

ÜBUNG IM ÖFFENTLICHEN RECHT

Fall 6:

E und N sind Grundstücksnachbarn. Ihre an der S-Straße in Berlin gelegenen Grundstücke sind jeweils mit einem fünfstöckigen Wohnhaus bebaut. Das Wohnhaus des E schließt mit einer Brandwand auf der Grundstücksgrenze zum N ab. Das Gebäude des N steht im Abstand von 4,50 m zur Brandwand. Im Erdgeschoss des Wohnhauses des E wurde bislang kleingewerblich produziert. Dazu befanden sich in der Brandwand mehrere Fenster zur besseren Durchlüftung der Produktionsstätten. Das Gebäude war in den 20er Jahren unter Einhaltung der damaligen Baurechtsvorschriften errichtet worden. Dessen Erdgeschoss ist seitdem nur zu gewerblichen Zwecken genutzt und genehmigt worden. Abstandsflächengebote sind eingehalten.

Nach der Geschäftsaufgabe des gewerblichen Mieters fand der E keinen Nachmieter und plante die Umwandlung der Gewerbefläche in Wohnungen. Er beantragte daher in ordnungsgemäßer Form beim zuständigen Bezirksamt einen Bauvorbescheid über die Zulässigkeit „der Beibehaltung der Fensterfront in der Brandwand bei einer Nutzung des Erdgeschosses zu Wohnzwecken, gegebenenfalls unter Erteilung der erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen“.

Das zuständige Bezirksamt erteilte daraufhin nach ordnungsgemäßem Verfahren mit Schreiben vom 25.8.2010 einen entsprechenden formgerechten Bauvorbescheid, der eine Abweichung vom Brandschutzerfordernis zuließ und die Beibehaltung der Fensterfront erlaubte. Dem N wurde der Bauvorbescheid zeitgleich formgerecht mit Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt.

N legte am 24.9.2010 beim Bezirksamt formgerecht Widerspruch gegen den Bauvorbescheid ein und beantragte noch an demselben Tag beim Verwaltungsgericht Berlin, „im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes die Wirkungen des Bauvorbescheides zu suspendieren“. Er trägt vor, die Wohnnutzung des Erdgeschosses sei baurechtswidrig. Die Fenster in der Brandwand müssten verschlossen werden. Die Wohnnutzung würde – was zutrifft -, im Gegensatz zur gewerblichen Nutzung keine Fenster in der Brandwand erfordern, da ausreichend Tageslicht durch die verbleibenden Fenster einfalle. Durch die dauernde Anwesenheit von Menschen in dem Nachbargebäude sei die Feuergefahr erhöht.

1. Ist der Bauvorbescheid rechtmäßig?
2. Hat der Antrag des N beim Verwaltungsgericht Berlin Aussicht auf Erfolg?