


<b>Gericht:</b>	Hessischer Verwaltungsgerichtshof 3. Senat
<b>Entscheidungsdatum:</b>	05.02.2019
<b>Aktenzeichen:</b>	3 B 2088/18
<b>ECLI:</b>	ECLI:DE:VGHHE:2019:0205.3B2088.18.00
<b>Dokumenttyp:</b>	Beschluss
<b>Quelle:</b>	
<b>Normen:</b>	§ 6 HBO 2002, § 27 HBO 2002, § 63 HBO 2002, § 6 Abs 12 HBO 2018, § 33 HBO 2018 ... mehr

---

## Hochbunker zu Hotel

### Leitsatz

1. § 6 Abs. 12 Satz 2 HBO 2018 enthält keine neben die Abweichungsregelung des § 73 Abs. 1 HBO 2018 tretende eigenständige Wirkung, sondern ist in dessen Kontext zu lesen.
2. Wesentlicher Sinn und Zweck der nachbarlichen Abstandsflächenvorschriften in Bezug auf Öffnungen in Wänden ist der Schutz vor den Nachbarfrieden störenden Einsichtsmöglichkeiten von dem Baugrundstück aus.
3. Werden bei einem Hochbunker, der zu einem Hotel umgebaut wird und der über 2 m dicke Außenwände verfügt, die Fenster innenliegend angebracht und dadurch Einsichtsmöglichkeiten erst ab einer Tiefe von 3,40 m ermöglicht, stellt sich eine Abweichungsentscheidung, die aufgrund eines Abstandes des Gebäudes zur Nachbargrenze von nur 1,40 m erforderlich geworden ist, nicht als ermessensfehlerhaft dar.
4. Gleiches hat für eine Abweichungsentscheidung hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Abstände - 2,50 m - zu gelten, wenn auf Grund fachtechnischer Aussagen ein Brandüberschlag nicht zu befürchten ist und dieser Einschätzung substantiiert nichts entgegengesetzt worden ist.

### Verfahrensgang

vorgehend VG Frankfurt, 17. September 2018, 8 L 2820/18.F

### Tenor

Die Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Frankfurt am Main vom 17. September 2018 - 8 L 2820/18.F - wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die für erstattungsfähig zu erklären sind, zu tragen.

Der Wert des Streitgegenstandes wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 5.625,-- Euro festgesetzt.

## **Gründe**

Die am 1. Oktober 2018 erhobene und am 22. Oktober 2018, einem Montag, begründete Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Frankfurt am Main vom 17. September 2018 - 8 L 2820/18.F -, den Antragstellern zugestellt am 20. September 2018, ist zulässig, hat jedoch mit den dargelegten Gründen (§ 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO), die von dem Senat allein zu prüfen sind (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), keinen Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat es im Ergebnis zu Recht abgelehnt, den Antragstellern vorläufigen Rechtsschutz zu gewähren. Das Vorbringen der Antragsteller im Beschwerdeverfahren rechtfertigt kein anderes Ergebnis in der Sache.

Die Antragsteller wehren sich mit ihrem Eilrechtsschutzbegehren, das sie im Beschwerdeverfahren weiterverfolgen, gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 20. Juni 2018 zur Nutzungsänderung des Hochbunkers in Frankfurt am Main, X...straße .... Dieser soll zu einem Beherbergungsbetrieb mit neun Gastbetten und zwei Stellplätzen ausgebaut werden. Die Antragsgegnerin hat in diesem Zusammenhang Abweichungen zugelassen von der gemäß § 6 Abs. 5 HBO erforderlichen Abstandsflächentiefe für die westliche Gebäudeaußenwand von geforderten 3,54 m auf 1,40 m sowie von den Anforderungen des § 27 Abs. 2 HBO i.V.m. § 27 Abs. 8 Satz 1 HBO hinsichtlich der Herstellung von Brandwänden, wobei eine Brandwand mit Abstand von 1,40 m zur Nachbargrenze mit Öffnungen in Wandteilen genehmigt wurde. Das Grundstück der Antragsteller grenzt nordwestlich an das Baugrundstück an, im Bereich des Hochbunkers befindet sich der Gartenbereich des ansonsten mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks der Antragsteller.

Das Verwaltungsgericht hat den Eilantrag der Antragsteller abgelehnt, da zum einen hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen die Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28. Mai 2018 (HBO - GVBl. S. 198) mit der Folge anzuwenden sei, dass die von der Antragsgegnerin nach alter Rechtslage erteilte Abweichung auf Grund der in § 6 Abs. 12 HBO 2018 vorgesehenen Privilegierungen nicht mehr erforderlich gewesen sei. Zum anderen sei die Abweichungsentscheidung der Antragsgegnerin hinsichtlich des Brand-schutzes, für den weiterhin auf die HBO in der Fassung vom 15. Januar 2011 (HBO 2002, GVBl. I S. 46, bereinigt S. 180) abzustellen sei, gerechtfertigt. Aufgrund der atypischen Außenwandstärke des Hochbunkers von 2 m und des Umstandes, dass die Fenster an der innenliegenden Seite der Außenwand angebracht würden, betrage der tatsächliche Abstand der Fenster zur Nachbargrenze 3,40 m, weshalb eine Gefahr der Brandübertragung nicht bestehe.

Dem treten die Antragsteller mit ihrer Beschwerde entgegen. Hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen sei das Verwaltungsgericht zu Unrecht davon ausgegangen, dass die neu genehmigten großflächigen Öffnungen in der dem Grundstück der Antragsteller zugewandten Fassade des Hochbunkers von der Privilegierung des § 6 Abs. 12 Nr. 2 HBO 2018 erfasst würden. Weder betrage der Abstand des Gebäudes zu der Gren-

ze des Grundstücks der Antragsteller mindestens 2,50 m noch würden keine neuen Öffnungen eingebracht oder bestehende Öffnungen in Wänden und Dachflächen vergrößert. Das Gegenteil sei der Fall, wie den Bauantragsunterlagen zu entnehmen sei.

Dieser Vortrag rechtfertigt kein anderes Ergebnis in der Sache. Zwar weisen die Antragsteller zu Recht darauf hin, dass das Verwaltungsgericht die Voraussetzungen des § 6 Abs. 12 HBO 2018 abstandsflächenrechtlich hinsichtlich der neu errichteten Fensteröffnungen nicht vollständig überprüft hat. Die angegriffene Baugenehmigung einschließlich der mit ihr verbundenen Abweichungsentscheidungen erweist sich nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren gebotenen aber auch ausreichenden summarischen Prüfung gleichwohl als rechtmäßig.

Gemäß § 6 Abs. 12 Satz 1 HBO 2018 sind bei rechtmäßig errichteten Gebäuden, die die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche gegenüber Nachbargrenzen nicht einhalten, zulässig:

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,
2. sonstige Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerungen bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen,
3. Nutzungsänderungen und
4. die Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.

Darüber hinausgehende Änderungen oder Nutzungsänderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes zugelassen werden (§ 6 Abs. 12 Satz 2 HBO 2018).

Die von der Beigeladenen zur Genehmigung gestellten Umbaumaßnahmen erfüllen die Privilegierungstatbestände des § 6 Abs. 12 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 HBO 2018 nur, soweit es um die Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen innerhalb des Gebäudes geht. Soweit durch die angefochtene Baugenehmigung darüber hinaus die Öffnung von Wänden sowie der Einbau von Fenstern beantragt und genehmigt wurde, greifen die Privilegierungstatbestände des § 6 Abs. 12 Satz 1 HBO nicht, worauf die Antragsteller zutreffend hinweisen.

Die Abweichung ist gleichwohl gemäß § 6 Abs. 12 Satz 2 HBO, § 63 HBO 2002 und dem insoweit wortgleichen § 73 HBO 2018 gerechtfertigt und von der Antragsgegnerin auch erteilt. Gemäß § 63 Abs. 1 HBO 2002/ § 73 Abs. 1 HBO 2018 kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Vorschriften dieses Gesetzes oder von Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 HBO 2002/2018 vereinbar sind. § 6 Abs. 12 Satz 2 HBO 2018, nach dem darüber hinausgehende Änderungen und Nutzungsänderungen unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes zugelassen werden können, enthält keine neben die Abweichungsregelungen des § 63 Abs. 1 HBO 2002/ § 73 Abs. 1 HBO 2018 tretende eigenständige Wirkung, sondern ist in deren Kontext zu lesen. Ausweislich der amtlichen Begründung zu § 6 Abs. 12 Satz 2 HBO 2018 wollte der Gesetzgeber durch die

Aufnahme von § 6 Abs. 12 Satz 2 HBO 2018 das besondere Interesse an der Erhaltung und Weiternutzung bestehender Bausubstanz verdeutlichen (vgl. Amtliche Begründung zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 7.11.2017, Drucksache 19/5379, S. 73), ohne dass hieraus geschlussfolgert werden könnte, dass die Regelung des § 6 Abs. 12 Satz 2 HBO 2018 diejenige des § 73 HBO 2018 (§ 63 HBO 2002) ersetzen soll. Vielmehr ist bei Entscheidungen über beantragte Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Regelungen der Inhalt beider Vorschriften sowie der darin zum Ausdruck kommende Wille des Gesetzgebers an der Erhaltung und Weiternutzung bestehender Bausubstanz in den Blick zu nehmen.

Die Abweichungsentscheidung der Antragsgegnerin stellt sich hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen als rechtsfehlerfrei dar, da das materielle Anliegen des Abstandsflächenrechts Berücksichtigung gefunden hat und die nachbarlichen Interessen unter Einstellung der atypischen Gebäudesituation keine andere Entscheidung in der Sache zwingend erfordern.

Die Antragsteller weisen zutreffend darauf hin, dass die Abstandsflächenvorschriften nach feststehender Rechtsprechung nachbarschützende Wirkung entfalten. Soweit sie in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs in seinen Entscheidungen vom 6. August 2007 - 4 TG 1133/07 - und vom 24. Februar 2003 - 4 UZ 195/03 - (beide juris) verweisen und ausführen, um eine Abweichung von der nachbarschützenden Vorschrift des § 6 Abs. 5 HBO rechtfertigen zu können, bedürfe es des Vorliegens von privaten oder öffentlichen Belangen von herausgehobener Bedeutung, ist hiergegen nichts zu erinnern. Das in § 6 HBO geregelte, in sich geschlossene System der Abstandsflächenvorschriften enthält Regel- und Ausnahmetatbestände, die eine zentimetergenaue Bestimmung der Abstandsflächentiefe vorschreiben. Infolgedessen werden die schutzwürdigen und schutzbedürftigen Interessen der betroffenen Grundstücksnachbarn sowie die relevanten öffentlichen Belange regelmäßig schon durch die Vorschrift des § 6 HBO in einen gerechten Ausgleich gebracht (vgl. Hornmann, Hessische Bauordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2018, § 73 Rdnr. 36 m.w.N.). Durch die Möglichkeit einer Abweichungsentscheidung nach § 6 Abs. 12 Satz 2 HBO 2018, § 73 HBO 2018, § 63 HBO 2002 soll atypischen Sachverhaltskonstellationen Rechnung getragen werden, bei denen unter Berücksichtigung des Zwecks der konkreten bauordnungsrechtlichen Vorschrift eine sachgerechte Einzelfalllösung erreicht werden soll. Dabei sind mit § 73 HBO 2018, wie bereits mit § 63 HBO 2002, die tatbestandlichen Abweichungsvoraussetzungen gestrafft worden, damit das Bauordnungsrecht in seiner Anwendung flexibler und offener gegenüber Innovationen wird, wenn sie zumindest zu gleich guten Ergebnissen führen. Weil also eine Abweichung immer dann erlaubt werden kann, wenn dadurch die Ziele der bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht (unvertretbar) beeinträchtigt werden, sollen die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts zweck-/zielorientiert zu interpretieren sein. Die von der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen ihrer Ermessensentscheidung zu prüfenden, abzuwägenden und untereinander zu koordinierenden Einzelaspekte "Zweck der jeweiligen Anforderungen", "öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange" und "öffentliche Belange" sollen verhindern, dass diese das Bauordnungsrecht suspendieren. Eine absolute Schranke stellt die Nichtwahrung der materiellen Grundanforderungen des § 3 HBO dar (vgl. Hornmann, a.a.O., § 73 Rdnr. 6 und 7 m.w.N.). Wesentlicher Sinn und Zweck der nachbarrechtlichen Abstandsflächen-

vorschriften in Bezug auf Öffnungen in Wänden ist der Schutz vor den Nachbarfrieden störenden Einsichtsmöglichkeiten von dem Baugrundstück aus.

Hier wird der unstreitig durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhaltende Abstand von 3,54 m durch den vorhandenen Abstand von 1,40 m unterschritten. Gleichwohl wird dem materiellen Anliegen des Abstandsflächenrechts, unzumutbare und den Nachbarfrieden störende Einsichtsmöglichkeiten zu verhindern, durch die Erteilung der Abweichung nicht in Frage gestellt. In Anbetracht der Tatsache, dass die Fenster innenliegend angebracht werden und die Wände des Hochbunkers eine Tiefe von 2 m aufweisen, werden Einsichtsmöglichkeiten erst ab einer Tiefe von 3,40 m ermöglicht. Auf Grund der atypischen Gebäudesituation des denkmalgeschützten Hochbunkers mit seinen 2 m dicken Außenwänden und innenliegenden Fenstern erscheint die Abweichungsentscheidung auch unter Abwägung der nachbarlichen Interessen nicht ermessensfehlerhaft.

Soweit die Antragsteller in ihrer Beschwerdeschrift weiter vortragen, das streitgegenständliche Gebäude verfüge auch an seiner Ost-, Nord- und Südseite über Möglichkeiten zur Anbringung von Fenstern und Öffnungen, ohne dass relevante nachbarliche Interessen beeinträchtigt würden, ist die Antragsgegnerin diesem Argument in ihrer Erwidern vom 16. November 2018 auch unter Einstellung denkmalschutzrechtlicher Aspekte substantiiert entgegengetreten. So trägt sie auf Seite 2 unten/Seite 3 oben ihrer Antragsrwidern vor, die geplanten Fensteröffnungen seien keineswegs nur unter dem Gesichtspunkt der Durchsetzung privater Belange und dem Interesse an einer möglichst umfassenden Ausnutzung der Gebäudesubstanz zu erörtern. Vielmehr stehe im Vordergrund das öffentliche Interesse am dauerhaften Erhalt der Gebäudesubstanz des denkmalgeschützten Hochbunkers sowie am Erhalt des Denkmalwertes. Nur bei den geplanten baulichen Maßnahmen bleibe die Kubatur des Hochbunkers unverändert und der südöstlich befindliche Treppenturm als solcher wahrnehmbar erhalten. Fenster in der Nord- und Südseite seien schon deshalb keine Alternative, da diese Flächen zur Belichtung des Innenraums zu schmal seien. Darüber hinaus befänden sich im Süden ein zweigeschossiger und im Norden ein eingeschossiger Anbau, so dass Fensteröffnungen bereits deshalb nicht möglich seien. Fensteröffnungen nach Osten seien ausgeschlossen, da das äußere Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten weitgehend unangetastet bleiben müsse. Diesen Ausführungen sind die Antragsteller im Weiteren nicht entgegengetreten.

Soweit sie im Übrigen hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften vortragen, folge man der Argumentation der Antragsgegnerin, könne die gesetzliche Abstandsfläche immer um denjenigen Bereich unterschritten werden, den ein Fenster in ein Haus zurückgesetzt eingebracht werde, kann dem nicht gefolgt werden. Die Abweichung von der Abstandsfläche folgt hier aus der besonderen und atypischen Gebäudesituation des ehemaligen Hochbunkers mit seinen über 2 m tiefen Wänden, die ansonsten bei Bauwerken nicht vorfindlich sind. Dieser besonderen Situation durch eine auf den Einzelfall bezogene, den atypischen Fall in den Blick nehmende Entscheidung gerecht zu werden, ist mit materiellem Bauordnungsrecht vereinbar und öffnet nicht die Tür, regelhafte Sachverhalte wie das Vorhandensein von Fensterlaibungen abstandsflächenrechtlich mit diesem Fall gleichzusetzen.

Auch soweit sich die Antragsteller gegen die Abweichungsentscheidung der Antragsgegnerin hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Anforderungen wenden, rechtfertigt ihr Beschwerdevorbringen keine andere Entscheidung in der Sache. Die Abweichungsentscheidung

derung der Antragsgegnerin stellt sich auch insoweit nach den hier anzulegenden Maßstäben als ermessensgerecht und rechtsfehlerfrei dar.

Zwar hält das Gebäude der Beigeladenen die Anforderungen des § 27 HBO 2002/§ 33 HBO 2018 nicht ein, da es Öffnungen in einer Brandwand vorsieht, die näher als 2,50 m von der Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks entfernt ist. In solchen Fällen ist jedoch von der Bauaufsicht auf entsprechenden Antrag des Bauantragstellers hin zu prüfen, ob eine Abweichung gemäß § 63 HBO 2002/§ 73 HBO 2018 in Betracht kommt. Dies ist vorliegend in nicht zu beanstandender Weise geschehen.

Die Antragsteller tragen vor, die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dadurch, dass die Fenster in der 2 m dicken Außenwand nach innen versetzt eingebracht würden, seien die Anforderungen des Brandschutzes gewahrt, sei erkennbar falsch. Im Falle eines Brandes stehe das brennende Bauteil - das Gebäude - unabhängig davon, wo sich die Fenster befänden, in einem Abstand von lediglich 1,40 m zur Grenze des Grundstücks der Antragsteller. Im Brandfall schlage das Feuer aus den Fensteröffnungen und dann die Außenfassade des Gebäudes nach oben. Diese Außenwand befinde sich nur 1,40 m von der Grundstücksgrenze entfernt mit der Folge, dass die Flammen ohne weiteres unmittelbar an die Grenze heranreichten. Ein Brandüberschlag, dem die Regelung des § 33 HBO 2018 gerade vorbeugen solle, sei danach mehr als wahrscheinlich. Die Stellungnahme der Branddirektorin vom 11. Dezember 2018 wiederhole lediglich das, was bereits im bisherigen Verfahren vorgetragen worden sei. Mit keinem Wort trage die Stellungnahme dem dargelegten Umstand Rechnung, dass Flammen, wenn sie aus dem Inneren des Gebäudes durch die Fensteröffnungen nach außen schlugen, nur noch wenige Zentimeter von der Grundstücksgrenze entfernt seien. Es werde davon ausgegangen, dass die Flammen sich im Brandfall nicht auf das Innere des Gebäudes beschränken würden, sondern - einem Kaminzug gleich - durch die langen Fensteröffnungen nach außen schlagen würden.

Die Antragsgegnerin tritt dieser Argumentation entgegen und trägt im Wesentlichen vor, deren Annahme, ein Brandüberschlag unmittelbar an ihrer Grundstücksgrenze sei mehr als wahrscheinlich, sei nicht zutreffend. Durch das 2 m dicke, nicht brennbare Mauerwerk würde sich ein aus den Fensteröffnungen austretendes Feuer nicht über die Außenfassade der Wand ausbreiten. Das Feuer erhalte quasi keine Nahrung. Diese fachliche Wertung entspreche den Ausführungen der Branddirektorin vom 11. Dezember 2018, die bereits im Genehmigungsverfahren beteiligt worden sei. Aufgrund der besonderen tatsächlichen Gegebenheiten sei ein Brandüberschlag auf das Grundstück der Antragsteller gerade nicht zu befürchten. Aufgrund der besonderen Lage der Innenfenster und der außergewöhnlich starken Außenwände von 2 m Dicke nehme im Brandfall die zu erwartende freigesetzte Wärmestrahlung annähernd im Quadrat zur Fensteröffnung ab und bereits nach kurzer Distanz sei keine brandfördernde Temperatur mehr zu erwarten (vgl. Stellungnahme der Brandschutzdirektorin vom 11.12.2018).

Diesen Ausführungen sind die Antragsteller nicht substantiiert entgegengetreten. Sie haben lediglich mit Schriftsatz vom 20. Dezember 2018 ihre Auffassung wiederholt, diese jedoch nicht durch Beiziehung entsprechenden Sach- und Fachverständes belegt. Dies wäre jedoch in Anbetracht der zum Gegenstand des Verfahrens gemachten fachlichen Stellungnahme der Branddirektorin vom 11. Dezember 2018 geboten gewesen, wollten die Antragsteller deren fachliche Einschätzung über die brandschutztechnische Gefährdungslage erschüttern. Bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren gebotenen, aber

auch ausreichenden summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage hat der Vortrag der Antragsteller weder das von dem Verwaltungsgericht gefundene Ergebnis hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Abweichungsentscheidung infrage gestellt noch lässt er die Abweichungsentscheidung der Antragsgegnerin als rechtsfehlerhaft erscheinen.

Hat die Beschwerde mit dem Hauptantrag keinen Erfolg, hat dies auch für den hilfsweise gestellten Antrag auf Verpflichtung der Antragsgegnerin zum Erlass einer Baueinstellungsverfügung zu gelten. Stellt sich die erteilte Baugenehmigung nebst Abweichungsentscheidungen nicht als fehlerhaft dar, ist die Beigeladene berechtigt, die Bauausführung zu vollziehen, so dass eine Baueinstellungsverfügung nicht in Betracht kommt.

Die Beschwerde ist daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 2 VwGO zurückzuweisen. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind aus Billigkeitsgründen für erstattungsfähig zu erklären, da sie einen Antrag gestellt und sich damit auch einem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt hat (§§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO).

Bei der Streitwertfestsetzung folgt der Senat der Vorinstanz.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).