

Urteil Az. 19 K 184.12*

VG Berlin

10. Februar 2014

Tenor

- 1 Die Klage wird abgewiesen.
- 2 Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, die dieser selbst trägt.
- 3 Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

- 4 Die Klägerin wendet sich gegen einen Bauvorbescheid zum Umbau eines Gebäudes und zur Errichtung eines Neubaus nebst Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück.
- 5 Die Klägerin ist die Wohnungseigentümergeinschaft des Anwesens A...str. 6 in 10117 Berlin-Mitte. Der Beigeladene ist Eigentümer des Nachbargrundstücks A...str. 5a, O... Str. 35-36, T...str. 19, 21; bei dem Grundstück handelt es sich um das Grundstück des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Postfuhramtes von 1881 (OBJ-Dok.-Nr.:). Für die Grundstücke der Klägerin und des Beigeladenen gibt es keine verbindliche Bauleitplanung. Die derzeitige Bebauung der Grundstücke ist im Liegenschaftskataster wie folgt dokumentiert:
- 6 Unter dem 29. Oktober 2010 beantragte die frühere Eigentümerin des Grundstücks des Beigeladenen, die Fa. P... mit Sitz in Amsterdam, bei dem Bezirksamt Mitte von Berlin (im Folgenden: Bezirksamt) die Erteilung eines Bauvorbescheides für das Vorhaben „Umbau und Sanierung des ehemaligen Postfuhramtes in

*<http://openjur.de/u/692966.html> (= openJur 2014, 12646)

der O... Str., Errichtung einer Neubebauung an der A...str. sowie Errichtung einer Tiefgarage“. Unter anderem stellte sie die folgenden Einzelfragen (ergänzte Fassung vom 15. September 2011):

7

1. Frage nach der Art der baulichen Nutzung

8 Vorgesehen ist der Umbau und die Erweiterung der historischen Bausubstanz des ehemaligen Postfuhramtes in der O... Str. zu vorwiegender Wohnnutzung, einem Hotel mit ca. 130 Zimmern sowie Kultur/Gewerbeflächen (vgl. Flächenaufstellung).

9 Ist die vorgesehene Art der baulichen Nutzung genehmigungsfähig?

10 2. Frage nach dem Maß der baulichen Nutzung

11 Die geplante Neubebauung umfasst einen zur A...str. hin abgestuften Baukörper von 7 Geschossen (Wohnhaus) sowie einen Baukörper von 7 Geschossen (Hotel) mit Grundflächen entsprechend dem amtl. Lageplan. An der A...str. beträgt die Traufhöhe ca. 15,40 m, nach Rückstaffelung 18,40 m, die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ca. 21,40 m sowie am Hotel (Hofbereich) ca. 21,80 m. Die geplante Neuerrichtung der (kriegszerstörten) Dachlandschaft des Altbaus wird in der ursprünglichen (bauzeitlichen) Neigung ausgeführt. Im weiteren Verlauf soll geprüft werden, inwiefern auch eine geringfügig steilere Neigung entsprechend den vorliegenden Zeichnungen denkmalvertraglich möglich ist.

12 Ist das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung genehmigungsfähig?

13 3. Frage nach der verkehrlichen Anbindung der Tiefgarage

14 Unter dem Neubaubereich an der A...str. entsteht eine Tiefgarage mit ca. 80 Einstellplätzen. Die Zufahrt erfolgt von der A...str. im Bereich der derzeitigen (historischen) Toreinfahrt. Die Zufahrt wird an der A...str. einspurig geführt und mit Lichtzeichen geregelt.

15 Ist die vorgesehene Zufahrt genehmigungsfähig?“

16 Zu dem Vorbescheidsantrag wurden verschiedene Unterlagen eingereicht, darunter eine Flächenaufstellung, ein vorläufiger Flächennachweis eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, ein Lageplan sowie diverse Bauzeichnungen und Visualisierungen.

17 Mit Vorbescheid Nr. 2010 / 2458 vom 13. Oktober 2011 beantwortete das Bezirksamt die Frage 1 dahingehend, dass die vorgesehenen Nutzungen „grundsätzlich planungsrechtlich genehmigungsfähig“ seien. Jedoch seien die „Gewerbenutzungen im Genehmigungsverfahren zu spezifizieren“. Auf die Frage 2 antwortete

das Bezirksamt, dem beantragten Maß der Nutzung werde „hinsichtlich der oberirdischen Kubatur“ zugestimmt. Es sei aber „zu gewährleisten, dass eine GRZ von 0,78 im Sinne von §19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten wird“. Auf die Frage 3 antwortete das Bezirksamt, der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage werde „grundsätzlich zugestimmt“. Jedoch sei im Rahmen eines Erschließungs- und Emmissionsgutachtens „nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigungen im Sinne von §15 BauNVO für das angrenzende Wohngebiet und die öffentlichen Frei- und Spielflächen entstehen“ (Fragen 1 bis 3 jeweils „Antwort Stadtplanung“).

- 18 Mit Schreiben vom 21. November 2011 erhoben die Bevollmächtigten der Klägerin für diese gegen den Vorbescheid Nr. 2010 / 2458 Widerspruch. Diesen begründeten sie mit Schreiben vom 30. Januar 2012 damit, dass die „Antworten Stadtplanung“ auf die Voranfragen 1 bis 3 das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, das in dem Begriff des „sich Einfügens in die nähere Umgebung“ in §34 Abs. 1 BauGB als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal enthalten sei. Die Voranfrage 1 habe nicht gelaute, ob die vorgesehene Art der baulichen Nutzung „grundsätzlich planungsrechtlich genehmigungsfähig“ sei, sondern ob sie (planungsrechtlich) genehmigungsfähig sei. Aus der Antwort ergebe sich indes, dass die Genehmigungsfähigkeit der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung ohne Spezifizierung der geplanten Gewerbenutzungen einer abschließenden Beurteilung nicht zugänglich sei. Vergleichbares gelte für die Antwort auf die Voranfrage 2. Die Antwort hätte lauten müssen, das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung sei nicht genehmigungsfähig, solange nicht gewährleistet sei, dass eine GRZ von 0,78 im Sinne von §19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werde. Schließlich habe die Voranfrage 3 nicht gelaute, ob der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage zugestimmt werde, sondern ob die vorgesehene Zufahrt genehmigungsfähig sei. Hinsichtlich dieser Frage bestimme der in der Antwort in Bezug genommene §15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, dass Anlagen wie die geplante Zufahrt zur Tiefgarage unzulässig seien, wenn von ihnen verkehrsbedingte Belästigungen oder Störungen ausgehen könnten, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar seien. Diese Unzulässigkeitsvoraussetzungen hätten zum maßgeblichen Zeitpunkt der Vorbescheidserteilung vorgelegen. Aus der Antwort ergebe sich nämlich, dass von der fehlenden Genehmigungsfähigkeit der geplanten Tiefgaragenzufahrt auszugehen sei, solange der Bauherr nicht den Nachweis geführt habe, dass von ihr keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgingen.
- 19 Mit Widerspruchsbescheid vom 30. Mai 2012 wies die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt den Widerspruch der Klägerin zurück. In dem Widerspruchsbescheid heißt es, das streitbefangene Bauvorhaben sei nach §34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, weil die nähere Umgebung geprägt sei durch Wohn- und Geschäftsbauten mit Läden und Lokalen in den Erdgeschosszonen, kulturellen und kirchlichen Einrichtungen, Hotels sowie an der O... Straße auch Bürogebäuden, sodass eine eindeutige Prägung im Sinne eines Misch- oder Kerngebiets nicht vorliege. Für eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots

aus §34 Abs. 1 BauGB genüge es nicht, wenn ein Vorhaben die Situation für den Nachbarn nachteilig verändere. Vielmehr sei die Annahme einer Rücksichtslosigkeit auf Extremfälle beschränkt, in denen es zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Nachbarn komme. Das sei im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

- 20 Aus der „Antwort Stadtplanung“ auf die Frage 1 zur Art der baulichen Nutzung ergebe sich ohne Weiteres, dass dem in der Bauvoranfrage genannten Nutzungsmix aus Wohnen, Hotel, Kultur und Gewerbe zwar grundsätzlich zugestimmt werde. Mit dem Halbsatz „jedoch seien die Gewerbenutzungen im Genehmigungsverfahren zu spezifizieren“ werde allerdings zum Ausdruck gebracht, dass in Bezug auf die gewerblichen Nutzungen noch ein Vorbehalt bestehe und die endgültige Entscheidung erst im Baugenehmigungsverfahren in Kenntnis der spezifizierten Nutzungen getroffen werden könne. Inwiefern hierdurch Nachbarrechte verletzt worden sein sollten, sei nicht nachvollziehbar. Die Einschränkung diene gerade dazu, im Baugenehmigungsverfahren nochmals vertiefend prüfen zu können, ob von den dann benannten Gewerbebetrieben Störungen oder Belästigungen ausgehen könnten. Gründe, warum die Nutzungen, denen zugestimmt worden sei, gegenüber der Klägerin rücksichtslos seien, seien nicht genannt worden und angesichts der in der maßgeblichen Umgebung vorhandenen Nutzungsvielfalt auch nicht erkennbar.
- 21 Auch die „Antwort Stadtplanung“ auf die Frage 2 zum Maß der baulichen Nutzung sei nicht zu beanstanden. Zugestimmt werde der Kubatur des oberirdischen Gebäudes, die sich aus den zum Vorbescheidsantrag gehörenden Planungsunterlagen ergebe. Zu den Planungsunterlagen gehöre auch der Flächennachweis eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, der für das Vorhaben eine GRZ von 0,78 ermittelt habe. Mit dem Satz, „es sei zu gewährleisten, dass eine GRZ von 0,78 im Sinne von §19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten wird“, werde klargestellt, dass im Baugenehmigungsverfahren keiner höheren GRZ zugestimmt werde, die sich z.B. durch bisher nicht benannte Nebenanlagen ergeben könnte. Die GRZ von 0,78 werde somit ausdrücklich als Obergrenze benannt. Inwieweit dadurch Nachbarrechte verletzt sein könnten, sei weder dargelegt noch sonst erkennbar, zumal das Maß der baulichen Nutzung nicht per se drittschützend sei. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung könne sich nur aus der Kubatur der zu betrachtenden Bebauung ergeben. Soweit jedoch ein Bauvorhaben wie hier gegenüber dem Grundstück der Klägerin den landesrechtlichen Anforderungen an die Einhaltung der Abstandsflächen genüge, sei für eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots im Hinblick auf die Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeiten regelmäßig kein Raum. Auch von einer „erdrückenden Wirkung“ der Bebauung könne im vorliegenden Fall nicht ansatzweise die Rede sein.
- 22 Aus der „Antwort Stadtplanung“ auf die Frage 3 ergebe sich, dass die geplante Zufahrt zur Tiefgarage am vorgesehenen Ort im Hinblick auf die planungsrechtlichen Belange grundsätzlich zulässig sei. Diese Aussage stehe jedoch

unter dem Vorbehalt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch nachzuweisen sei, dass von dieser Zufahrt keine über das Rücksichtnahmegebot hinausgehenden Beeinträchtigungen ausgingen. Der Vorbescheid entfalte daher diesbezüglich keine verbindliche Vorwirkung. Eine Verletzung von Nachbarrechten sei nicht erkennbar.

- 23 Mit Kaufvertrag vom 25. Juli 2012 wurde das Grundstück A...str. 5a, O... Str. 35-36, T...str. 19, 21 an den Beigeladenen veräußert. Dieser hält nach eigenen Angaben unverändert an dem Bauvorhaben fest.
- 24 Am 14. Juni 2012 hat die Klägerin bei dem Verwaltungsgericht Berlin Klage erhoben.
- 25 Zur Begründung wiederholt und vertieft sie ihr Vorbringen aus dem Widerspruchsverfahren. Ergänzend trägt die Klägerin im Wesentlichen vor, die Vorbescheidsanfragen 1 bis 3 hätten mangels hinreichender Konkretisierung des Bauvorhabens letztlich nicht beschieden werden dürfen. Wie sich aus den „Antworten Stadtplanung“ ergebe, könne das Vorhaben aufgrund des Vorbescheidsantrags nebst Anlagen im Hinblick auf die gestellten Fragen nicht abschließend beurteilt werden. Die rechtswidrige Beantwortung der Fragen verletze die Klägerin in ihren Rechten. Wenn eine Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf die Vorbescheidsanfragen nicht möglich sei, könne das Vorhaben die von ihr auf dem Nachbargrundstück ausgeübte Wohnnutzung ohne Weiteres beeinträchtigen, sodass der Vorbescheid das sie schützende Rücksichtnahmegebot verletze. Der Beklagte verkenne, dass sein Vorbescheid gemäß §74 BauO Bln als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung für die Dauer seiner Geltung das Vorliegen bestimmter rechtlicher Voraussetzungen für die Zulässigkeit des streitbefangenen Bauvorhabens feststelle, von denen bei der Entscheidung über den Bauantrag auch dann auszugehen sei, wenn sich die Sach- oder Rechtslage zwischen Erteilung des Vorbescheides und Bauantragstellung ändere. Der Sinn und Zweck des §74 BauO Bln würde „ad absurdum geführt“, wenn vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen in einem Vorbescheid Antworten gegeben werden könnten, die gerade keine Bindungswirkung entfalten sollten.
- 26 Des Weiteren sei das Rücksichtnahmegebot auch deshalb verletzt, weil sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfüge. Denn der Vorhabenstandort erhalte seine städtebauliche Bedeutung dadurch, dass er vor allem durch den erhaltenen offenen Hof für die Kutschen geprägt werde, mit denen früher die Post ausgefahren worden sei. Auf dem Baugrundstück befänden sich Freiflächen wie der offene Hof, dessen Bebauung das ehemalige Postfuhramt zerstöre, weil damit die Besonderheit beseitigt werde, die ein ehemaliges Postfuhramt von einem Postamt unterscheide. Der Beklagte habe nicht erkannt, dass der offene Hof bei der Beurteilung, ob sich das Bauvorhaben im Sinne des §34 Abs. 1 BauGB „einfügt“, zu berücksichtigen sei.
- 27 Die Klägerin beantragt schriftsätzlich wörtlich,

- 28 den der P... erteilten Vorbescheid Nr. 2010 / 2458 vom 13. Oktober 2011 des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, Gz. 100-2010-2458-PlanG 2 568, in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 30. Mai 2012 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Gz. 3030-2012-159-VI D 35, aufzuheben.
- 29 Der Beklagte beantragt,
- 30 die Klage abzuweisen.
- 31 Zur Begründung bezieht er sich im Wesentlichen auf den Widerspruchsbescheid vom 30. Mai 2012. Die mit der Klage vorgebrachten Gründe ließen keine andere Betrachtung zu. Die Klägerin verkenne insbesondere, dass die „Antworten Stadtplanung“ auf die Vorbescheidsanfragen 1 bis 3 unter dem Vorbehalt der konkretisierenden Zustimmung nach Einreichung der spezifizierten Nutzungen bzw. des Nachweises der von der Tiefgaragenzufahrt ausgehenden Beeinträchtigungen stünden. Bisher sei lediglich eine grundsätzliche Zustimmung erfolgt. Die Antwort auf die Frage 2 liege „zweifelsfrei im Rahmen der gesetzlichen Abstandsflächenregelungen“. Würden diese eingehalten, liege eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht vor.
- 32 Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.
- 33 Er schließt sich dem Vorbringen des Beklagten im Wesentlichen an und hält die von der Klägerin gerügten Nachbarrechtsverletzungen im Ergebnis ebenfalls für nicht gegeben.
- 34 Im Erörterungstermin am 29. November 2013 haben die Beteiligten ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung durch den Berichterstatter erklärt.
- 35 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Niederschrift des Erörterungstermins vom 29. November 2013 und die Streitakte sowie auf die Verwaltungsvorgänge des Beklagten (2 Bde.) Bezug genommen, die vorgelegen haben und Gegenstand der Erörterung und Entscheidungsfindung gewesen sind.

Gründe

- 36 1. Die Klage, über die aufgrund des Einverständnisses der Beteiligten der Berichterstatter ohne mündliche Verhandlung entscheiden kann (vgl. §87a Abs. 3 i.V.m.

Abs. 2 und §101 Abs. 2 VwGO), bleibt ohne Erfolg.

- 37 Die zulässige Anfechtungsklage gemäß §42 Abs. 1, 1. Var. VwGO ist unbegründet.
- 38 Die Klage eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung oder einen Bauvorbescheid ist nur dann erfolgreich, wenn die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid (objektiv) rechtswidrig und der klagende Nachbar dadurch in seinen (subjektiven) Rechten verletzt ist (vgl. §113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Einzelne hat grundsätzlich keinen klagbaren Anspruch darauf, dass ein Bauvorhaben das objektive Recht einhält. Es gibt für ihn keinen allgemeinen Gesetzesvollziehungsanspruch gegen die Bauaufsichtsbehörde auf Befolgung aller baurechtlichen Normen, selbst wenn von diesen für ihn ein vorteilhafter Rechtsreflex ausgeht (vgl. BGH, Urteil vom 27. Januar 1983 - III ZR 131/81 -, NJW 1983, 1795 <1796>; BayVerfGH, Entscheidung vom 30. März 2010 - Vf. 94-VI-09 -, Juris Rn. 24; Muckel, Öffentliches Baurecht, 2010, §10 Rn. 1). Vielmehr ist Voraussetzung eines Abwehrrechts des Nachbarn gegen ein Bauvorhaben, dass das Vorhaben gerade gegen solche öffentlich-rechtlichen Vorschriften verstößt, die zumindest auch seinem Schutz zu dienen bestimmt, also drittschützend sind (vgl. etwa auch BVerwG, Urteil vom 6. Oktober 1989 - BVerwG 4 C 14/87 -, NJW 1990, 1192; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 11. Dezember 2013 -OVG 10 N 90.10 -, Juris Rn. 6).
- 39 Vorliegend lässt sich nicht feststellen, dass die Klägerin als Dritte durch den streitgegenständlichen Vorbescheid Nr. 2010 / 2458 vom 13. Oktober 2011 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 30. Mai 2012 in ihren subjektiven Nachbarrechten verletzt ist.
- 40 a. Die Klägerin kann sich nicht mit Erfolg darauf berufen, dass der angegriffene Vorbescheid mangels hinreichender Konkretisierung des Bauvorhabens des Beigeladenen an einem Bestimmtheitsmangel leide, der sie in ihren nachbarlichen Belangen beeinträchtige.
- 41 Eine Baugenehmigung muss inhaltlich bestimmt sein. Sie muss Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung eindeutig erkennen lassen, damit der Bauherr die Bandbreite der für ihn legalen Nutzungen und Drittbetroffene das Maß der für sie aus der Baugenehmigung erwachsenen Betroffenheit zweifelsfrei feststellen können. Eine solche dem Bestimmtheitsgebot genügende Aussage muss dem Bauschein selbst - ggf. durch Auslegung - entnommen werden können, wobei die mit Zugehörigkeitsvermerk versehenen Bauvorlagen bei der Ermittlung des Erklärungsinhalts der Baugenehmigung herangezogen werden müssen. Sind diese Anforderung nicht gewahrt, ist die Baugenehmigung (objektiv) rechtswidrig. Einer Nachbarklage kann die Unbestimmtheit dann zum Erfolg verhelfen, wenn sich die Unbestimmtheit auf nachbarrechtsrelevante Merkmale bezieht und infolge dessen bei der Ausführung des Bauvorhabens eine Verletzung von Nachbarrechten nicht auszuschließen ist (vgl. OVG Nordrhein-

Westfalen, Beschluss vom 7. September 2010 - OVG 10 B 846/10 -, Juris Rn. 3).

- 42 Diese zur Baugenehmigung entwickelten Maßgaben können grundsätzlich auch auf einen Bauvorbescheid entsprechend angewendet werden (vgl. unlängst auch VG Potsdam, Beschluss vom 9. Oktober 2013 - VG 4 K 336/12 -, Juris Rn. 24). Denn dieser regelt als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung einzelne, das Baugenehmigungsverfahren betreffende Fragen verbindlich und abschließend (vgl. nur OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. Oktober 2012 - OVG 10 N 43.09 -, Juris Rn. 5 m.w.Nachw.). Der Vorbescheid vermittelt dem Bauherrn im Umfang der von der Baubehörde entschiedenen Fragen eine ähnlich gesicherte Position wie die nachfolgende Baugenehmigung und setzt sich insbesondere gegenüber späteren Rechtsänderungen durch (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 3. Februar 1984 - BVerwG 4 C 39.82 -, NJW 1984, 1473). Daher sind an die Regelungen in einem Bauvorbescheid grundsätzlich die gleichen Bestimmtheitsanforderungen zu stellen wie an die in einer Baugenehmigung.
- 43 Das schließt jedoch nicht aus, dass ein Vorbescheid die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Rahmen der entschiedenen Fragen noch nicht (oder nicht in allen Teilen) abschließend klärt. So kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Vorbescheid etwa auch lediglich über die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ergehen, dessen Ausführung im Einzelnen der Prüfung in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleibt. Auch ein solcher Vorbescheid kann für den Bauherrn eine günstige Rechtsposition begründen. Allerdings lässt er die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens in seiner konkreten Ausführung noch offen (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. April 1987 - BVerwG 4 C 41/84 -, NVwZ 1987, 884 <884 f.>; s.a. BVerwG, Beschlüsse vom 23. Oktober 2008 - BVerwG 4 B 30/08 -, Juris Rn. 5, und vom 12. November 1987 - BVerwG 4 B 219/87 -, Juris Rn. 2).
- 44 Jedenfalls schränkt ein Vorbescheid den Rechtskreis der durch das Vorhaben betroffenen Nachbarn nicht ein, sofern und soweit er sich eine weitergehende Prüfung des Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren vorbehält. Im Gegenteil, führt der Vorbehalt gerade dazu, dass entsprechende Einwände von Nachbarn durch eine eventuelle Bestandskraft des Vorbescheides nicht ausgeschlossen werden (vgl. VG Berlin, Urteil vom 19. April 2011 - VG 19 K 257.10 -, S. 25 d. Abdr.).
- 45 Hiervon ausgehend, kann die Klägerin nicht mit Erfolg geltend machen, durch die Beantwortung der Fragen 1 bis 3 schon deshalb in ihren Nachbarrechten verletzt zu sein, weil die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens des Beigeladenen auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht abschließend habe beurteilt werden können. Denn soweit noch Angaben erforderlich sind, um die rechtliche Beurteilung des Vorhabens zu ermöglichen, hat der Beklagte dem dadurch Rechnung getragen, dass er die Bindungswirkung des Vorbescheides durch den Vorbehalt der weiteren Prüfung im Baugenehmigungsverfahren eingeschränkt hat. So hat er die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens

des Beigeladenen nach der Art der baulichen Nutzung (Frage 1) ausdrücklich nur „grundsätzlich“ und mit der Maßgabe bejaht, dass die Gewerbenutzungen im Genehmigungsverfahren zu spezifizieren seien. Ebenso hat er in der Antwort auf Frage 3 der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage nur „grundsätzlich“ zugestimmt und im Rahmen eines Erschließungs- und Emissionsgutachtens den Nachweis verlangt, dass keine Beeinträchtigungen im Sinne von §15 BauNVO für das angrenzende Wohngebiet und die öffentlichen Frei- und Spielflächen entstünden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Frage 2) war ein entsprechender Vorbehalt nicht angezeigt, weil dieses aus dem zum Vorbescheid gehörenden Flächennachweis des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs vom 27. Juni 2011 eindeutig hervorgeht. Daraus ergibt sich für die vorhandene und die geplante Bebauung unter anderem auch die GRZ von 0,78, von der der Vorbescheid ausgeht.

- 46 Es kann offen bleiben, ob der Beklagte objektiv-rechtlich dazu befugt war, die weitere Prüfung der Fragen 1 und 3 in der dargelegten Weise dem Baugenehmigungsverfahren vorzubehalten, oder ob der Vorbescheidsantrag insoweit nicht bescheidungsfähig war, weil es Sache des Bauherrn ist, den Antrag so zu fassen, dass er eindeutig beantwortet werden kann, ggf. durch Beschränkung des Prüfprogramms (vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 23. Oktober 2008, a.a.O., und vom 12. November 1987, a.a.O.; s.a. OVG Berlin-Brandenburg, Beschlüsse vom 15. Oktober 2012, a.a.O., Rn. 5 ff., und vom 25. April 2007 - OVG 2 B 16.05 -, Juris Rn. 15 ff.; VG Potsdam, Urteil vom 9. Oktober 2013, a.a.O., Rn. 24 ff.). Denn nach dem oben Gesagten verletzt das Vorgehen des Beklagten jedenfalls nicht die subjektiven Nachbarrechte der Klägerin. Die (teilweise) Offenheit des Vorbescheides wahrt gerade ihre nachbarlichen Belange.
- 47 b. Ein Nachbarrecht der Klägerin, das diese dem angegriffenen Vorbescheid entgegenhalten könnte, ergibt sich auch nicht aus der hier anwendbaren Vorschrift über die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB).
- 48 aa. Die Klägerin hat keinen Gebietserhaltungsanspruch geltend gemacht, mit dem sie das Eindringen gebietsfremder Nutzungen (Art der baulichen Nutzung) durch das Bauvorhaben des Beigeladenen verhindern könnte, soweit sich der Vorbescheid zu den beabsichtigten Nutzungen überhaupt bereits verbindlich verhält (s.o.; vgl. zum Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn nur BVerwG, Beschluss vom 2. Februar 2000 - BVerwG 4 B 87/99 -, NVwZ 2000, 679 <679 f. m.w.Nachw.>). Ein solcher Gebietserhaltungsanspruch käme im vorliegenden unbeplanten Innenbereich ohnehin auch nur dann in Betracht, wenn die nähere Umgebung gemessen an der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur einem der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Gebietstypen entsprechen würde, es sich also um ein sog. faktisches Baugebiet handeln würde, in dem §34 Abs. 2 BauGB einen identischen Nachbarschutz wie die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan vermittelt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 27. August 2013 - BVerwG 4 B 39/13 -, Juris Rn. 3 m.w.Nachw.). Dafür ist hier nichts ersichtlich. Im Gegenteil, hat der Beklagte im Widerspruchsbescheid

vom 30. Mai 2012 ausgeführt, dass von der näheren Umgebung keine eindeutige Prägung ausgehe (Gemengelage; vgl. dazu, dass in einer solchen Situation von vornherein kein Gebietserhaltungsanspruch bestehen kann, zuletzt z.B. auch Bayerischer VGH, Beschlüsse vom 23. Dezember 2013 - VGH 15 CS 13.1445 - Juris Rn. 30, und vom 30. August 2013 -, VGH 15 CS 13.856 -, Juris Rn. 17). Dem ist die Klägerin nicht entgegengetreten.

- 49 Selbst wenn hier aber von einem faktischen Baugebiet im Sinne von §34 Abs. 2 BauGB auszugehen wäre, so dürfte die maßgebliche Umgebungsbebauung allenfalls einem Mischgebiet im Sinne von §6 BauNVO entsprechen. Auch in diesem Fall verletzt der von dem Beigeladenen geplante Nutzungsmix aus Wohnen, Hotel, Gewerbe und Kultur keinen Gebietserhaltungsanspruch der Klägerin. Denn im Mischgebiet sind die genannten Nutzungen allgemein zulässig (vgl. §6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO).
- 50 bb. Der angegriffene Vorbescheid verletzt die Klägerin auch nicht in ihren Rechten aus §34 Abs. 1 BauGB.
- 51 Nach §34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Norm kommt selbst keine nachbarschützende Wirkung zu. Vielmehr entfaltet sie Drittschutz nur im Rahmen des sog. Gebots der Rücksichtnahme, das in dem Begriff des Einfügens enthalten ist (vgl. nur BVerwG, Urteil vom 23. Mai 1986 - BVerwG 4 C 34/85 -, NVwZ 1987, 128 <129>; Ferner, in: ders./Kröniger/Aschke .>, BauGB mit BauNVO, 3. Aufl. 2013, §34 BauGB Rn. 35; Krautzberger, in: Battis/ders./Löhr, BauGB, 10. Aufl. 2007, §34 Rn. 17; Muckel, a.a.O., §10 Rn. 32). Dieses verlangt eine Interessenabwägung nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, die sich daran auszurichten hat, was dem Nachbarn als Rücksichtnahmebegünstigten einerseits und dem Bauherrn als Rücksichtnahmepflichtigen andererseits nach Lage der Dinge billigerweise zuzumuten ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 23. Mai 1986, a.a.O.; Krautzberger, a.a.O.).
- 52 Vorliegend ist schlechterdings nicht erkennbar, dass das Bauvorhaben des Beigeladenen, soweit der Beklagte darüber in dem Vorbescheid bereits eine verbindliche Entscheidung getroffen hat, die gebotene Rücksichtnahme gegenüber der Klägerin vermissen lassen könnte. Auch die Klägerin hat keine Gründe genannt, warum die Grenze der Zumutbarkeit für sie hier überschritten sein soll.
- 53 Insbesondere hat die Klägerin nicht dargetan, inwiefern das durch den Vorbescheid zugelassene Maß der baulichen Nutzung (Frage 2) die Schwelle zur Rücksichtslosigkeit überschreitet. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass in Bezug auf die bereits durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeit-

en das Abstandsflächenrecht eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme darstellt und mit diesem verzahnt ist (vgl. dazu sowie zum Folgenden nur OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 27. Februar 2012 - OVG 10 S 39.11 -, Juris Rn. 4 m.w.Nachw.). Allein der Umstand, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von einem Vorhaben eingehalten werden, ist deshalb in der Regel ein zuverlässiger Indikator dafür, dass keine Nachbarrechte verletzende Beeinträchtigung der genannten Belange vorliegt. Im vorliegenden Fall sind die abstandsflächenrechtlichen Vorgaben aus §6 BauO Bln unzweifelhaft gewahrt; auch die Klägerin hat einen Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht nicht behauptet. In einer solchen Situation kann ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot aus §34 Abs. 1 BauGB, der zur Unzulässigkeit des Bauvorhabens führt, nur vorliegen, wenn Rechte des Nachbarn durch Einwirkungen beeinträchtigt werden, gegen die das Abstandsflächenrecht keinen Schutz gewährt oder die über den abstandsflächenrechtlichen Schutzbereich und die sich daraus ergebende gesetzgeberische Wertung hinausgehen. Diese Fallgestaltungen beschränken sich indes auf Extremfälle, die mit den Schlagwörtern einer „Hinterhofsituation“ oder „Gefängnishofsituation“, des „Gefühls des Eingemauertseins“, der „Abriegelung“ oder der fehlenden „Luft zum Atmen“ beschrieben werden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschlüsse vom 14. September 2012 - OVG 10 S 29.12 -, Juris Rn. 17, und vom 27. Februar 2012, a.a.O.). Es ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass die hier etwaig zu besorgende nachteilige Veränderung für das Grundstück der Klägerin durch das Vorhaben des Beigeladenen mit diesen Situationen vergleichbar ist.

- 54 Soweit von dem Vorhaben aufgrund der geplanten Gewerbenutzungen und der Tiefgaragenzufahrt Störungen (insbesondere in Form von Immissionen) ausgehen könnten, die der Klägerin nach Lage der Dinge nicht mehr zumutbar sein könnten, steht einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots durch den angegriffenen Vorbescheid entgegen, dass sich der Beklagte in den Antworten auf die Fragen 1 und 3 eine weitere Prüfung im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten hat. Wie bereits ausgeführt, hat dies zur Folge, dass der Vorbescheid insoweit keine Bindungswirkung entfaltet und die Klägerin nicht in ihren nachbarlichen Belangen berührt.
- 55 Schließlich rechtfertigt auch der Vortrag der Klägerin, das Vorhaben des Beigeladenen „zerstöre“ durch die Bebauung des offenen Hofes das ehemalige Postfuhramt, nicht die Annahme, das Vorhaben füge sich nicht „rücksichtsvoll“ ein. Die Bebauung des Hofes und die dadurch bedingte Veränderung des ehemaligen Postfuhramtes stellen für sich genommen, d.h. ohne das Hinzutreten weiterer nachteiliger Auswirkungen (z.B. auf die Belichtung und Besonnung), keine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange der Klägerin dar. Die Klägerin kann keinen allgemeinen „Umgebungsschutz“ beanspruchen. Das gilt auch in Bezug auf Veränderungen auf dem Grundstück des Beigeladenen, mag die dort vorhandene Bebauung in Gestalt des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Postfuhramtes auch besonders auf die Umgebung einwirken und einen maßgeblichen Einfluss auf sie haben. Letztlich stehen hierbei vor allem

städtebauliche Belange in Rede, die indes gerade keinen Drittschutz vermitteln.

- 56 c. Sonstige Anhaltspunkte dafür, dass der angegriffene Vorbescheid die Klägerin
in ihren subjektiven Nachbarrechten verletzen könnte, bestehen nicht.
- 57 2. Die Kostenentscheidung folgt aus §§154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO VwGO.
Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen waren nicht erstattungsfähig,
weil der Beigeladene keinen eigenen Antrag gestellt hat und damit auch kein
Kostenrisiko eingegangen ist (vgl. §154 Abs. 3 VwGO).
- 58 3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §167 VwGO
i.V.m. §§708 Nr. 11, 711 ZPO.
- 59 **BESCHLUSS**
- 60 Der Wert des Streitgegenstandes wird gemäß §52 Abs. 1 GKG auf
- 61 3.750,00 Euro
- 62 festgesetzt.