt werden könne, dass, wenn das Nachbargebäude trotz planungsrechtlich festgesetzter geschlossener Bauweise einen Abstand zur Grundstücksgrenze einhalte, ebenfalls ein solcher Abstand eingehalten werde. In dem Wohnhaus der Klägerin seien die nach § 44 Abs. 2 HBauO notwendigen Fenster der Aufenthaltsräume zum Lichthof hin ausgerichtet. Eine ausreichende Belichtung dieser Räume könne vorliegend nur dann erreicht werden, wenn auch das Bauvorhaben auf der Höhe des Lichthofes einen Abstand zur Grundstücksgrenze einhalte. Schließlich verstoße das streitgegenständliche Bauvorhaben gegen das in § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO enthaltene Gebot der Rücksichtnahme. Dies sei

bereits dann der Fall, wenn ein Wohnhaus einen geringen Abstand zur Grundstücksgrenze einhalte, dessen Aufenthaltsräume zur Grundstücksgrenze hin orientiert seien und ein schutzwürdiges Vertrauen bestehe, dass auf dem benachbarten Grundstück auch ein geringer Grenzabstand erhalten bleibe. Schließlich sei das Gebot der Rücksichtnahme wegen der vom streitgegenständlichen Vorhaben ausgehenden „erdrückenden Wirkung“ verletzt. Durch die schiere Masse der heranrückenden Bebauung dominiere das Bauvorhaben ihr Wohnhaus und raube dessen Charakter. Zudem würden in allen Stockwerken die Aufenthaltsräume ihrer Belichtung beraubt. Darüber hinaus seien ihr, der Klägerin, Verfahren mit nahezu identischen Sachverhalten bekannt, wo die Beklagte es nicht gestattet habe, die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 1 HBauO bei dem Bau von Balkonen ohne Zustimmung der Nachbarn zu unterschreiten. Darin liege eine Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem, worin ein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG zu sehen sei.

Nachdem die Klägerin bei Klageerhebung die Aufhebung der Baugenehmigung nur insoweit beantragt hatte, als dass diese die Errichtung von vier Balkonen an der nach Westen gerichteten Rückseite des Bauvorhabens mit einem Abstand von 0,20 m zur klägerischen Grundstücksgrenze sowie eine Bebauungstiefe von 16,50 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässt, hat sie in der mündlichen Verhandlung beantragt,

den Baugenehmigungsbescheid vom 20. November 2014 in Gestalt der Änderungs- und Ergänzungsbescheide sowie des Widerspruchsbescheides vom 8. April 2019 aufzuheben,

sowie die Zuziehung eines Bevollmächtigten für das Vorverfahren für notwendig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung beruft sie sich auf ihre Ausführungen im Widerspruchsbescheid.

Das Gericht hat mit Beschluss vom 28. Februar 2024 die Wohnungseigentümergeinschaft XXX beigeladen.

Die Beigeladene weist sämtliche gegen sie gerichtete Ansprüche vollumfänglich zurück. Einen Antrag hat sie nicht gestellt.



Die Kammer hat im Termin zur mündlichen Verhandlung am 6. März 2024 zwei zum Licht-  
hof gelegene Wohnungen im Gebäude der Klägerin sowie den Innenhof in Augenschein  
genommen. Wegen des Ergebnisses der Inaugenscheinnahme wird auf das Sitzungspro-  
tokoll sowie die als Anlage zur Akte genommenen Lichtbilder Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten  
wird ergänzend auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der Sachakten der Beklagten, die  
Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind, Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

### I.

Die Klage hat Erfolg. Sie ist zulässig (hierzu unter 1.) und begründet (hierzu unter 2.).

1. Die Klage ist als Anfechtungsklage nach § 42 Abs. 1 Var. 1 VwGO statthaft und auch im Übrigen zulässig. Insbesondere fehlt es nicht an der Sachurteilsvoraussetzung eines ordnungsgemäß durchgeführten Widerspruchsverfahrens (hierzu unter a)). Es liegt auch keine Klageänderung vor, deren Zulässigkeit gesondert zu beurteilen wäre (hierzu unter b)).

a) Das erforderliche Widerspruchsverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Die Klägerin hat den Widerspruch insbesondere rechtzeitig erhoben. Die Klägerin hat weder die Widerspruchsfrist versäumt (hierzu unter aa)) noch ist das prozessuale Recht der Klägerin, Widerspruch und Klage gegen die Baugenehmigung einzulegen, durch Verwirkung entfallen (hierzu unter bb)).

aa) Die Klägerin hat zunächst nicht die gesetzliche Widerspruchsfrist versäumt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt für einen Nachbarn – hier die Klägerin – in Fällen, in denen er sich durch eine einem Dritten erteilte Baugenehmigung beschwert fühlt und diese ihm nicht amtlich bekanntgegeben worden ist, weder in unmittelbarer noch in analoger Anwendung die Jahresfrist für die Erhebung des Widerspruches aus §§ 70 Abs. 1, 58 Abs. 2 VwGO (grundlegend BVerwG, Urt. v. 25.1.1974, IV C 2.72, juris Rn. 20 ff.). Hat der Nachbar allerdings sichere („zuverlässige“) Kenntnis von der Baugenehmigung erlangt oder hätte er sie erlangen müssen, so kann ihm in aller Regel nach Treu und Glauben vor dem Hintergrund des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses die Berufung darauf versagt sein, dass ihm die Baugenehmigung nicht amtlich bekanntgegeben worden ist. Dies hat zur Folge, dass für den Nachbarn die Widerspruchsfrist nach §§ 70 Abs. 1, 58 Abs. 2 VwGO so zu laufen beginnt, als sei ihm die Baugenehmigung in dem Zeitpunkt amtlich bekanntgegeben worden, in dem er von ihr sichere Kenntnis erlangt hat oder hätte erlangen müssen (BVerwG, Urt. v. 25.1.1974, IV C 2.72, juris Rn. 25; Beschl. v. 28.8.1987, 4 N 3.86, juris Rn. 13 ff.; OVG Hamburg, Beschl. v. 14.7.2015, 2 Bs 131/15, juris Rn. 8). Dabei sind für die Beantwortung der Frage, ab wann der jeweils betroffene Nachbar die Rechtsverletzung hätte erkennen bzw. ab wann er hinreichend zuverlässige Kenntnis über einen (möglichen) Eingriff in seine geschützte Rechtsstellung erlangt hat, die jeweiligen Umstände des Einzelfalles maßgeblich (BVerwG, Beschl. v. 28.8.1987, a.a.O, Rn. 16).

Die Kenntnis bzw. Möglichkeit der Kenntnis muss sich dabei nicht lediglich auf die Erteilung einer Baugenehmigung beziehen; es kommt vielmehr auf die Erkennbarkeit der spezifischen Risiken und Beeinträchtigungen für den Nachbarn an (vgl. BVerwG, Urt. v. 25.1.1974, IV C 2.72, juris Rn. 24; VG Mannheim, Urt. v. 14.5.2012, 10 S 2693/09, juris Rn. 37 f.; OVG Lüneburg, Urt. v. 17.1.1997, 1 L 6347/95, juris Rn. 10; OVG Münster, Beschl. v. 19.10.2016, 8 B 594/16, juris Rn. 17 f.). Der Nachbar muss keinen „vorsorglichen Widerspruch, d.h. einen Widerspruch „auf Verdacht“ oder „ins Blaue hinein“ erheben (BVerwG, Beschl. v. 11.9.2018, 4 B 34.18, juris Rn. 11); dies gilt umso mehr, als ein Nachbar – unabhängig davon, ob er vom Vorliegen einer Baugenehmigung ausgehen kann oder muss – grundsätzlich unterstellen darf, dass die zuständigen Behörden rechtmäßig handeln, und ihm nicht angesonnen werden kann, gleichsam auf Verdacht eine Bautätigkeit auf dem Nachbargrundstück zum Anlass zu nehmen, sich über den Inhalt einer Baugenehmigung kundig zu machen (OVG Saarlouis, Beschl. v. 19.9.1997, 2 V 10/97, juris Rn. 7).

Unter Zugrundelegung der dargestellten Maßstäbe war der Widerspruch der Klägerin nicht verspätet.

Die Kammer vermag nicht zu erkennen, dass der vormalige Eigentümer des Grundstücks XXX, Herr XXX, – dessen Kenntnis oder Kennenmüssen sich die Klägerin möglicherweise zurechnen lassen müsste – bereits vor Baubeginn zuverlässige Kenntnis von denjenigen Aspekten des streitgegenständlichen Vorhabens gehabt hätte, durch die sich die Klägerin in ihren Rechten verletzt sieht, nämlich die Bebauungstiefe sowie die geplanten Balkone an der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Klägerin. In dem Protokoll der „Besprechung nachbarschaftlicher Belange“ am 21. April 2015, bei der Herr XXX und einer seiner Söhne anwesend waren, ist lediglich festgehalten, dass das Bauvorhaben „vorgestellt“ worden sei. Daraus ergibt sich jedoch nicht, inwieweit die angegriffenen Bestandteile der Baugenehmigung Gegenstand dieser Besprechung waren. Eine Kenntnis des konkreten Bauvorhabens nach dem oben genannten Maßstab ergibt sich auch nicht aus der am 1. Juli 2015 unterzeichneten „Nachbarschaftszustimmung“. Zwar ist auch hierin festgehalten, dass „der Nachbar W“ am 21. April 2015 sowie mit Schreiben vom 26. Mai 2015 über das Vorhaben informiert worden sei. Allerdings bleibt auch insoweit offen, inwieweit sich diese „Information“ auf die konkrete Ausgestaltung des Bauvorhabens bezog. In der Nachbarschaftszustimmung selbst wurden lediglich Betretungsregelungen, Regelungen zum Baugrubenkonzept sowie zur Beweissicherung vereinbart, die keinen Hinweis auf die beanstandeten Aspekte des streitgegenständlichen Vorhabens geben.

Die Widerspruchsfrist begann damit frühestens mit Baubeginn im Frühjahr 2017. Die Klägerin hat bereits im März 2017 Widerspruch eingelegt.

bb) Die Klägerin hat ihr Widerspruchsrecht auch nicht verwirkt.

Das Recht, Widerspruch zu erheben, kann außer durch eine nach den unter a) dargestellten Grundsätzen verspätete Widerspruchseinlegung auch durch Verwirkung verloren gehen (BVerwG, Urt. v. 25.01.1974, IV C 2.72, juris Rn. 28). Die Verwirkung kann je nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall auch schon vor Ablauf der Jahresfrist eintreten (BVerwG, Beschl. v. 11.09.2018, 4 B 34.18, juris Rn. 14; Urt. v. 16.5.1991, 4 C 4/89, juris Rn. 23). Dies setzt außer der Untätigkeit des Berechtigten während eines längeren Zeitraums voraus, dass besondere Umstände hinzutreten, welche die verspätete Geltendmachung als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen. Das ist insbesondere der Fall, wenn der Verpflichtete infolge eines bestimmten Verhaltens des Berechtigten darauf vertrauen durfte, dass dieser das Recht nach so langer Zeit nicht mehr geltend machen würde (Vertrauensgrundlage), der Verpflichtete ferner darauf vertraut hat, dass das Recht nicht mehr ausgeübt werde (Vertrauenstatbestand) und sich infolgedessen in seinen Vorkerhungen und Maßnahmen so eingerichtet hat, dass ihm durch die verspätete Durchsetzung des Rechts ein unzumutbarer Nachteil entstünde (BVerwG, Beschl. v. 11.09.2018, 4 B 34.18, juris Rn. 15).

Nach diesem Maßstab kommt eine Verwirkung hier nicht in Betracht, da die Klägerin bereits kurze Zeit nach Baubeginn bzw. Kenntniserlangung Widerspruch erhoben hat.

b) Im Übrigen liegt keine nach § 91 Abs. 1 und 2 VwGO zu beurteilende Klageänderung darin, dass die Klägerin bei Klageerhebung die Aufhebung der Baugenehmigung nur insoweit beantragt hat, als diese die Errichtung von vier Balkonen an der nach Westen gerichteten Rückseite des Bauvorhabens mit einem Abstand von 0,20 m zur klägerischen Grundstücksgrenze sowie eine Bebauungstiefe von 16,50 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässt, in der mündlichen Verhandlung jedoch die (vollständige) Aufhebung der Baugenehmigung und des Widerspruchsbescheids beantragt hat. Bereits der ursprüngliche Klageantrag war nach § 88 VwGO dahingehend auszulegen, dass er jedenfalls hilfsweise auch einen auf vollständige Aufhebung gerichteten Antrag enthielt. Die ausdrückliche Beschränkung des Klageantrags in der genannten Weise beruhte ersichtlich nicht darauf, dass die Klägerin eine vollständige Aufhebung der Baugenehmigung abgelehnt hätte. Vielmehr ist darin ein „Entgegenkommen“ der Klägerin gegenüber der Beigeladenen zu sehen. Dies ist aber dann nicht mehr im Interesse der Klägerin, wenn sie – wie hier – die Durchsetzung

ihrer Rechte mangels Teilbarkeit der Baugenehmigung nur durch deren vollständige Aufhebung erreichen kann. Der beschränkte Klageantrag enthält daher zugleich hilfsweise ein hierauf gerichtetes Begehren (vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 20.8.1992, 4 B 92.92, juris Rn. 3; Eyermann, 16. Aufl. 2022, VwGO, § 88 Rn. 11).

2. Die Klage ist auch begründet. Die angefochtene Baugenehmigung, bestehend aus dem Baugenehmigungsbescheid vom 20. November 2014 und den hierzu erteilten Änderungs- und Ergänzungsbescheiden, und der Widerspruchsbescheid vom 8. April 2019 sind rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Die Anfechtungsklage eines Grundstückseigentümers gegen eine Baugenehmigung für ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück hat (nur) dann Erfolg, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, die für die Genehmigungsfähigkeit maßgeblich sind und die nach dem erkennbaren Willen des Normgebers ein subjektiv-öffentliches (eigenes) Abwehrrecht des betroffenen 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). Demgegenüber kann durch den Drittbetroffenen keine umfassende Kontrolle der Rechtmäßigkeit der angegriffenen Baugenehmigung erreicht werden. Insofern kommt es nicht darauf an, ob das Bauvorhaben objektiv genehmigungsfähig war oder ist. Entscheidungserheblich ist vielmehr allein, ob die Baugenehmigung solche öffentlich-rechtlichen Vorschriften verletzt, die (auch) dem Schutz des Nachbarn dienen.

Eine Verletzung der Rechte der Klägerin liegt hier darin, dass mit der angefochtenen Baugenehmigung die Errichtung von vier Balkonen an der westlich ausgerichteten Rückseite des Bauvorhabens mit einem seitlichen Grenzabstand von 0,20 m zur Grenze des klägerischen Grundstücks genehmigt wurde (hierzu unter a)). Die Baugenehmigung ist bereits aus diesem Grunde insgesamt aufzuheben, da das Bauvorhaben insoweit nicht teilbar ist (hierzu unter b)). Ob die Baugenehmigung die Rechte der Klägerin auch unter weiteren Gesichtspunkten verletzt, bedarf daher keiner Entscheidung (hierzu unter c)).

a) Die angefochtene Baugenehmigung verletzt die Klägerin in ihren Rechten, soweit mit ihr die Errichtung von vier Balkonen an der nach Westen ausgerichteten Rückseite des Bauvorhabens mit einem seitlichen Grenzabstand von 0,20 m zur Grenze des klägerischen Grundstücks genehmigt wurde. Denn die Balkone verstoßen gegen das Mindestabstandsflächengebot nach § 6 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 2 HBauO, das gemäß § 71 Abs. 2 Nr. 1 HBauO Nachbarschutz vermittelt (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 7.6.2023, 2 Bs 38/23, juris Rn. 18). Die streitgegenständlichen Balkone lösen die

Abstandsflächenpflicht gemäß § 6 Abs. 1 HBauO aus (hierzu unter aa)). Sie halten den sich aus § 6 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 2 HBauO ergebenden Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze der Klägerin nicht ein (hierzu unter bb)). Darüber hinaus greift weder der Privilegierungstatbestand des § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO noch derjenige des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO zugunsten der streitgegenständlichen Balkone ein (hierzu unter cc) und dd)). Schließlich ist auch eine nachbarliche Zustimmung nicht erteilt worden (hierzu unter ee)).

aa) Die streitgegenständlichen Balkone lösen die Abstandsflächenpflicht gemäß § 6 Abs. 1 HBauO aus. Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 HBauO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Flächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (Abstandsflächen). Dies gilt nach Satz 2 der Vorschrift 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; vgl. auch Urte. v. 18.5.2018, 7 K 1072/16, n.v., UA S. 9 [gebäudegleiche Wirkung i.S.v. § 6 Abs. 1 Satz 2 HBauO annehmend bei einer aus eigenen Kraft stehenden vorgesetzten Balkonstahlrahmenkonstruktion in Höhe von fünf Geschossen]).

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/Vorbauts – 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 streitgegenständlichen Balkone halten die gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 2 HBauO erforderliche Mindestdiefe der Abstandsflächen von mindestens 2,50 m nicht ein. Die Balkonanlage weist lediglich einen Abstand von 0,20 m zur Grenze zum klägerischen Grundstück auf.

cc) Die streitgegenständlichen 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.

Es kann offenbleiben, ob hier nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder darf. Ebenso kann dahinstehen, ob die streitgegenständlichen Balkone überhaupt als „grenzständig“ im Sinne dieser Vorschrift anzusehen sind, da sie 0,20 m von der Grenze entfernt bleiben (vgl. hierzu Niere, in: Alexejew, HBauO, 26. Lfg. August 2010, § 6 Rn. 29 m.w.N.).

Die Privilegierung des § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO ist auf die in Rede stehenden Balkone nämlich bereits dem Grunde nach nicht anwendbar. Eine unmittelbare Anwendung der Vorschrift scheidet bereits deswegen aus, weil die Balkone keine Außenwände aufweisen (s.o. unter aa)). Auch eine entsprechende Anwendung des § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO auf die Balkone unter Bezugnahme auf „fiktive Außenwände“ kommt nicht in Betracht. Denn für eine entsprechende Anwendung dieser Vorschrift auf die seitlichen Begrenzungen von Balkonen gibt es – anders als bei § 6 Abs. 1 Satz 1 HBauO – keine Rechtfertigung. In ihrem Urteil vom 18. Mai 2018 (7 K 1072/16, n.v., UA S. 10 ff.) hat die Kammer 7 des erkennenden Verwaltungsgerichts diesbezüglich ausgeführt (wobei es insoweit unerheblich ist, dass die Kammer 7 die Abstandsflächenpflicht von Balkonen aus § 6 Abs. 1 Satz 2 HBauO und nicht – wie die erkennende Kammer (s.o. unter aa) – aus § 6 Abs. 1 Satz 1 HBauO herleitet):

*„Im Übrigen fehlt es bei Balkonen in Bezug auf die Abstandsflächen an einer mit dem Fall einer Außenwand eines Gebäudes vergleichbaren Interessenlage. Balkonbauten i.S.v. § 6 Abs. 1 Satz 2 HBauO können zwar (...) ähnlich negative Wirkungen auf die mit der Einhaltung von Abstandsflächen verfolgten Regelungsziele wie Gebäude haben, unterscheiden sich mit Blick auf diese und den in ihnen zum Ausdruck kommenden Interessenausgleich aber maßgeblich von Außenwänden i.S.v. § 6 Abs. 1 Satz 1 HBauO. Die wesentliche Rechtfertigung der auf Außenwände bezogenen Ausnahme des § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO liegt darin, dass ein an der Grenze errichtetes Vorhaben dem angrenzenden Nachbarn die Möglichkeit eröffnet, sein Vorhaben ebenfalls grenzständig zu errichten und anzubauen (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 19.5.2015, 2 Bs 255/14, juris Rn. 22; Beschl. v. 4.3.2014, 2 Bs 14/14, n.v.; Beschl. v. 1.10.2010, 2 Bs 178/10, n.v.). Dies ist zwar bei Außenwänden möglich, regelhaft nicht jedoch bei Balkonen.(...) Eine grenzständige Außenwand ist zudem im Gegensatz zu einem offenen Balkon bei Festsetzung einer geschlossenen Bebauung nach bauplanungsrechtlichen Vorgaben – schon um dem Nachbarn den erwähnten Anbau zu ermöglichen – grundsätzlich ohne Öffnungen zu errichten (OVG Hamburg, Beschl. v.*



16.8.2011, 2 Bs 132/11, juris Rn. 19; Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Lfg. 107 Januar 2013, § 22, Rn. 35). Dies sichert zugleich, dass die mit den Abstandsflächenregelungen verfolgten Ziele, wie z.B. Belichtung und Belüftung, bereits bei der Gebäudeplanung auf anderem Wege als über die Eröffnung der grenzständigen Außenwand umgesetzt werden, auch wenn zu diesem Zeitpunkt nachbarseitig noch nicht grenzständig gebaut wurde.

Ähnliche Vorgaben hinsichtlich der Geschlossenheit solcher Außenwände resultieren im Ergebnis auch aus bauordnungsrechtlichen Vorschriften, nämlich daraus, dass grundständige oder grenznahe Wände als Gebäudeabschlusswände in der Regel gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 HBauO als Brandwände im Sinne des § 28 Abs. 1 HBauO auszuführen sind. In diesen sind Öffnungen wiederum gemäß § 28 Abs. 8 HBauO grundsätzlich unzulässig. Des Weiteren ist auch das abstandsflächenrechtliche Regelungsziel der Sicherung eines Sozialabstands zumindest in visueller und in verringertem Maße auch in akustischer Hinsicht bei einer geschlossenen Außenwand nicht beeinträchtigt. Gegenteiliges gilt jedoch grundsätzlich für Balkone und ähnliche Vorbauten aufgrund deren gesteigerten Relevanz insbesondere hinsichtlich gegenseitiger Einsichtnahmemöglichkeiten sowie akustischer Einwirkungen (...). Vor diesem Hintergrund erschiene es mit dem abstandsflächenrechtlichen Zweck des Sozialabstands nicht vereinbar, die grenzständige Errichtung von Balkonen in Gebieten mit geschlossener Bauweise durch eine entsprechende Anwendung von § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO abstandsflächenrechtlich zu privilegieren. Es würde durch die Anwendung der Privilegierung ein erheblicher Anreiz bestehen, Balkonkonstruktionen zur Vermeidung ihrer Abstandsflächenpflichtigkeit an die seitlichen Grundstücksgrenzen zu planen, wo sie wie „Aussichtskanzeln“ – gegebenenfalls baulich verbunden mit ebenfalls grenzständig errichteten Balkonen des Nachbargebäudes – im Konflikt mit dem Rücksichtnahmegebot gesteigerte Einsichtnahmemöglichkeiten böten und Sozialabstände auf ein Minimum reduzierten. Diese Option wäre vor allem für solche Balkonbauten attraktiv, die aufgrund ihrer erheblichen Größe die Anforderungen des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO nicht erfüllen, was wiederum die darin normierten engen Privilegierungsvoraussetzungen sowie die hinter diesen stehenden gesetzgeberischen Intentionen konterkarieren würde.

Entsprechendes ergibt sich schließlich aus Erwägungen des Brandschutzes. Von einer regelmäßig als Brandwand zu errichtenden grenzständigen Außenwand geht eine deutlich geringere Brandgefahr für das ebenfalls grenzständig errichtete Nachbargebäude aus als von grenzständig oder nahezu grenzständig errichteten Balkonen. Mit

*der Balkonnutzung sind auch brandgefahrgeneigte Aktivitäten wie beispielsweise das Grillen, die Entsorgung von Zigarettenresten oder das Aufstellen von Laternen oder Kerzen verbunden.“*

Diesen Ausführungen schließt sich die erkennende Kammer an. Soweit sich aus der ständigen Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichts etwas anderes ergibt (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 13.7. 2012, 2 Bs 142/12, juris Rn. 33; Beschl. v. 15.4.2011, 2 Bs 34/11, n.v.; Beschl. v. 29.3.2010, 2 Bs 30/10, n.v.; Beschl. v. 8.12.2009, 2 Bs 216/09, n.v.; siehe zuletzt auch Beschl. v. 13.9.2023, 2 Bf 148/23.Z, n.v., BA S. 21 [„Im Übrigen entspricht es der ständigen Rechtsprechung des Berufungsgerichts, dass Balkone in Baugebieten mit geschlossener Bauweise nach § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO mit ihrer seitlichen Front keine Abstandsflächen einhalten müssen.“]; ebenso VGH Mannheim, Beschl. v. 29.4.2009, 3 S 569/09, juris Rn. 10; OVG Bautzen, Beschl. v. 12.10.2010, 1 B 249/10, juris, Rn. 5; entsprechend auch für Terrassen OVG Münster, Beschl. v. 30.1.2024, 10 A 875/21, juris Rn. 78 ff.; Beschl. v. 25.9.2020, 10 A 4545/19, juris Rn. 6; VGH München, Beschl. v. 5.1.2016, 1 ZB 15.606, juris Rn. 9 f.), folgt die Kammer dem aus den dargelegten Gründen nicht. Weder Wortlaut noch Zielrichtung des § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO lassen eine Auslegung dieser Vorschrift zu, wonach bei geschlossener Bauweise ungeachtet des Vorhandenseins von Außenwänden das Erfordernis von Abstandsflächen entfällt. Im Übrigen steht diese Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichts zur Überzeugung der Kammer in einem offensichtlichen Widerspruch zu derjenigen Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichts, die eine Anwendbarkeit des § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO auf Dachterrassen verneint (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 9.5.2023, 2 Bs 41/23, juris Rn. 31; Beschl. v. 16.4.2018, 2 Bs 32/18, n.v., BA S. 8; Beschl. v. 19.5.2015, 2 Bs 255/14, juris Rn. 22). Es gibt nach Auffassung der Kammer keinen sachlich nachvollziehbaren Grund, Balkone und Dachterrassen hinsichtlich ihrer Abstandsflächenpflicht gänzlich unterschiedlich zu behandeln.

dd) Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen durch die streitgegenständlichen Balkone ist auch nicht nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO entbehrlich. Danach bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen Vorbauten einschließlich Balkone 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).

Diese Privilegierung greift im vorliegenden Fall schon deshalb nicht ein, weil die durch das streitgegenständliche Vorhaben an der rückwärtigen Außenwand des Bauvorhabens

vorgesehenen Balkone entgegen § 6 Abs. 6 Nr. 2 lit. b HBauO insgesamt mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dabei kann offenbleiben, ob sich das Kriterium der Breite der Vorbauten im Verhältnis zur „jeweiligen Außenwand“ auf die Außenwand des gesamten tatsächlich vorhandenen Baukörpers, des auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Baukörpers, oder des jeweiligen Gebäudes im bauordnungsrechtlichen Sinne oder aber – im, hier vorliegenden, Fall einer aufgrund von Vor- und Rücksprüngen aus mehreren Wänden bestehenden Gebäudewand – sogar nur auf diejenige Wand bezieht, an die die Balkone angebaut sind (so OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.8.2020, OVG 10 N 15/20, juris Rn. 49). Denn nach allen Betrachtungsweisen überschreiten die durch das streitgegenständliche Vorhaben vorgesehenen Balkone – zu denen neben den hier in Rede stehenden Balkonen an der Grenze zum Grundstück der Klägerin noch weitere Balkone an der vor- und zurückspringenden Rückwand des Gebäudes gehören – insgesamt das nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 lit. b HBauO zulässige Maß (vgl. Bauvorlagen 4/14 und 4/21).

Es kommt daher nicht mehr auf die Frage an, ob die Privilegierung dem Grunde nach überhaupt auf die Abstände von Vorbauten zu seitlich von diesen gelegenen Nachbargrenzen anwendbar ist (dies mit eingehender Begründung verneinend: VG Hamburg, Urt. v. 6.3.2024, 12 K 6406/18, juris).

ee) Eine nachbarliche Zustimmung im Sinne von § 71 Abs. 2 Nr. 1 HBauO ist nicht erteilt worden. Eine solche kann insbesondere nicht in der Vereinbarung vom 1. Juli 2015 gesehen werden, die – wie bereits ausgeführt – lediglich Betretungsregelungen, Regelungen zum Baugrubenkonzept sowie zur Beweissicherung betrifft.

b) Die Baugenehmigung ist aufgrund der unter a) 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 4. 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.

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

aa) Dies gilt zunächst hinsichtlich der Frage, 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.).

bb) Offenbleiben kann auch, ob das Vorhaben der Beigeladenen der Vorschrift des § 7 Abs. 2 Satz 2 HBauO zuwiderläuft, wonach für den Fall, dass nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Nachbargrenze gebaut werden darf oder muss, auf dem Nachbargrundstück aber ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden ist, zugelassen oder verlangt werden kann, dass ein Abstand eingehalten wird. Auf einen solchen Verstoß könnte die Klägerin sich mangels drittschützender Wirkung dieser Vorschrift jedoch ohnehin nicht berufen (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 18.6.2015, 2 Bs 99/15, juris Rn. 32; VG Hamburg, Beschl. v. 8.6.2018, 7 E 2558/18, juris Rn. 7).

cc) Offenbleiben kann schließlich, ob die Klägerin auch dadurch in ihren Rechten verletzt ist, dass die angefochtene Baugenehmigung der Beigeladenen gestattet, das Vorhaben an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit einer um 5,70 m größeren Tiefe zu errichten als das auf dem Grundstück der Klägerin vorhandene Wohnhaus. Eine Verletzung des sich aus dem Gebot des Einfügens in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bzw. aus § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ergebenden Gebots der Rücksichtnahme dürfte insoweit jedoch nicht zu besorgen sein.

Das Gebot der Rücksichtnahme beinhaltet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Als rücksichtslos ist ein Vorhaben vielmehr erst dann zu werten, wenn die mit ihm verbundenen Beeinträchtigungen bei der Nutzung des Nachbargrundstücks nach einer Abwägung, in der die Schutzwürdigkeit der Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigungen und die Interessen des Bauherrn einzustellen sind, für den Nachbarn billigerweise unzumutbar erscheinen (vgl. nur OVG Hamburg, Beschl. v. 7.6.2023, 2 Bs 38/23, juris Rn. 37 m.w.N.).

Dies dürfte hier nicht der Fall sein. Von dem Vorhaben dürfte weder eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung ausgehen (hierzu unter (1)) noch dürfte es zu einer unzumutbaren Verschattung des Grundstücks der Klägerin führen (hierzu unter (2)).

(1) Eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung gegenüber dem Grundstück der Klägerin und insbesondere dem dort vorhandenen Wohngebäude dürfte von dem streitgegenständlichen Vorhaben nicht ausgehen.

Ob einem Baukörper eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung zukommt, ist danach zu beurteilen, welche optisch vermittelten Auswirkungen er auf das Nachbargrundstück in dessen schützenswerten Bereichen hat (vgl. OVG Münster, Beschl. v. 13.9.1999, 7 B 1457/99, juris Rn. 8). Eine erdrückende Wirkung wird angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem 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 derartig 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 (OVG Münster, Beschl. v. 30.8.2013, 7 B 252/13, juris Rn.15; Urt. v. 19.7.2010, 7 A 3199/08, juris Rn. 58). Während die erdrückende Wirkung sich dabei vor allem aus einer Höhendifferenz der zu betrachtenden Baukörper ergibt, folgt eine

abriegelnde Wirkung vor allem aus einer Breitendifferenz (vgl. VG Hamburg, Beschl. v. 21.9.2017, 6 E 7363/17, n.v., UA S. 20). Ein Vorhaben kann insbesondere dann eine erdrückende bzw. einmauernde Wirkung gegenüber dem Nachbargrundstück ausüben, wenn es in Höhe und Volumen ein Übermaß besitzt und auch nicht annähernd den vorhandenen Gebäuden gleichartig ist (vgl. VGH München, Beschl. v. 12.9.2013, 2 CS 13.1351, juris Rn. 5; vgl. auch BVerwG, Urt. v. 13.3.1981, 4 C 1.78, juris [Rücksichtnahmegebot verletzt bei Errichtung eines 12-geschossigen Hochhauses in einem Abstand von nur 15 m zu einem zweieinhalbgeschossigen Gebäude]).

Eine erdrückende Wirkung scheidet hier schon mangels hinreichender Höhendifferenz der betroffenen Gebäude aus. Zwar dürfte das streitgegenständliche Vorhaben insgesamt mehr Vollgeschosse aufweisen als das der Klägerin. In ihrer absoluten Höhe unterscheiden sich die beiden Gebäude jedoch kaum, sodass ein Ansatzpunkt für eine erdrückende Wirkung nicht auszumachen ist.

Nach dem dargestellten Maßstab dürfte auch keine unzumutbare abriegelnde Wirkung bestehen. Denn auch insoweit weist das Vorhabengebäude gegenüber demjenigen der Klägerin kein erhebliches Übermaß auf. Zwar überschreitet das Vorhabengebäude das Gebäude der Klägerin an der gemeinsamen, südlichen Grundstücksgrenze in der Tiefe um 5,70 m. Das Gebäude der Klägerin verspringt jedoch in seiner nördlichen Hälfte auf eine noch größere Tiefe. Diese baulichen Verhältnisse lassen nicht den Schluss zu, dass das streitgegenständliche Vorhaben dem Gebäude der Klägerin förmlich „die Luft nimmt“, weil es derart übermächtig wäre, dass das Nachbargebäude der Klägerin nur noch oder überwiegend wie von einem „herrschenden“ Gebäude dominiert und ohne eigene Charakteristik wahrgenommen würde. Dabei ist nach Auffassung der Kammer auch zu berücksichtigen, dass sich das Grundstück der Klägerin im dicht besiedelten Innenstadtbereich befindet, wo im Hinblick auf eine heranrückende Bebauung andere Maßstäbe gelten als in dünn besiedelten Gebieten am Stadtrand.

(2) Das genehmigte Vorhaben dürfte zudem auch keine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung oder Besonnung des Grundstücks bzw. des Gebäudes der Klägerin im Sinne einer übermäßigen Verschattung erzeugen. Die Beeinträchtigung der Belichtung mag für die Klägerin zwar nachteilig sein, dürfte die Schwelle der Rücksichtslosigkeit jedoch nicht erreichen.

Das Rücksichtnahmegebot gewährleistet weder eine bestimmte Dauer oder „Qualität“ der natürlichen Belichtung und Besonnung noch die unveränderte Beibehaltung einer insoweit

zuvor gegebenen vorteilhaften Situation (OVG Hamburg, Beschl. v. 15.4.2009, 2 Bs 40/09, juris Rn. 8). Grundsätzlich müssen Nachbarn es in einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 7.9.2012, 2 Bs 165/12, juris Rn. 31; Beschl. v. 13.7.2012, 2 Bs 142/12, juris Rn. 33; OVG Münster, Beschl. v. 18.9.2014, 7 B 1037/14, juris Rn. 10).

Vor diesem Hintergrund erscheint das Ausmaß der Verschattung durch das Bauvorhaben in einem innerstädtischen bebauten Gebiet – wie hier – nicht unzumutbar. Zwar handelt es sich bei den betroffenen, zum Lichthof gerichteten Fenstern des Gebäudes der Klägerin nach dem Ergebnis der Inaugenscheinnahme überwiegend um solche, die der Belichtung von Aufenthaltsräumen – Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer – dienen. Auch werden diese Räume überwiegend nicht durch andere Fenster belichtet. Nach dem Eindruck, den die Kammer durch die Ortsbesichtigung im Termin zur mündlichen Verhandlung gewonnen hat, ist die Belichtung jedoch nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt. Wie auf den in diesem Rahmen gefertigten Lichtbildern ersichtlich, dringt noch ausreichend Licht durch die Fenster ein. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Inaugenscheinnahme Anfang März um ca. 15:00 Uhr stattfand. Es ist davon auszugehen, dass sich die Belichtungssituation in den späteren Frühjahrs- und Sommermonaten noch besser darstellt. Zudem dürfte der Umstand, dass ein in einem eng bebauten Innenstadtbereich gelegenes und zudem schmales Grundstück wie das der Klägerin durch eine Verschattung relativ stark betroffen sein kann, in die Risikosphäre der Klägerin fallen (vgl. OVG Münster, Beschl. v. 16.1.2014, 7 A 1776/13, juris Rn. 10).

## II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, § 162 Abs. 3 VwGO. 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 Obergerichtes abweicht und auf dieser Abweichung beruht. Die Bewertung, dass die Privilegierung des § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO für die hier streitgegenständlichen Balkone nicht anwendbar ist, weicht von der ständigen Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichtes ab, wonach Balkone in Baugebieten mit geschlossener Bauweise nach § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO mit

ihrer seitlichen Front keine Abstandsflächen einhalten müssen (vgl. Beschl. v. 13.9.2023, 2 Bf 148/23.Z, n.v., BA S. 21; Beschl. v. 13.7.2012, 2 Bs 142/12, juris Rn. 33; Beschl. v. 16.7.2013, 2 Bs 189/13, n.v.; Beschl. v. 15.4.2011, 2 Bs 34/11, n.v.; Beschl. v. 29.3.2010, 2 Bs 30/10, n.v.; Beschl. v. 8.12.2009, 2 Bs 216/09, n.v.). Die Entscheidung beruht auch auf dieser abweichenden Bewertung, weil die streitgegenständlichen Balkone bei Anwendung der Privilegierung des § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO keine Abstandsflächen zur Grenze des Grundstücks der Klägerin einhalten müssten und eine Rechtsverletzung der Klägerin dann nicht vorläge.

Die Zuziehung eines Bevollmächtigten durch die Klägerin im Vorverfahren war nach § 162 Abs. 2 Satz 2 VwGO für notwendig zu erklären. Notwendig ist die Zuziehung eines Rechtsanwalts, wenn es dem Beteiligten nach seinen persönlichen Verhältnissen und wegen der Schwierigkeiten der Sache nicht zuzumuten war, das Vorverfahren selbst zu führen (OVG Hamburg, Urt. v. 30.9.2019, 2 Bf 76/19, S. 35 m.w.N., n.v.). Dies war hier der Fall. Das Verfahren warf besondere Fragen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens auf, die es nicht zumutbar erscheinen ließen, das Verfahren selbst zu führen.