

**OVG RHEINLAND-PFALZ**  
**GERICHTSDATENBANK**

Gericht OVG Rheinland-Pfalz  
Entscheidungsart Beschluss  
Datum 10.12.2024  
Aktenzeichen 1 A 10844/24.OVG  
Rechtsgebiet Baurecht

**R e c h t s n o r m e n:**

GG Art 14  
Art 14 Abs 1

BauGB § 34

BauNVO § 22  
§ 22 Abs 3

LBauO § 8  
§ 8 Abs 1  
§ 8 Abs 1 Satz 2  
§ 8 Abs 1 Satz 2 Nr 1  
§ 8 Abs 1 Satz 2 Nr 2  
§ 8 Abs 1 Satz 3  
§ 69  
§ 69 Abs 1  
§ 69 Abs 1 Satz 1

VwGO § 124  
§ 124 Abs 2  
§ 124 Abs 2 Nr 1  
§ 124 Abs 2 Nr 2  
§ 124 Abs 2 Nr 3

**S c h l a g w ö r t e r:**

Abstandsfläche, Abstandsvorschrift, Abweichung, Anbauprivileg, Anwendbarkeit, Atypik, Ausnahme, Baulast, Bauordnungsrecht, Bauplanungsrecht, Baurecht, Bauvorbe-

scheid, Bauweise, geschlossene Bauweise, offene Bauweise, Bebauungslücke, öffentliche Belange, Bestandsschutz, Bundesrecht, Eigentum, Ermessen, Fremdkörper, Genehmigung, Grenzabstand, Grenzbebauung, Grenze, grenznahe Bebauung, grenzständig, Grundstück, Grundstückssituation, unbeplanter Innenbereich, Kompetenzverteilung, Landesrecht, Nachbar, Nachbargrundstück, Schranke, öffentlich-rechtliche Sicherung, Sondersituation, städtebaulich, nähere Umgebung, Umgebungsbebauung, Vorbescheid, Wohnhaus.

## Leitsätze

1. Ein Bauvorbescheid, welcher lediglich feststellt, dass ein Vorhaben bauplanungsrechtlich in Grenzbebauung errichtet werden kann, legt damit nicht zugleich ein diesbezügliches planungsrechtliches „Muss“ fest, aufgrund dessen nach der verfassungsrechtlichen Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern bauordnungsrechtlich kein Grenzabstand mehr gefordert werden darf.
2. Die Gleichstellung sog. „grenznaher Bebauung“ mit einem Gebäude unmittelbar auf der Grundstücksgrenze im Rahmen des § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO beruht auf der Erwägung, dass der Zweck der Abstandsflächenregelung nicht mehr erfüllt werden kann.
3. Von einer grenznahen Bebauung ist in der Regel nicht auszugehen bei einer nur verhältnismäßig geringen Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstands.
4. § 69 Abs. 1 Satz 1 LBauO setzt bereits tatbestandlich die Vereinbarkeit einer Abweichung mit den öffentlichen Belangen unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen voraus.
5. Eine Vereinbarkeit mit dem Zweck der betroffenen baurechtlichen Standards kommt nur dann in Betracht, wenn im konkreten Einzelfall eine besondere Situation vorliegt, die sich vom gesetzlichen Regelfall derart unterscheidet, dass die Nichtberücksichtigung oder Unterschreitung des normativ festgelegten Standards gerechtfertigt ist.
6. Der bloße Wunsch des Bauherrn, sein an sich bebaubares Grundstück (noch) stärker ausnutzen zu können, als dies nach den gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften zulässig ist, begründet keine Sondersituation im Sinne des § 69 Abs. 1 Satz 1 LBauO.

**Zum Sachverhalt:**

Der Kläger begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung eines Wohnhauses im unbeplanten Innenbereich.

Das Verwaltungsgericht hat die hierauf gerichtete Klage mit der Begründung abgewiesen, dass das in Grenzbebauung geplante Vorhaben gegen die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften verstoße und es für eine Abweichung von diesen Vorschriften an einer die Nichtberücksichtigung baurechtlicher Standards rechtfertigenden Sondersituation fehle.

Den Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung hat das Oberverwaltungsgericht abgelehnt.

**Aus den Gründen:**

- <sup>1</sup> Nach § 124a Abs. 5 Satz 2 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – ist die Berufung zuzulassen, wenn einer der Gründe des § 124 Abs. 2 VwGO dargelegt ist und vorliegt. Dies ist hier nicht der Fall.
- <sup>2</sup> I. Der Zulassungsantrag begründet keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).
- <sup>3</sup> 1. Derartige Zweifel setzen voraus, dass nach summarischer Prüfung gewichtige Gesichtspunkte gegen die Richtigkeit sprechen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn mit dem Zulassungsantrag ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt wird (BVerfG, Beschluss vom 20. Dezember 2010 – 1 BvR 2011/10 –, juris Rn. 17) und das Urteil auch nicht im Ergebnis aus einem anderen Grund offensichtlich richtig ist (BVerwG, Beschluss vom 10. März 2004 – 7 AV 4/03 –, juris Rn. 9).
- <sup>4</sup> Darlegen im Sinne des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO erfordert mehr als einen nicht näher spezifizierten Hinweis auf das Vorliegen eines Zulassungsgrunds. Es bedeutet vielmehr „erläutern“, „erklären“ oder „näher auf etwas eingehen“. Erforderlich ist eine

substantiierte Auseinandersetzung mit der angegriffenen Entscheidung, durch die der Streitstoff entsprechend durchdrungen und aufbereitet wird. Der Zulassungsantrag muss es dem Oberverwaltungsgericht – in der Regel ohne weitere Ermittlungen – ermöglichen, auf seiner Basis zu erkennen, ob der geltend gemachte Zulassungsgrund vorliegt (vgl. zum Ganzen etwa W.-R. Schenke in: Kopp/Schenke, VwGO, 29. Aufl. 2023, § 124a Rn. 49 m. w. N.).

- 5 2. Das Verwaltungsgericht hat die Klage auf Verpflichtung der Beklagten zur bauaufsichtlichen Genehmigung eines Wohnhauses auf dem im unbeplanten Innenbereich gelegenen Grundstück Gemarkung P\*\*\*, Flur \*\*\*, Flurstück \*\*\*/\*\*\* (Ecke K\*\*\*/E\*\*\*) abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass das in Grenzbebauung zum benachbarten Grundstück Parzelle \*\*\*/\*\*\* (E\*\*\*) geplante Vorhaben nicht mit § 8 Landesbauordnung – LBauO – zu vereinbaren sei. Eine bauplanungsrechtliche Verpflichtung zur Grenzbebauung im Sinne des § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 LBauO bestehe für das Vorhabengrundstück nicht, da in seiner näheren Umgebung keine durchgehend geschlossene Bauweise vorzufinden sei. Auch eine Ausnahme nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LBauO komme mangels öffentlich-rechtlicher Sicherung, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird, nicht in Betracht. Einer Zulassung des Vorhabens nach § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO stehe entgegen, dass auf dem Nachbargrundstück kein Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden sei. Eine andere Bewertung gebiete auch nicht der Umstand, dass die Beklagte mit Bauvorbescheid vom 12. Oktober 2021 die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens festgestellt habe. Dies entfalte keine Bindungswirkung hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Vorschriften, worauf im Bauvorbescheid auch hingewiesen werde. Für eine Abweichung nach § 69 LBauO fehle es schließlich an einer besonderen, die Nichtberücksichtigung baurechtlicher Standards rechtfertigenden Situation. Zwar sei der Kläger angesichts der geringen Ausdehnung des Vorhabengrundstücks auf eine Abweichung angewiesen, um das geplante Wohnhaus dort verwirklichen zu können. Allein dies begründe jedoch keine Atypik, welche ein Abweichen von den bauordnungsrechtlichen Vorgaben rechtfertigen könne. Dies gelte unter Berücksichtigung von Art. 14 Grundgesetz umso mehr,

als das Grundstück des Klägers baulich nutzbar bleibe, wie die aktuelle Bebauung mit Garagen verdeutliche.

- 6 3. Die hiergegen mit dem Zulassungsantrag erhobenen Einwände sind nicht geeignet, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils zu begründen.
- 7 a) Der Kläger macht zunächst geltend, dass aufgrund des Nachrangs landesrechtlicher Abstandsvorschriften gegenüber den bauplanungsrechtlichen Vorgaben des Bundes, insbesondere denen zur Bauweise mit der Bestimmung seitlicher Grenzabstände, das Abstandsflächenrecht der LBauO vorliegend nicht anwendbar sei.
- 8 Die im Urteil (S. 7) wiedergegebenen baulichen Verhältnisse in der näheren Umgebung seien in Bezug auf die Bauweise rechtlich unpräzise und deshalb nicht geeignet, eine grundsätzliche Anwendbarkeit des Abstandsflächenrechts zu belegen. Insoweit reiche es nicht aus festzustellen, ob der dortige Gebäudebestand grenzständig sei oder nicht, sondern es müsse auch berücksichtigt werden, dass kein Gebäude existiere, welches in offener Bauweise die erforderlichen seitlichen Abstandsflächen wahre. Zum Teil, so etwa bei den Objekten E<sup>\*\*\*</sup>. Nr. <sup>\*\*\*</sup> und <sup>\*\*\*</sup>, handele es sich um grenznahe Gebäude. Kein Gebäude halte die nach § 8 LBauO zu errechnenden Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück ein. Auch bestehe wegen der engen Bebauung beidseits der E<sup>\*\*\*</sup> nicht die Möglichkeit, Abstandsflächen mittels Baulast auf benachbarten Grundstücken nachzuweisen.
- 9 Aufgrund dieser besonderen Sachlage und einer auf der östlichen Straßenseite der E<sup>\*\*\*</sup> absolut dominierenden geschlossenen Bebauung würde sich ein Vorhaben mit Grenzabstand als geradezu klassischer, sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügender Fremdkörper erweisen, so dass ein Zwang zur Grenzbebauung vorliegend planungsrechtlich vorgegeben sei.
- 10 Dem vermag der Senat nicht zu folgen; der Zulassungsantrag legt die Voraussetzungen einer bauplanungsrechtlichen Verpflichtung, Gebäude grenzständig zu errichten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11. März 1994 – 4 B 53/94 –, juris LS und Rn. 4; OVG RP, Beschluss vom 28. Juli 2020 – 8 B 10739/20.OVG –, juris Rn. 9) nicht schlüssig dar.

- 11 aa) Das Verwaltungsgericht hat seinem Urteil als insoweit maßgebliche nähere Umgebung (§ 34 Baugesetzbuch – BauGB –) ausdrücklich den Bereich zwischen G<sup>\*\*\*</sup>, B<sup>\*\*\*</sup>, R<sup>\*\*\*</sup> und E<sup>\*\*\*</sup> zugrunde gelegt. Dem tritt der Zulassungsantrag nicht entgegen, sondern erwähnt lediglich, dass *beidseits* der E<sup>\*\*\*</sup> nicht die Möglichkeit bestehe, Abstandsflächen mittels Baulast auf benachbarten Grundstücken nachzuweisen, sowie eine auf der *östlichen* Straßenseite der <sup>\*\*\*</sup> absolut dominierende geschlossene Bebauung. Eine der Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechende substantiierte Auseinandersetzung mit der angegriffenen Entscheidung unter Darlegung der Gründe, aus denen – entgegen den Feststellungen des Verwaltungsgerichts – auch die Bebauung östlich der E<sup>\*\*\*</sup> noch der näheren Umgebung des Vorhabens zuzurechnen sein soll, erfolgt nicht.
- 12 bb) Ausgehend von der so umschriebenen näheren Umgebung wird im Urteil (S. 7) sodann im Einzelnen ausgeführt, aus welchen Gründen innerhalb der näheren Umgebung nicht durchgehend eine geschlossene Bauweise anzutreffen sei. Auch diese Feststellungen als solche zieht der Zulassungsantrag nicht Zweifel, sondern argumentiert vielmehr, dass sie allein zur Beantwortung der Frage nach einem bauplanungsrechtlichen Zwang zur Grenzbebauung nicht ausreichen.
- 13 cc) Die auf dieser Grundlage im Zulassungsantrag als relevant angesehenen weiteren Umstände, dass im fraglichen Bereich kein Gebäude existiere, welches in offener Bauweise die nach § 8 LBauO erforderlichen seitlichen Abstandsflächen wahre, kein Gebäude die Grenzabstände auf dem eigenen Grundstück einhalte und aufgrund der engen Bebauung auch nicht die Möglichkeit bestehe, Abstandsflächen auf dem benachbarten Grundstück mittels Baulast nachzuweisen, führen ebenfalls nicht dazu, dass eine beidseitig grenzständige Bebauung des klägerischen Grundstücks als bauplanungsrechtlich zwingend vorgegeben anzusehen wäre.

14

Der Zulassungsantrag belegt bereits nicht schlüssig, dass keines der in offener Bauweise errichteten Gebäude in der näheren Umgebung die durch § 8 LBauO vorgegebenen seitlichen Abstandsflächen wahrt. Ausweislich des Lageplans (Bl. 8 der Bauakte <sup>\*\*\*-\*\*\*</sup>) weist das einseitig grenzständige und damit per definitionem nicht in geschlos-

sener Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – errichtete (vgl. Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 155. EL August 2024, § 22 BauNVO Rn. 35; Petz in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 5. Auflage 2022, § 22 Rn. 23) Gebäude E\*\*\* einen Grenzabstand zur B\*\*\* von ca. 8 m auf. Ebenso hält dem Lageplan zufolge das Gebäude E\*\*\* zum Nachbargrundstück E\*\*\* einen seitlichen Abstand von 3 m ein.

- 15 Der bereits danach fehlende städtebauliche Eindruck einer einheitlich geschlossenen Bauweise wird noch verstärkt durch den Umstand, dass die lediglich im rückwärtigen Bereich bebaute Parzelle \*\*\*/\*\*\* (E\*\*\*) zur Straßenfront hin auf ihrer vollen Breite von 7 m keinerlei Bebauung aufweist.
- 16 dd) Ebenso wenig überzeugt der Einwand des Klägers, bereits durch den positiven Bauvorbescheid vom 12. Oktober 2021 sei eine Bebauung ohne Einhaltung seitlicher Grenzabstände bestandskräftig festgestellt worden, was einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO analog entspreche.
- 17 Der dem Kläger erteilte Bauvorbescheid enthält keine abschließende und verbindliche Regelung, dass das geplante Wohnhaus zur Wahrung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 34 BauGB beidseitig grenzständig errichtet werden *muss*.
- 18 Der Bescheid stellt im Tenor lediglich fest, dass das Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB und der BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig sei und erläutert dies im Weiteren u. a. dahingehend, dass es sich nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Sodann folgt ein Vorbehalt, dass die Abstandsflächen nach § 8 LBauO im Zuge des Bauantrages auf Grundlage der dann aktuellen Planung auf dem Grundstück bzw. – soweit auf den dort näher bezeichneten Grundstücken Dritter gelegen – durch entsprechende Baulasten nachzuweisen seien.
- 19 Danach beinhaltet der Bauvorbescheid lediglich die Feststellung, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich so wie in der Bauvoranfrage dargestellt – d. h. einschließlich der bereits dort vorgesehenen beidseitigen Grenzbebauung (vgl. Bl. 27 und 28 der Bauakte \*\*\*-\*\*\*) – errichtet werden *kann*. Eine Aussage, dass das Bauplanungsrecht vorliegend eine beidseitig grenzständige Bebauung im Sinne eines „*Muss*“ erfordern

würde – mit der Folge, dass diesbezüglich aus Gründen der verfassungsrechtlichen Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern *bauordnungsrechtlich* keine Abstriche mehr zulässig wären (vgl. a. § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 LBauO) –, kann dem Bescheid hingegen nicht entnommen werden. Von der danach verbleibenden grundsätzlichen Anwendbarkeit des § 8 LBauO mit seinem auf verschiedene bauplanungsrechtliche Vorgaben abgestimmten Regelwerk in Absatz 1 der Vorschrift geht ersichtlich auch der Vorbehalt zu den im Bauantragsverfahren noch auf der Grundlage der *dann* aktuellen Planung vorzulegenden Nachweisen in Bezug auf die Abstandsflächen nach § 8 LBauO aus.

- 20 b) Des Weiteren macht der Zulassungsantrag geltend, das Verwaltungsgericht habe (im Falle einer unterstellten Anwendbarkeit der Vorschrift) jedenfalls zu Unrecht eine Ausnahme nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LBauO mit dem alleinigen Hinweis auf eine fehlende öffentlich-rechtliche Sicherung mittels Baulast verneint.
- 21 Die öffentlich-rechtlich Sicherung einer wechselseitigen grenzständigen Bebauung diene alleine der Erfüllung planungsrechtlicher Anforderungen an das Orts- und Straßenbild mittels Vermeidung einer ungeordneten städtebaulichen Platzierung von Gebäuden. Ziel sei es, einen ungeordneten Gebäudebestand mit überwiegend grenzständiger Bebauung, aber auch Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand, langfristig zu einer geschlossenen Bebauungsstruktur fortzuentwickeln. Dementsprechend habe der Gesetzgeber in Nordrhein-Westfalen auf eine öffentlich-rechtliche Sicherung mittels Baulast verzichtet und lediglich eine Sicherung normiert, welche künftig eine Nachbarbebauung unter Wahrung von Abstandsflächen verhindere. Da aus der Eintragung einer (Anbau-)Baulast keine unmittelbare Rechtsverpflichtung resultiere, auf dem belasteten Grundstück eine ebenfalls grenzständige Bebauung zu realisieren, stelle die Beibehaltung der dort bestehenden Bebauung aus städtebaulicher Sicht kein Hindernis für die Zulassung einer Grenzbebauung dar. Im Gegenteil lege diese sogar die Grundlagen für eine künftige städtebauliche Fortentwicklung zur Auflösung einer ungeordneten Bauweise.
- 22 Zudem seien vorliegend bei der Anwendung des § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LBauO die tatsächlichen Besonderheiten auf dem Nachbargrundstück E\*\*\* (Parzelle \*\*\*/\*\*\*) zu

berücksichtigen, durch die eine künftige geschlossene Bauweise bzw. eine zum Vorhabengrundstück hin grenzständig zu errichtende Bebauung „gesichert“ werde. Das dortige Bestandsgebäude halte selbst nicht die für eine offene Bauweise erforderliche Abstandsfläche zu Grundstück des Klägers ein, sondern wahre nicht einmal den Mindestabstand von 3 m. Zudem sei die Straßenfront des Nachbargrundstücks nur 8,80 m breit, so dass eine Bebauung mit einer Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück von 3 m realistischerweise ausgeschlossen sei. Überdies würde sich ein künftiges Vorhaben mit einer „Lücke“ von 3 m nicht in das Orts- und Straßenbild einfügen und wäre somit nach § 34 BauGB unzulässig.

- 23 Damit legt der Zulassungsantrag jedoch nicht schlüssig dar, warum vorliegend – abweichend vom ausdrücklichen Wortlaut des § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LBauO – ein Verzicht auf das Tatbestandsmerkmal der öffentlich-rechtlichen Sicherung einer (künftigen) ebenfalls grenzständigen Bebauung auf dem Nachbargrundstück Parzelle 169/1 in Betracht kommen soll.
- 24 Vielmehr wäre – wie schon unter 3. a) cc) ausgeführt – eine weitere Bebauungslücke an der Straßenfront in einer Breite von 3 m keinesfalls mangels Einfügens in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB unzulässig. Ebenso wenig erscheint im Falle einer künftigen Neubebauung der Nachbarparzelle \*\*\*/\*\* deren grenzständige Errichtung zum Grundstück des Klägers hin bereits rein faktisch gesichert. Angesichts dessen, dass das Nachbargrundstück in zweiter Bautiefe erheblich breiter ist als längs der Straßenfront, käme auch dort – ähnlich wie bei der Parzelle \*\*\*/\*\* (E\*\*\*) – ohne Weiteres eine zum Rheinufer hin orientierte Bebauung unter teilweiser oder sogar völliger Freihaltung des vorderen Grundstücksbereichs in Betracht. Schon von daher bedarf es vorliegend zur Verwirklichung des mit § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LBauO verfolgten städtebaulichen Ziels, lediglich einseitigen unmittelbaren Grenzanbauten entgegenzuwirken, der nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut erforderlichen öffentlich-rechtlichen Sicherung.
- 25 c) Weiter macht der Zulassungsantrag geltend, das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht das Vorliegen der Voraussetzungen des § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO verneint.

Dieser sei auch im Bereich des § 34 BauGB, bei dem gerade keine homogene Bebauung im Sinne einer geschlossenen oder offenen Bauweise bestehe, anwendbar. Faktische Bauverhältnisse seien häufig nicht dadurch bestimmt, dass eine vorhandene Nachbarbebauung nur entweder unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit der vollen Abstandsfläche errichtet sei. Vielmehr müsse insoweit auch auf eine bloß „grenznahe“ Nachbarbebauung eingegangen werden. Das Anbauprivileg des § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO finde auch dann Anwendung, wenn zwar bauplanungsrechtlich nicht mit Grenzabstand gebaut werden müsse, jedoch wegen entsprechender Vorbilder in der näheren Umgebung mit Grenzabstand gebaut werden dürfe. Hierbei sei nach der neueren Rechtsprechung eine grenznahe Bebauung auf dem Nachbargrundstück einem exakt grenzständigen Baukörper gleichzusetzen. Anderenfalls habe es der sich seinerseits nicht an die bauplanungsrechtlichen Bedingungen der Bauweise haltende Nachbar in der Hand, über die hieraus resultierende Anwendbarkeit oder Nichtanwendbarkeit des landesgesetzlichen Abstandsflächenrechts mittelbar den Inhalt und die Schranken des Eigentums des Bauherrn bzw. Grundstückseigentümers zu bestimmen.

- <sup>27</sup> Auch diese Argumentation überzeugt nicht.
- <sup>28</sup> Teile der Rechtsprechung (OVG RP, Beschluss vom 14. Juli 1981 – 1 B 38/81 –, n. v., S. 6 f.; vgl. a. zum dortigen Landesrecht OVG NRW, Urteil vom 12. Mai 2005 – 7 A 2342/03 –, juris Rn. 28 ff., und BayVGh, Urteil vom 22. November 2006 – 25 B 05.1714 –, juris Rn. 14 f.) sowie die Kommentarliteratur (Zimmer in: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, Werkstand: 39. Nachlieferung September 2023, § 8 Rn. 100; Jeromin in: Jeromin, Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, 5. Auflage 2022, § 8 LBauO, Rn. 55) verneinen eine Anwendbarkeit des § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO unter Hinweis auf den eindeutigen Gesetzeswortlaut bereits, wenn das Nachbargebäude nicht unmittelbar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet ist.
- <sup>29</sup> Den anderslautenden Entscheidungen rheinland-pfälzischer Gerichte (OVG RP, Beschlüsse vom 12. Dezember 2001 – 1 B 11685/01.OVG –, n. v., S. 3 f. m. w. N., und vom 21. Dezember 2007 – 8 A 11057/07.OVG –, n. v., S. 3 f.; VG Neustadt, Urteil vom 4. April 2024 – 4 K 826/23.NW –, juris Rn. 59; offenlassend: OVG RP, Urteil vom 24.2.2011 – 1 A 10990/10.OVG –, n. v., S. 1 ff.) liegen Sachverhalte zugrunde, bei

denen die auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Gebäude einen Grenzabstand von maximal 50 cm einhielten. Die Gleichstellung mit einem Gebäude unmittelbar auf der Grundstücksgrenze beruht dabei auf der Erwägung, dass bei einer derart grenznahen Bebauung der Zweck der Abstandsflächenregelung nicht mehr erfüllt werden könne. Dabei wird jedoch klargestellt, dies treffe keineswegs in allen Fällen zu, in denen die Einhaltung des erforderlichen Grenzabstands unterbleibt. § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO müsse einen Ausgleich zugunsten einer Grenzbebauung nicht schon immer dann ermöglichen, wenn der Nachbar sein Gebäude unter Verstoß gegen die Abstandsflächenvorschriften errichtet habe. Letztendlich entscheidend sei, dass im konkreten Fall aufgrund der vorhandenen grenznahen Bebauung die Ziele der Grenzabstandsregelung nicht mehr erreichbar seien (vgl. zum Ganzen – im dort entschiedenen Fall ein Anbauprivileg bei einem Grenzabstand von 1,25 m des Nachbargebäudes verneinend – OVG RP, Beschluss vom 21. Dezember 2007, a. a. O., S. 3 f., sowie – bejahend bei einem Grenzabstand von 20 bis 30 cm – VG Neustadt, a. a. O., Rn. 59 ff.).

- 30 Selbst wenn man danach entgegen dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut den Anwendungsbereich des § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO auch bei einer auf dem Nachbargrundstück vorhandenen lediglich „grenznahen“ Bebauung für eröffnet halten wollte, läge ein derartiger Fall hier nicht vor.
- 31 Nach der mit dem Zulassungsantrag nicht angegriffenen Feststellung des Verwaltungsgerichts hält das Nachbargebäude auf dem Grundstück Parzelle \*\*\*/\*\*\* zur gemeinsamen Grundstücksgrenze einen Abstand von rund 2,50 m ein. Nur der Vollständigkeit halber weist der Senat insoweit darauf hin, dass der aus dem Lageplan Blatt 8 der Bauakte \*\*\*-\*\*\* – bei den übrigen Lageplänen handelt es sich zumindest teilweise um nicht exakt maßstabsgerechte Fotokopien – gemessene Grenzabstand bereits an der engsten Stelle (Straßenfront) 3 m beträgt.
- 32 Schon unter Zugrundelegung eines Grenzabstands von nur 2,50 m legt der Zulassungsantrag nicht den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechend substantiiert dar, aus welchen Gründen im konkreten Fall trotz der dann nur verhältnismäßig geringen Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstands von

3 m die Zwecke der Abstandsflächenregelung, insbesondere die ausreichende Beleuchtung und Belüftung von Gebäuden, nicht mehr erreichbar sein sollen, sondern behauptet lediglich pauschal, dass dies der Fall sei. Ferner legt der Kläger auch schon nicht dar, aus welchen Gründen im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück überhaupt schon ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten gewesen sein soll.

33 d) Soweit der Zulassungsantrag darauf hinweist, das Vorhabengrundstück sei bereits vormals mit einem grenzständigen Gebäude bebaut gewesen, ist dieses nach eigenem Vorbringen des Klägers abgerissen worden. Eine Grundlage für einen möglichen fortwirkenden Bestandsschutz wird nicht substantiiert dargelegt.

34 e) Überdies macht der Zulassungsantrag schließlich geltend, das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht die Möglichkeit einer Abweichung nach § 69 LBauO verneint.

35 Das Vorliegen einer atypischen Grundstückssituation lasse sich schon anhand der ausführlichen Schilderung des Sachverhalts zur bauplanungsrechtlichen Situation im Urteil nicht ernsthaft in Abrede stellen. Der Nachbar habe durch die Bebauung seines Grundstücks unter Nichteinhaltung der eigenen Abstandsflächen die möglicherweise nicht ausreichende Belüftung und Besonnung selbst verursacht. Zudem befänden sich in der zum Grundstück des Klägers gerichteten Außenwand seines Gebäudes keine notwendigen Fenster. Von daher müsse auf die schlagwortartige Begründung des Urteils mit den nicht durch § 8 LBauO gedeckten Schutzgütern „Besonnung“ und „sozialer Wohnfriede“ nicht weiter eingegangen werden. Überdies habe das Verwaltungsgericht verkannt, dass die Beklagte das ihr bei der Anwendung des § 69 LBauO obliegende Ermessen nicht ausgeübt habe.

36 Dem ist entgegenzuhalten, dass § 69 Abs. 1 Satz 1 LBauO bereits tatbestandlich die Vereinbarkeit einer Abweichung mit den öffentlichen Belangen unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen voraussetzt. Eine Vereinbarkeit mit dem Zweck der betroffenen baurechtlichen Standards kommt nur dann in Betracht, wenn im konkreten Einzelfall eine besondere Situation vorliegt, die sich vom gesetzlichen Regelfall derart unterscheidet, dass die Nichtberücksichtigung oder Unterschreitung des normativ festgelegten Standards

gerechtfertigt ist (OVG RP, Urteil vom 3. November 1999 – 8 A 10951/99.OVG –, juris Rn. 25; Kerkmann in: Jeromin, Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, 5. Auflage 2022, § 69 Rn. 15; Günthner in: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, Werkstand: 39. Nachlieferung September 2023, § 69 Rn. 7a).

- 37 Davon ausgehend hat das Verwaltungsgericht bereits das Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 69 LBauO verneint, weil besondere, möglicherweise eine Abweichung rechtfertigende Einzelfallumstände nicht gegeben seien. Der Umstand, dass der Kläger aufgrund der geringen Ausdehnung des Vorhabengrundstücks auf eine Abweichung angewiesen sei, um das geplante Wohnhaus zu verwirklichen, begründe keine derartige Atypik; dies gelte unter Berücksichtigung von Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz umso mehr, da das Grundstück – wie die aktuelle Bebauung mit Garagen belege – baulich nutzbar bleibe.
- 38 Die Richtigkeit dieser Feststellungen vermag der Zulassungsantrag nicht ernstlich in Zweifel zu ziehen. Soweit er rügt, das Vorliegen einer atypischen Grundstückssituation lasse sich schon anhand der ausführlichen Schilderung des Sachverhalts zur bauplanungsrechtlichen Situation im Urteil nicht ernsthaft in Abrede stellen, fehlt es an einer substantiierten Auseinandersetzung mit der angegriffenen Entscheidung, durch die der Streitstoff entsprechend durchdrungen und aufbereitet wird. Eine besondere Situation, die sich vom gesetzlichen Regelfall derart unterscheidet, dass die Nichtberücksichtigung oder Unterschreitung des normativ festgelegten Standards gerechtfertigt ist, legt der Kläger damit bereits nicht nachvollziehbar dar.
- 39 Nur der Vollständigkeit halber ist danach noch darauf hinzuweisen, dass entgegen der Behauptung des Klägers, das Vorhabengrundstück sei aufgrund seines Zuschnitts bei Einhaltung der Abstandsflächen von jeweils 3 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen überhaupt nicht bebaubar, über eine Bebauung mit Garagen hinaus durchaus auch eine einseitig grenzständige Wohnbebauung im mit rund 10 m deutlich breiteren hinteren Grundstücksbereich in Betracht kommt. Der bloße Wunsch des Klägers, das Grundstück im Wege der Errichtung des geplanten Wohngebäudes mit acht Wohneinheiten (noch) stärker ausnutzen zu können, als dies nach den gesetzlichen Abstandflächenvorschriften zulässig ist, begründet keine Sondersituation (vgl. etwa Kerkmann, a. a. O., Rn. 16 m. w. N.).

40 II. Nach alledem weist die Rechtssache auch keine besonderen tatsächlichen oder  
rechtlichen Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) auf.

41 III. Die Berufung ist auch nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung (§ 124 Abs. 2  
Nr. 3 VwGO) zuzulassen.

42 Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache nur, wenn sie eine höchstrichterlich  
oder obergerichtlich bislang noch nicht beantwortete Frage von allgemeiner Be-  
43 deutung aufwirft, die für die Berufungsinstanz entscheidungserheblich ist und im Inte-  
resse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Weiterentwicklung des Rechts  
einer fallübergreifenden Klärung in einem Berufungsverfahren bedarf (vgl. etwa W.-R.  
in: Kopp/Schenke, a. a. O., § 124 Rn. 10 m. w. N.).

44 Die Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

45 1. Die durch den Zulassungsantrag als grundsätzlich aufgeworfene Frage,

46 ob einem bestandskräftigen Bauvorbescheid, der im unbeplanten Innenbereich  
nach § 34 BauGB ein Vorhaben in geschlossener Bauweise bzw. ohne seitliche  
Grenzabstände als bauplanungsrechtlich zulässig festgestellt hat, eine Tatbe-  
standswirkung zukommt, die eine Anwendung des landesgesetzlichen Ab-  
standsflächenrechts ausschließt,

47 lässt sich hier wie dargelegt schon im Zulassungsverfahren beantworten.

48 2. Die weitere Frage,

49 ob das abstandsflächenrechtliche Anbauprivileg des § 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO  
über exakt grenzständig errichtete Nachbargebäude hinaus auch solche Ge-  
bäude erfasst, die den Mindestabstand nach § 8 Abs. 6 Satz 3 LBauO von  
3 m nicht einhalten,

50 stellt sich – wie ebenfalls bereits ausgeführt – nicht in dieser Allgemeinheit. Sie lässt  
sich zudem für das konkrete Vorhaben schon im Zulassungsverfahren beantworten.

51 3. Die Frage,

- 52 ob auf eine öffentlich-rechtliche Anbaulast des Grundstücksnachbarn gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LBauO verzichtet werden, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse nach bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ebenfalls zwingend auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand ein (künftiges) Bauvorhaben errichtet werden muss,
- 53 bedarf vorliegend schon deshalb keiner Klärung, weil eine Verpflichtung zu einer (künftigen) grenzständigen Bebauung für das Nachbarrundstück nicht besteht.
- 54 IV. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO, die Streitwertfestsetzung aus §§ 47 Abs. 1 und 3, 52 Abs. 1, 63 Abs. 2 Gerichtskostengesetz.